



Tribunale di Genova
Sezione VII Fallimentare Ufficio di Genova

IL TRIBUNALE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

riunito in camera di consiglio

Dott. Daniele Bianchi - Presidente

Dott. Pietro Spera - Giudice

Dott.ssa Cristina Tabacchi- Giudice relatrice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento R.G. 14-2 e 14-3/2025 (cause riunite con provvedimento del 11.2.2026) per reclamo ex art. 124 CCII

promosso su ricorso depositato da

S.r.l., con sede a

con mandato in calce al ricorso

Reclamante

esaminati gli atti;

il Collegio rileva quanto segue.

Nell'ambito del Fallimento della società Cotonificio Deferrari S.r.l. il Curatore, in attuazione del programma di liquidazione, procedeva a vendita competitiva degli immobili già di proprietà della società fallita, fissando all'uopo udienza per lo svolgimento della gara al 3.12.2025.

A seguito di numerosi rilanci, vista un'ampia partecipazione di soggetti offerenti, S.r.l. si è aggiudicata il Lotto F – Lotto 2 PVP (locale commerciale e posto auto siti in Chiavari) al prezzo di € 495.000,00 (prezzo base € 394.000,00, offerta minima € 295.500,00).



In data 29.12.2025, con comunicazione a mezzo PEC del Curatore, [REDACTED] S.r.l. è stata informata della presenza di un'offerta migliorativa pari a € 550.000,00 e del provvedimento del Giudice delegato che fissava una nuova gara per il 4.2.2026 tra il nuovo offerente ed essa aggiudicataria provvisoria.

Non avendo ancora ricevuto formale notifica/comunicazione del suddetto provvedimento del GD, datato 16.12.2025, con un primo ricorso depositato in data 2.2.2026, l'odierna reclamante ha chiesto la sospensione della gara fissata per il 4.2.2026 nonché la dichiarazione di "nullità, inefficacia o invalidità della gara fissata per il 4.2.2026". In merito all'istanza di sospensione, il GD ha disposto il rinvio della gara di 20 giorni (decreto del 2.2.2026).

Successivamente, avendo in data 2.2.26 ricevuto comunicazione formale, la reclamante ha depositato un secondo ricorso, "per reclamo ex art. 124 CCII", avente ad oggetto il provvedimento con il quale il GD aveva disposto "*Visto l'art. 217 CCII, con riferimento al Lotto F, invita il curatore a procedere a gara tra l'offerente in aumento Pier Enrico Sebastiano [REDACTED] e l'aggiudicatario Giovannini Luca con prezzo base di partenza l'offerta migliorativa pari ad € 550.000,00.*".

Al riguardo [REDACTED] S.r.l. deduce vizio di motivazione del decreto reclamato, sostenendo che l'art. 217 CCII – diversamente dall'abrogato art. 107 co. 4 l. fall. – consentirebbe al giudice delegato di sospendere l'aggiudicazione solo in presenza di gravi motivi od ove il prezzo risulti notevolmente incongruo; presupposti che, a suo avviso, non ricorrerebbero, avendo [REDACTED] S.r.l. conseguito l'aggiudicazione del bene a un valore superiore a quello stimato.

Secondo la prospettazione della reclamante, la clausola contenuta nell'avviso di vendita per cui il giudice delegato avrebbe potuto sospendere la vendita "*perché pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*" deve considerarsi nulla e/o *tamquam non esset* in quanto contraria alla normativa attualmente in vigore e derivante da un refuso con la precedente legge fallimentare.

La reclamante rileva altresì che, anche laddove si ritenesse legittima la fissazione della nuova gara, dovrebbe trovare applicazione l'art. 584, comma 4, c.p.c. che dispone che alla nuova gara possono partecipare, non solo gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario provvisorio, ma altresì gli offerenti al precedente incanto, a condizione che integrino la cauzione nella misura richiesta.

Si è costituito l'offerente in aumento, Pier Enrico Sebastiano [REDACTED] eccependo, preliminarmente, l'inammissibilità della duplicazione del medesimo mezzo di impugnazione, in quanto, i due ricorsi (iscritti a ruolo 14 sub 2 e 14 sub 3 del 2022), pur formalmente indirizzati contro atti diversi, mirano al medesimo risultato, ossia l'annullamento della nuova gara.

Rileva poi che l'avviso di vendita, contenente la clausola che prevedeva espressamente la possibilità di sospensione della vendita ove fosse pervenuta – nel termine di 10 giorni – offerta migliorativa del 10%, costituisce *lex specialis*, vincolante per tutti i partecipanti alla gara.

Relativamente ai presupposti per l'esercizio del potere di sospensione del GD ex art. 217 CCII, [REDACTED] rileva che, nel caso di specie, è configurabile la situazione di incongruità del prezzo. Invero, il concetto di prezzo "congruo" non è un concetto meramente astratto, ma deve essere valutato in concreto, anche alla luce di quello che la procedura, se correttamente svolta, potrebbe conseguire. La presenza di un'offerta migliorativa dell'11% rispetto al prezzo di aggiudicazione è – secondo la sua prospettazione – valido parametro di valutazione della congruità del prezzo.

Infine, [REDACTED] rileva come la scelta di limitare la nuova gara solo ai due offerenti rientri nella piena discrezionalità del GD.

Il reclamo è anzitutto da ritenersi ammissibile e non semplice duplicazione della istanza di sospensione iniziale: in particolare è detta istanza che poteva considerarsi irrituale, ma allo stato tale irritualità è da ritenersi assorbita e comunque il provvedimento ha già esaurito i suoi effetti. Quanto al merito il reclamo deve essere rigettato in forza delle considerazioni che seguono.



In primo luogo, con riferimento ai presupposti per l'esercizio del potere di sospensione del Giudice delegato, assume rilievo dirimente la previsione contenuta nell'avviso di vendita, con la quale tutti i partecipanti alla gara sono stati avvisati della possibilità di sospensione da parte del GD qualora fosse pervenuta un'offerta migliorativa del 10%.

Tale clausola non può essere interpretata come una scorretta riproposizione dell'art. 107 l. fall., come sostiene la reclamante, atteso che tale norma disciplinava un'ipotesi del tutto diversa. Invero, l'art. 107 l. fall. prevedeva la possibilità di sospensione da parte del Curatore, mentre la clausola contestata con l'odierno reclamo concerne il potere del Giudice delegato.

Il G.D., a mente dell'art. 216 CCII, ha i più ampi poteri di autorizzare la liquidazione dei beni con qualunque modalità, con gli unici limiti del rispetto della competitività, dell'utilizzo di stima ai sensi del primo comma della stessa norma, e, infine, assicurando la massima informazione e partecipazione degli interessati. La vendita autorizzata nel fallimento in esame era pertanto pienamente rispondente a tali criteri e ben poteva il giudice delegato utilizzare lo strumento dell'offerta successiva in aumento ove ritenuta opportuna.

Ciò è avvenuto nel caso di specie nel quale la previsione inserita nell'avviso di vendita deve essere intesa quale elemento aggiuntivo della disciplina della gara e - tramite il riferimento all'art. 217 CCII - concretizzazione del concetto di congruità del prezzo, definito *ex ante* e vincolante per tutti i partecipanti alla gara stessa. Quindi, in piena conformità alla previsione dell'avviso di vendita - che costituisce *lex specialis* della fase competitiva - il GD ha provveduto a fissare una nuova gara.

In secondo luogo, per quanto concerne la contestazione relativa alla fissazione della gara esclusivamente tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio, la reclamante non ha alcun interesse concreto e attuale all'impugnazione del decreto. Invero, l'ampliamento dei soggetti partecipanti alla nuova gara non potrebbe che costituire un elemento di sfavore per l'aggiudicataria provvisoria, la quale si troverebbe a competere con un numero maggiore di partecipanti.

Né può sostenersi che l'intervento dell'aggiudicataria possa essere giustificato dall'astratta necessità di tutelare l'interesse dei creditori della procedura ad ottenere un prezzo maggiore, interesse la cui tutela è garantita da altri soggetti.

Pertanto, i motivi di reclamo risultano contraddittori su un piano logico prima ancora che giuridico: da un lato si contesta l'indizione della nuova gara, prospettando la lesione dell'affidamento dell'aggiudicatario, dall'altro si richiede addirittura l'apertura della gara stessa a tutti i soggetti partecipanti, come già detto, elemento a sfavore dell'istante.

È dunque evidente la mancanza di un'utilità concreta che l'accoglimento del gravame potrebbe arrecare alla reclamante, dovendosi ricordare che l'interesse all'impugnazione non può risolversi in un mero interesse astratto a una più corretta soluzione di una questione giuridica.

In ogni caso, non pare appropriato il richiamo all'art. 584 IV comma c.p.c. dal momento che nelle vendite effettuate nell'ambito delle procedure concorsuali, la normativa specifica dettata dal codice della crisi trova applicazione solo ove tali vendite siano effettuate direttamente dal giudice delegato (art. 216 co. 3 CCII).

Inoltre la disciplina delle esecuzioni individuali è chiaramente dettata sul presupposto che la presenza di una offerta migliorativa pari al quinto determini non la semplice sospensione della gara, ma un nuovo incanto (Cass. 15435/2011), il che spiega la necessità che ad esso prendano parte non solo i partecipanti alla precedente gara, ma addirittura nuovamente la platea di tutti i possibili interessati.

Diverso è il caso di specie in cui la disciplina scelta dal Gd prevedeva la prosecuzione della medesima gara fra i soggetti che hanno manifestato il maggior interesse, disciplina frutto di un temperamento fra l'interesse al coinvolgimento di numerosi soggetti con esigenze di risparmio e celerità.



In altri termini, la fissazione della nuova gara in presenza di un'offerta migliorativa non costituisce – nella disciplina del codice della crisi – una duplicazione della gara già svolta, ma è esclusivamente finalizzata al raggiungimento di un'utilità maggiore rispetto a quella ottenibile con l'aggiudicazione provvisoria. Per tali ragioni, la nuova gara è legittimamente limitata ai soggetti che hanno manifestato un maggiore interesse all'acquisto.

Dal rigetto del presente reclamo discende la condanna del reclamante alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Rigetta integralmente il reclamo,

Condanna [REDACTED] S.r.l. a rifondere a Pier Enrico Sebastiano [REDACTED] le spese del presente reclamo che liquida in euro 7.797,00 per compenso oltre spese forfettarie, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi.

Genova, 23 febbraio 2026

Il Presidente
dott. Daniele Bianchi

Minuta redatta dalla dott.ssa Lisa Martinelli

