

**IL TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE.**

nella persona dei seguenti magistrati:

Dott. Stefano Cardinali

Presidente

Dott.ssa Maria Luisa De Rosa

Giudice

Dott. Claudio Tedeschi

Giudice relatore

riunito in camera di consiglio, ha emesso il seguente

**DECRETO**

nel procedimento di reclamo ex artt. 36, comma 2, l. fall., iscritto al n. 70767/2021 R.G., promosso da:

, rappresentato e difeso, in virtù di mandato in atti, dall'avv. Antonio Di Iulio;

**RICORRENTE**

**NEI CONFRONTI DI**

Curatela fallimento

, proc. n.

548/2016, in persona del suo curatore,

rappresentato e difeso, in virtù di mandato in atti, dall'avv.

**RESISTENTE**

**E DI**

in persona del suo legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa, in virtù di procura in atti,

**RESISTENTE**

**MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con il ricorso depositato l'1.12.2021 e iscritto a ruolo il 2.12.2021, quale titolare di omonima impresa individuale, ha esposto che:

- la curatela del fallimento iscritto al n. 548/2016 pendente nei confronti di , per la dismissione del patrimonio immobiliare aveva optato per le forme dell'articolo 107 comma 1 l. fall., incaricando delle operazioni di vendita telematica il notaio

- il relativo disciplinare sottoscritto dal notaio incaricato, con riferimento al 'Lotto 23' aveva fissato l'asta telematica con modalità asincrona per l'8.06.2021 che, per ragioni d'ordine tecnico, era stata differita al 30.06.2021;
- egli reclamante, unico partecipante, era risultato aggiudicatario del cespite;
- il 6.07.2021 il curatore aveva presentato informativa ex art. 107 l. fall. al giudice delegato, al giudice delegato che il successivo 14.07.2021 ne aveva disposto l'acquisizione agli atti;
- il 15.07.2021 il curatore aveva prodotto al giudice delegato ulteriore informativa con la quale, in riferimento al detto 'Lotto 23', aveva comunicato la sospensione della vendita ai sensi dell'art. 107 l. fall. -poiché aveva presentato offerta in aumento- e, in subordine, aveva chiesto di *'decidere sulla sospensione delle operazioni di vendita'* ai sensi dell'art. 108 l. fall.; in pari data il giudice delegato ne aveva disposto l'acquisizione agli atti;
- tale informativa non era stata resa nota all'aggiudicatario;
- il 6.08.2021 il notaio incaricato della vendita aveva inviato, ad egli ricorrente, a mezzo pec, missiva con cui l'aveva notiziato che, secondo quanto disposto dal giudice delegato a seguito di relativa informativa, la società incaricata della vendita l'avrebbe invitato a partecipare a *'gara ristretta'* con l'ulteriore offerente;
- il 7.08.2021 egli ricorrente aveva chiesto a mezzo pec al notaio *'evidenza documentale'* di quanto deciso dal giudice delegato, senza però ottenere riscontro alcuno;
- con nota del 10.08.2021 trasmessa a mezzo del proprio patrocinatore e diretta sia al notaio incaricato che alla curatela egli ricorrente aveva contestato la riapertura della gara perché non prevista dal disciplinare di gara e aveva chiesto l'aggiudicazione definitiva;
- il 14.09.2021 aveva formalmente chiesto alla curatela, anche ai sensi dell'articolo 90 l. fall., a mezzo pec, il provvedimento del giudice delegato a cui il notaio aveva fatto riferimento e la curatela il successivo 21.09.2021 aveva inviato le informative trasmesse al giudice delegato con i successivi suoi provvedimenti;

- solo all'esito di acquisizione di tali atti aveva appreso che la sospensione della vendita era stata conseguenza di iniziativa della curatela assunta ai sensi dell'articolo 107 l. fall. e non di decisione del giudice delegato;
- il 29.09.2021 aveva presentato ai sensi dell'art. 36, comma 1, l. fall. reclamo al giudice delegato avverso il provvedimento della curatela di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 107 l. fall. perché il disciplinare di vendita non consentiva offerte in aumento;
- *medio tempore* era stata fissata nuova vendita telematica asincrona per il 25.11.2021 e termine al 24.11.2021 per la presentazione delle offerte;
- il giudice delegato, all'udienza del 10.11.2021 aveva disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di \_\_\_\_\_ e fissato nuova udienza al 17.11.2021;
- a scioglimento della riserva assunta a detta udienza, con provvedimento del 19.11.2021, depositato il 24.11.2021 e comunicato il 25.11.2021, il giudice delegato aveva rigettato il reclamo perché tardivo, ritenendo che il termine per la sua proposizione era decorso senza preventiva presentazione di istanza di accesso agli atti;

ciò premesso ha presentato gravame avverso *'il provvedimento reso in data 19/24.11.2021 dal giudice delegato al*

*in esito al procedimento incardinato con reclamo ex art. 36, co 1, l. fall. presentato in data 29.9.2021 avverso la decisione del curatore di sospendere la procedura di vendita ex art. 107, co. 4, l. fall..'* deducendo, quali pertinenti ragioni:

- la tempestività dell'impugnativa ex art. 36, comma 1, l. fall. proposta con atto depositato il 29.09.2021 poiché l'effettiva conoscenza del provvedimento gravato era stata conseguita soltanto il 21.09.2021, una volta che la curatela aveva inviato gli atti relativi alla sospensione della vendita ex art. 107 l. fall. e non già, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice delegato, sin dall'informativa resa dal notaio incaricato il 10.08.2021 che, poi, aveva fatto riferimento a provvedimento di sospensione del giudice delegato che non era intervenuto e, in via subordinata, ha chiesto rimessione in termini poiché la situazione che il



giudice delegato aveva ritenuto integrasse decadenza era stata determinata dalla erronea comunicazione del notaio;

- l'illegittimità della sospensione della procedura di vendita e della sua riapertura ai sensi degli artt. 107 comma 4 e 108 comma 1 l. fall. da parte del curatore poiché non indicate dal disciplinare di vendita sottoscritto il 15.04.2021 dal notaio incaricato e pubblicato sul portale delle vendite pubbliche –nel quale, per il caso di offerta unica, era stata prevista l'aggiudicazione in via definitiva senza possibilità di offerte in aumento e fatta salva la possibilità di applicazione del comma 1 dell'art. 108 l. fall.- e che integrava violazione degli articoli 104 ter e 107 l. fall.;
- l'assenza di provvedimento alcuno assunto dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 comma 1 l. fall. al quale il curatore pure aveva operato richiamo.;

ha conclusivamente chiesto annullarsi *'la decisione'* con cui la curatela aveva sospeso la vendita, con ogni conseguente statuizione per il caso in cui fosse stata esperita nuova gara, oltre che la conferma, in proprio favore, in via definitiva dell'aggiudicazione del 30.06.2021.

Si sono costituiti in giudizio:

la curatela del fallimento iscritto al n. 548/2016 pendente nei confronti di \_\_\_\_\_ ed ha eccepito l'inammissibilità per tardività del reclamo ex art. 36, comma 1, l. fall. proposto dinanzi al giudice delegato, l'inammissibilità della richiesta di remissione in termini per carenza dei presupposti legittimanti, la sua infondatezza nel merito; ne ha conclusivamente chiesto il rigetto;

- \_\_\_\_\_ che ha eccepito anch'essa l'inammissibilità del reclamo presentato al giudice delegato ai sensi dell'art. 36, comma 1, l. fall. e dell'avversa istanza di remissione in termini, l'infondatezza nel merito delle avverse doglianze e la legittimità della sospensione della vendita e dell'avvio di nuova gara.

Esaminati gli atti e sentito il relatore rileva, preliminarmente, il collegio che nel presente procedimento il ricorrente ha presentato, ai sensi dell'art. 36, comma 2, l. fall., reclamo avverso il decreto con cui il giudice delegato della procedura fallimentare n. 548/2016 pendente nei confronti di \_\_\_\_\_ dichiarava inammissibile, perché tardivo, l'ulteriore reclamo dal medesimo presentato avverso la decisione

assunta dalla curatela di dare impulso ai sensi dell'art. 107 comma 4 l. fall. a c.d. gara ristretta avente ad oggetto l'immobile convenzionalmente individuato come 'lotto 23' di cui era risultato aggiudicatario all'esito di procedura competitiva del 30.06.2021.

Il giudice delegato, come esplicitato nella parte motiva del provvedimento in contestazione (all. 8 produzione parte reclamante) riteneva che già in data 10.09.2021, allorquando in missiva pec che era trasmessa in via diretta al notaio incaricato della vendita e per conoscenza alla curatela e nella quale il reclamante, a mezzo del proprio patrocinatore, aveva riscontrato la ricezione di comunicazione del 6.08.2021 inviatagli dal notaio nella quale era stata data notizia dell'avvio di c.d. gara ristretta in conseguenza della presentazione da parte di un terzo di offerta migliorativa e in forza di provvedimento del giudice delegato che non era stato contestualmente trasmesso, si fossero realizzate le condizioni di conoscibilità dell'atto da reclamare il cui contenuto il reclamante avrebbe potuto e dovuto acquisire anche attraverso l'esercizio delle facoltà di accesso al fascicolo della procedura sì da poter proporre il relativo gravame giudiziale nel rispetto della tempistica di legge.

Ritiene il tribunale che tale asserto motivo, e la conseguenziale decisione emessa alla sua stregua, non possa essere condiviso.

L'art. 36, comma 1, l. fall., per quel che interessa la presente sede valutativa prevede che avverso gli atti di gestione della procedura posti in essere dalla curatela ovvero dal comitato dei creditori ciascun interessato possa opporre gravame giudiziale, per violazione di legge, *'entro otto giorni dalla conoscenza dell'atto'*.

Letta alla luce del principio di effettività di tutela giurisdizionale che anche nell'ottica costituzionale qualifica il diritto d'azione in giudizio, tale previsione, per quel che concerne la decorrenza del termine per impugnare non può riferirsi, in una accezione restrittiva, alla mera conoscibilità ma postula la ricorrenza dei presupposti in presenza dei quali la statuizione ritenuta lesiva possa essere concretamente conosciuta di modo da consentire, al destinatario ovvero a qualunque soggetto ad essa passivamente interessato, di poter operare le proprie valutazioni per l'eventuale impugnativa.

Nel caso di specie con la missiva pec del 6.08.2021 (all. 14 fascicolo parte ricorrente) il notaio delegato informava l'odierno ricorrente, già



aggiudicatario del 'lotto n. 23' all'esito dell'esperimento di gara del 30.06.2021 (interviene in tal senso anche la relativa comunicazione pec del medesimo notaio del 6.07.2021, all. 11 fascicolo parte ricorrente) che si sarebbe dato corso a gara ristretta con altro soggetto che aveva presentato *'offerta migliorativa'* muovendo dal prezzo di aggiudicazione di euro 170.000,00 e ciò in forza di quanto sarebbe stato deciso *'dal Giudice delegato della procedura'*.

Risulta, invece, che solamente il 21.09.2021 il curatore dava riscontro alle richieste di ostensione e -ciò non è in contestazione- comunicava al ricorrente l'informativa con cui aveva notiziato il giudice delegato dell'intervenuta presentazione di offerta migliorativa da parte di 'Smea s.r.l.', ritenuta rituale, e della propria intenzione di sospendere la procedura di vendita del 'Lotto 23' ai sensi dell'articolo 107, comma 4, l. fall., sempre che il giudice delegato non avesse ritenuto assumere provvedimento di analogo contenuto ai sensi dell'art. 108 comma 1 l. fall.. Pertanto, solamente dal 21.09.2021 il ricorrente aveva effettiva conoscenza del provvedimento della curatela -e non già del giudice delegato, come invece riportato nella citata comunicazione del notaio del 6.08.2021- che riteneva lesivo delle proprie aspettative radicate sull'intervenuta aggiudicazione, oltre che delle ragioni poste a suo presidio motivo e senza dubbio alcuno rientrante nel novero degli *'atti di amministrazione'* suscettivi di reclamo ai sensi dell'art. 36, comma 1, l. fall..

Il reclamo che era quindi presentato il 29.09.2021 (all. 3 fascicolo parte ricorrente) deve ritenersi tempestivo poiché rispettoso della pertinente tempistica legale.

Ciò rilevato in punto di ritualità, il proposto gravame deve però ritenersi infondato.

Nell'assunto del ricorrente la contestata decisione della curatela sarebbe illegittima perché in contrasto con le previsioni riportate nel *'Disciplinare di gara ed avviso di vendita con asta asincrona telematica'* datato 7 ottobre 2021 e sottoscritto dal notaio delegato dott.ssa

(all. 4 fascicolo parte ricorrente e fascicolo procedura resistente) nella parte cui prevedeva che *'in caso di un'unica offerta valida, verrà pronunciata l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente'* (pag. 4) e che *'l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno*

*prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1 L.F.' (pag. 5).*

Va, sul punto, premesso, per quel che interessa il presente procedimento, che nel contesto concorsuale fallimentare la vendita dei beni immobili rientranti nel compendio attivo deve intervenire secondo forme, tempi e modi previamente stabiliti nel programma di liquidazione e ad essa può darsi corso, in alternativa alle regole stabilite dal codice di procedura civile per l'espropriazione immobiliare, secondo modalità c.d. deformalizzate purchè venga assicurata la pubblicità e la competitività delle procedura di alienazione.

In tal senso interviene la previsione del comma 1 dell'art. 107 l. fall. il cui successivo quarto comma prevede, poi, che il curatore possa *'sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto'*.

Tale facoltà, che può essere esercitata solamente nel caso in cui in sede di programma di liquidazione si sia optato per forme di alienazione alternative a quelle previste dal codice processuale (v. Cass. 11.04.2018 n. 9017) è all'evidenza funzionale a consentire, alla procedura, la massimizzazione delle utilità percepibili dalla dismissione dei cespiti rientranti nel proprio compendio attivo per la successiva devoluzione al ceto creditorio, in coerenza con le tipiche istituzionali finalità dell'istituto del fallimento.

Va, per altro verso, osservato che l'attività di gestione della procedura fallimentare che concerne l'acquisizione delle risorse da ripartire presuppone la preventiva redazione, da parte della curatela, di un relativo piano programmatico nel quale deve essere resa specifica indicazione anche delle *'condizioni di vendita dei singoli cespiti'* e che deve essere, quindi, approvato dal comitato dei creditori (ovvero, in caso di sua assenza e in sostituzione, dal giudice delegato) e la sua attuazione autorizzata dal giudice delegato (art. 104 ter l. fall.).

Alla stregua di tale apparato normativo di riferimento deve, quindi, ritenersi che la liquidazione trovi il proprio referente di disciplina nel relativo programma cui la norma legislativa di interesse opera richiamo integrativo e che, pertanto, solamente la trasgressione delle regole in questo modo apprestate potrebbe, in ipotesi, determinare la violazione di



legge in forza e sul presupposto della quale potrebbe essere presentato reclamo ex art. 36, comma 1, I. fall..

Nel caso di specie le doglianze del ricorrente si incentrano, invece, sulla inosservanza, da parte del curatore, delle indicazioni riportate non nel programma di liquidazione ma nel regolamento apprestato dal professionista incaricato dalla curatela delle esecuzioni delle operazioni delle vendite immobiliari, nella specie, come anticipato, nel *'Disciplinare di gara ed avviso di vendita con asta asincrona telematica'* datato 7 ottobre 2021 e sottoscritto dal notaio delegato dott.ssa

secondo le quali l'aggiudicazione in favore di unico offerente avrebbe dovuto considerarsi definitiva, escludendo la possibilità di ulteriori successive offerte in incremento.

Trattasi di previsione che, come argomentato e documentato dai litisconsorti resistenti, non trovano corrispondente inserimento nel programma di liquidazione, sia nella sua versione originaria che in quella integrata (all. 1 e 15 fascicolo procedura convenuta); avuto, infatti, nei regolamenti di disciplina delle vendite ad essi allegati, in disparte di pur formulabili rilievi circa la legittimità di previsioni di tale contenuto, non è, infatti operato cenno alcuno alla abdicazione, da parte del curatore, della facoltà prevista dall'art. 107 comma 4 I. fall. e, pertanto, quanto, al riguardo, stabilito dal professionista incaricato della vendita e cristallizzato nel relativo disciplinare non può avere valido riferimento all'attività della curatela o, comunque, alla legale fase di attuazione della liquidazione poiché frutto di sua unilaterale autonoma iniziativa comunque esorbitante e non in linea con i compiti demandati.

Sulla scorta di tale rilievo motivo deve, pertanto, escludersi che l'iniziativa della curatela oggetto di doglianza da parte del reclamante possa ritenersi in distonia con le regole che devono essere assunte a legale presidio di disciplina dell'attività liquidatoria e possa consentire intervento censoreo alcuno.

Il reclamo va, pertanto, rigettato, dovendosi ritenere assorbite nella patrocinata soluzione decisoria motiva le ulteriori richieste ed eccezioni dedotte dalle parti.

In ordine al governo delle spese processuali, tenuto conto della peculiarità dei fatti e dei sottesi risvolti giuridici devono in ciò riscontrarsi ragioni utili



a determinarne l'integrale compensazione tra le parti ai sensi dell'art. 92 c.p.c.

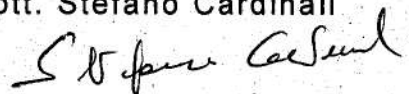
**P.Q.M.**

letto l'art. 36 comma 23 l. fall. rigetta il ricorso e compensa integralmente tra le parti le spese processuali.

Roma 16.02.2022

Il Presidente

Dott. Stefano Cardinali



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**Depositato in Cancelleria**



Roma, il ...14/2/22.....

