

N. R.G. 2620/2021



TRIBUNALE ORDINARIO di FORLÌ

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Barbara Vacca	Presidente
dott. Emanuele Picci	Giudice
dott.ssa Giorgia Sartoni	Giudice Relatore

all'esito dell'udienza, svoltasi unicamente con modalità di trattazione cartolare, del 13.10.2021 nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. **2620/2021** promosso da:

CO.GE.A. SRLS (C.F. 02612210399) con il patrocinio dell'avv. D'ALTRI DANIELA e dell'avv. MATTEO ABBONDANZA, elettivamente domiciliato in VIA F.LLI SINTONI N. 27/D, PALAZZO ROMA CESENATICO presso i difensori avv. D'ALTRI DANIELA e avv. MATTEO ABBONDANZA

RECLAMANTE

contro

[REDACTED]
(C.F. 09966400962) con il patrocinio dell'avv. COMPAGNI DAVIDE, elettivamente domiciliato in VIA J. ALLEGRETTI N. 17 47121 FORLÌ presso il difensore avv. COMPAGNI DAVIDE

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. ROSSETTO GIULIO, elettivamente domiciliato in CORSO MONFORTE, N. 15 MILANO presso il difensore avv. ROSSETTO GIULIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. CAMUSSI LORENZO, elettivamente domiciliato in VIA ROMA, N. 48 PIACENZA presso il difensore avv. CAMUSSI LORENZO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. COMPAGNI DAVIDE, elettivamente domiciliato in VIA J. ALLEGRETTI N. 17 47121 FORLÌ presso il difensore avv. COMPAGNI DAVIDE

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. NALDI WILMER, elettivamente domiciliato in INDIRIZZO TELEMATICO FORLÌ presso il difensore avv. NALDI WILMER

RECLAMATI

nonché

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RECLAMATI NON COSTITUITI

Ha emesso la seguente



ORDINANZA

Con ricorso depositato telematicamente in data 21.09.2021, [REDACTED] (di seguito anche senza indicazione del tipo sociale o anche solo offerente escluso) ha proposto reclamo *ex art. 669 terdecies* c.p.c. avverso l'ordinanza di rigetto del proprio ricorso *ex art. 591 ter* c.p.c. emessa dal giudice dell'esecuzione immobiliare, dott. Fabio Santoro, in data 6.09.2021 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare recante R.G.E. n. 308/2016, convenendo in giudizio tutti i soggetti che ne sono parte.

La vicenda in esame al Collegio, in particolare, trae origine dal fatto che l'odierno reclamante ha presentato due offerte nell'ambito delle procedure di vendita senza incanto di due distinti lotti nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 308/2016 ed è stato escluso da entrambe le gare dal professionista delegato, per essere stato ritenuto l'amministratore unico di [REDACTED] privo dei poteri di rappresentanza in ragione di un sequestro preventivo *ex art. 321* c.p.p. delle quote sociali, come risultante dalla visura camerale prodotta e rilasciata in data antecedente i tre mesi richiesti nell'ordinanza di vendita.

[REDACTED] ha proposto, pertanto, ricorso *ex art. 591 ter* c.p.c., chiedendo la revoca del provvedimento di esclusione e la riammissione in gara, con rimessione in termini per l'espletamento degli esperimenti di vendita, in quanto, per un verso, deduceva la legittimità dei poteri gestori dell'amministratore [REDACTED] non destinatario di alcuna misura interdittiva dell'esercizio della propria carica e, per altro verso, rilevava la piena validità della visura camerale prodotta in sede di presentazione delle offerte – datata 15.02.2021 – ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 41, comma 1, d.P.R. 445/2000 ed in ogni caso in quanto identica nel contenuto rispetto a quella aggiornata al successivo mese di maggio 2021.

Parte reclamata, in sede di reclamo, ha sostanzialmente riproposto e sviluppato gli stessi motivi, che non ritiene adeguatamente valutati dal giudice dell'esecuzione immobiliare, ribadendo la necessaria validità semestrale della visura camerale rilasciata dalla pubblica amministrazione e comunque di contenuto rimasto sempre inalterato nel periodo considerato, nonché affermando la sussistenza di legittimazione a presentare l'offerta in capo all'amministratore [REDACTED] tenuto conto della natura reale del sequestro preventivo che ha colpito i soli beni di proprietà dell'indagato.

Pertanto, parte reclamante ha chiesto l'accoglimento del proprio reclamo e per l'effetto la revoca dell'ordinanza impugnata, nonché il conseguente accoglimento del proprio originario ricorso *ex art. 591 ter* c.p.c.; con vittoria di spese di entrambe le fasi del giudizio.

Con memoria difensiva depositata telematicamente in data 7.10.2021, si è costituito l'aggiudicatario del lotto n. 2, [REDACTED], il quale contestando e respingendo il contenuto dell'atto di reclamo avversario, ne ha domandato il rigetto, in quanto infondato in fatto ed in diritto; con vittoria di spese di lite. In particolare, tale parte reclamata ha precisato che la produzione da parte dell'offerente [REDACTED] di una visura non aggiornata costituisce un giusto motivo di esclusione, avendo l'ordinanza di vendita valenza di *lex specialis* dello specifico subprocedimento di vendita.

Con memoria difensiva depositata telematicamente in data 7.10.2021, si è costituito l'aggiudicatario del lotto n. 1, [REDACTED], che contestando e respingendo i singoli motivi di reclamo proposti, ha chiesto in via principale, il rigetto dell'avverso reclamo perché inammissibile e comunque infondato in fatto ed immotivato in diritto; in via subordinata, la concessione di un termine alla società [REDACTED] per formalizzare nuova offerta al prezzo di aggiudicazione provvisoria del bene pari ad euro 250.000,00, con apposita integrazione della cauzione, nonché di indire nuova gara fra gli offerenti *ex art. 584* c.p.c.; in difetto di formalizzazione dell'offerta nel termine concesso, il rigetto del reclamo per carenza di interesse ad agire; in ogni caso con vittoria di spese di lite. Innanzitutto, la parte reclamata ha eccepito l'inammissibilità del reclamo per mancata impugnazione dell'ordinanza di vendita, nonché per carenza di interesse, non avendo parte reclamante provato un proprio interesse concreto e meritevole di tutela né tantomeno allegato la propria volontà e/o possibilità di formulare un'offerta migliorativa rispetto a quella che ha consentito l'aggiudicazione dei lotti oggetto di asta immobiliare.



Quanto al merito, tale parte reclamata ha affermato che il documento prodotto in sede di offerta da parte di [REDACTED] non fosse rispondente alle indicazioni dettate dal bando di gara per la validità formale dell'offerta, che imponeva la necessità di allegare visura camerale aggiornata a non più di tre mesi antecedenti alla data dell'asta, indicando plurima giurisprudenza a sostegno della propria impostazione ed inoltre, ha evidenziato come [REDACTED] non fosse solo amministratore, ma anche socio unico della società offerente, precisando che il professionista delegato a causa del vizio formale dell'offerta non ha avuto modo di verificare l'effettiva sussistenza dei poteri gestori.

Con rispettive memorie difensive depositate telematicamente, si sono costituiti altresì [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] s.p.a. quale mandataria di [REDACTED] e [REDACTED] e per essa [REDACTED], creditori intervenuti, che ricostruendo le vicende processuali intercorse, davano atto della propria sostanziale estraneità alle ragioni del contendere, ma in ogni caso deducevano la legittimità dell'ordinanza impugnata e si rimettevano comunque alle valutazioni del Collegio.

All'udienza del 13.10.2021, svoltasi in modalità di trattazione cartolare ai sensi dell'art. 83, comma 7, lett. h) del d.l. n. 18/2020, conv. l. n. 27/2020, come disposto con decreto del Presidente del Collegio del 17.03.2021, le parti costituite hanno insistito per l'accoglimento delle rispettive richieste e conclusioni e il Collegio ha trattenuto in riserva la decisione.

Il reclamo proposto da [REDACTED] è infondato e va, dunque, rigettato per le ragioni di cui alla presente motivazione, con conferma dell'ordinanza reclamata di rigetto del ricorso *ex art. 591 ter* c.p.c. emessa dal giudice dell'esecuzione immobiliare, dott. Fabio Santoro, in data 6.09.2021 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare recante R.G.E. n. 308/2016, la cui motivazione è senza dubbio condivisibile.

Ai fini della decisione della presente controversia in sede di reclamo, infatti, è assorbente la circostanza fattuale pacifica della non conformità formale delle offerte telematiche di acquisto dei lotti nn. 1 e 2 presentate da [REDACTED] (cfr. doc. n. 2 parte reclamante *sub* 1, 2 e 7) rispetto alle prescrizioni espressamente contenute nell'ordinanza di vendita emessa dal giudice dell'esecuzione immobiliare (cfr. doc. n. 5 parte reclamante), in quanto la visura camerale allegata da [REDACTED] alle offerte aventi ad oggetto due dei lotti in vendita è datata 15.02.2021 e quindi risulta antecedente al termine ultimo previsto dall'ordinanza di vendita del 20.02.2021 ovvero entro i tre mesi antecedenti alla presentazione dell'offerta.

Sul punto si precisa, inoltre, che è la stessa parte reclamante a darne atto anche in sede di reclamo (cfr. pag. 5 del reclamo depositato), non contestando le date sopra indicate e limitandosi a proporre diverse doglianze sulla base di considerazioni meramente giuridiche.

Alla luce di un tale oggettivo dato di fatto doverosa è stata l'esclusione da parte del professionista delegato dell'offerente che ha partecipato in difformità rispetto alla regolamentazione speciale posta dal giudice dell'esecuzione immobiliare per lo svolgimento delle gare in oggetto.

A tal proposito, innanzitutto, è necessario evidenziare la correttezza della motivazione dell'ordinanza impugnata (cfr. doc. n. 1 parte reclamata) in relazione ai principi generali che regolano la materia e soprattutto all'orientamento pressoché consolidato della giurisprudenza anche di legittimità in ordine alla necessaria specialità delle condizioni poste dall'ordinanza di vendita.

In particolare, non potendosi che condividere l'impostazione prescelta dal giudice dell'esecuzione immobiliare e delle parti reclamate, ci si limita ad evidenziare che in tema di espropriazione immobiliare l'ordinanza di vendita rappresenta senza dubbio la *lex specialis* dello specifico subprocedimento nell'ambito del quale viene emessa e a cui deve darsi piena e incondizionata ottemperanza, a maggior ragione nei casi in cui, come in quello di specie, la vendita sia delegata ad un professionista da parte del giudice titolare della procedura esecutiva.

L'ordinanza di vendita è, pertanto, necessariamente la legge speciale che regola la vendita della singola procedura esecutiva considerata, al fine di garantire il trasparente ed uniforme svolgimento della gara nel rispetto della *par condicio* e dell'affidamento di tutte le parti intervenute.



Ciò risulta parimenti in linea con l'unica possibilità di reazione avverso ad una tale provvedimento giudiziale, ritenuta ammissibile dalla disciplina codicistica, ovvero la tempestiva impugnazione dell'ordinanza di vendita, a seguito della quale la stessa ordinanza può eventualmente essere oggetto di revoca o di modifica, sia parziale, che totale.

In tal senso, occorre certamente richiamare il condivisibile principio giurisprudenziale – espresso con specifico riferimento ad un caso di aggiudicazione a prezzo ribassato ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c., ma certamente applicabile in via generale - che chiarisce che le specifiche condizioni contenute nell'ordinanza di vendita (originariamente posta dal giudice dell'esecuzione o successivamente modificata all'esito di una fondata impugnazione della stessa) divengono parte del regime proprio del relativo subprocedimento di gara solo se espressamente ivi richiamate, *“attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse”* (cfr. Cass. n. 24570 del 05.10.2018, nonché precedenti conformi Cass. n. 9255 del 7.05.2015 e Cass. n. 11171 del 29.09.2015). Ancora, si precisa che un tale consolidato principio giuridico di prevalenza e di specialità dell'ordinanza di vendita continua a trovare indiretta conferma anche nell'ambito della successiva e più recente giurisprudenza di legittimità che ha affermato che *“in tema di esecuzione immobiliare, il termine perentorio per il versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario del bene è quello stabilito dal giudice con l'ordinanza di vendita; ne deriva, in questa ipotesi, che la mancata comparizione dello stesso aggiudicatario alla pubblica udienza fissata per l'esame delle offerte non impone di comunicargliene l'esito e non giustifica una dilazione del termine in questione; al contrario, il diverso termine fissato dal medesimo giudice con il decreto previsto dall'art. 574, comma 1, c.p.c. trova applicazione solo qualora la menzionata ordinanza non contenga indicazioni al riguardo”* (cfr. Cass. n. 18841 del 2.07.2021), qualificando sempre, quindi, nei fatti l'ordinanza di vendita quale prioritaria disciplina regolatrice della fase di svolgimento delle operazioni di vendita.

Tutto ciò doverosamente premesso e richiamato, nel caso di specie, sotto un primo profilo, ci si limita a precisare la sostanziale inconferenza delle doglianze di parte reclamante circa la necessità di fare applicazione della disciplina prevista in via generale circa la validità semestrale delle visure camerali e dei certificati rilasciati dalle pubbliche amministrazioni in forza del disposto di cui all'art. 41, comma 1, d.P.R. n. 445/2000, dovendosi invece fare specifica applicazione della puntuale previsione contenuta nell'ordinanza di vendita e che onera la parte offerente, qualora si tratti di persona giuridica, ad offrire *“d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi”*, condizione espressa contenuta sotto la voce *“DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA”* (cfr. doc. n. 5 parte reclamante pagg. 23 e ss.).

Una tale impostazione, peraltro, è pacifica anche in base all'incontestato e generale principio giuridico di risoluzione delle antinomie normative per cui *“lex specialis derogat generali”*.

Sotto un secondo profilo di analisi, poi, occorre rilevare che in ogni caso in atti non è stata fornita adeguata prova della tempestiva e rituale contestazione ed impugnazione dell'ordinanza di vendita in oggetto ad opera della società offerente [REDACTED].

Dunque, *a fortiori* nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare che reca R.G.E. n. 308/2016 un tale provvedimento costituisce normativa speciale certamente valida e cogente, che deve essere applicata in ogni sua disposizione dal professionista delegato al fine di garantire l'affidamento dei partecipanti e la sostanziale parità degli offerenti.

Pertanto, delle due l'una o l'ordinanza di vendita viene impugnata nei modi e nei termini di legge dai soggetti legittimati o, come nel caso di specie, inoppugnata non può che trovare piena applicazione ad opera del professionista delegato nell'ambito della procedura di gara.

Tale doverosa applicazione da parte del professionista appositamente delegato per la vendita delle regole poste dal giudice dell'esecuzione con la propria ordinanza di vendita, nella specie, ha comportato la necessaria esclusione delle offerte formalmente non conformi, in quanto, oltre a prevedere un termine inferiore e speciale di validità della visura camerale, al fine di garantire al



massimo l'aggiornamento della stessa e la verifica in ordine alla legittimazione alla partecipazione alla gara dell'offerente persona giuridica, la stessa ordinanza ha espressamente conferito al professionista delegato il potere di "dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza" (cfr. doc. n. 5 parte reclamante pag. 11).

Sotto un terzo profilo, ferma la sostanziale erroneità ed incompletezza dell'interpretazione fornita dalla parte reclamante con riferimento alla giurisprudenza di legittimità e di merito richiamata, si rileva poi come l'originaria non conformità delle offerte presentate ponga sostanzialmente nel nulla la sola successiva deduzione dell'offerente escluso in relazione al fatto che la visura camerale è comunque rimasta inalterata nel corso dell'anno 2021, come da visure camerali successivamente offerte in comunicazione e datate 21.05.2021 e 15.09.2021 (cfr. doc. n. 2 sub doc. nn. 7 e 8, nonché doc. n. 6 parte reclamante). Sul punto, infatti, ci si limita ad osservare come una tale affermazione, formulata peraltro a posteriori, non è suscettibile in alcun modo e per sua stessa natura di garantire la più precisa verifica possibile circa la legittimazione dell'offerente al momento della conduzione delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato.

In ultima analisi e per completezza, stante comunque l'assorbente ragione formale di rigetto del presente reclamo in ordine alla accertata non conformità delle offerte escluse alla relativa ordinanza di vendita, si ritiene comunque opportuno osservare che la misura cautelare che ha attinto [REDACTED] [REDACTED] - amministratore e socio unico di [REDACTED] nonché anche titolare della ditta individuale [REDACTED] - è il sequestro preventivo per equivalente ex art. 321 c.p.p. disposto dal GIP del Tribunale di Salerno in data 16.06.2020 nei confronti di [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della propria ditta individuale, ed eseguito dalla Guardia di Finanza di Cervia anche sulle quote di partecipazione dallo stesso detenute nell'ambito della società offerente esclusa (cfr. doc. n. 2 sub nn. 5 e 6 parte reclamante), che, ontologicamente ed in assenza di ulteriori specifici provvedimenti dell'autorità giudiziaria competente, non priva di per sé l'amministratore della società dei propri poteri di rappresentanza e di gestione in ordine all'attività ordinaria della società, bensì limita il potere di libera disposizione della quota in capo al socio, proprietario della stessa.

In ogni caso e vista la sussistenza di una tale iscrizione già all'atto della prima visura camerale prodotta e recante la data del 15.02.2021 (cfr. doc. n. 2 sub n. 7 parte reclamante), è senza dubbio necessario osservare che la produzione di una visura camerale massimamente aggiornata nel caso di specie sarebbe stata quantomai opportuna da parte dell'offerente [REDACTED].

Infine, le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate, come indicato in dispositivo, nei valori medi per ogni fase ad eccezione della fase istruttoria / trattazione, tenuto conto dell'attività difensiva concretamente espletata e della natura cautelare del presente procedimento di reclamo che si è svolto con il deposito degli atti introduttivi e con lo svolgimento di un'unica udienza di discussione, con modalità di trattazione cartolare.

Nel caso di specie, per un verso, il criterio della soccombenza con riferimento alla propria domanda di revoca dell'ordinanza impugnata e conseguentemente di accoglimento del proprio riorso ex art. 591 *ter* c.p.c. al fine di ottenere la revoca dell'esclusione dalla gara come disposta dal professionista delegato e la riammissione in gara, come meglio descritta in motivazione, porta a disporre la relativa condanna in capo a parte reclamante nei rapporti con i due reclamati aggiudicatari dei lotti oggetto di vendita, effettivi e sostanziali controinteressati nel presente procedimento di reclamo.

Per altro verso, quanto ai rapporti tra parte reclamante e le restanti parti reclamate costituite nella presente fase di reclamo, si osserva che, da un lato, la necessità di convenire in sede di reclamo anche tutti i creditori intervenuti nell'ambito della procedura esecutiva al fine di garantire il mantenimento del pieno contraddittorio tra tutte le parti e, dall'altro, il sostanziale mancato coinvolgimento in via diretta dei creditori intervenuti nella procedura esecutiva in relazione alle questioni trattate nel presente reclamo devono essere tenute in considerazione ai fini della relativa liquidazione delle spese di lite del presente giudizio; spese di lite che appare equo compensare integralmente tra le parti ai sensi dell'art. 92 c.p.c., tenuto conto del tenore delle difese svolte, della specifica natura delle questioni trattate ed in ogni caso integrando il caso di specie una situazione



eccezionale, che sicuramente può essere ricompresa entro il nuovo canone sancito dalla Corte Costituzionale nella propria pronuncia n. 77 del 19.04.2018.

Inoltre, quanto alle restanti parti reclamate non costituite, si ricorda in generale che la condanna alle spese processuali non può essere pronunciata in favore del contumace vittorioso, che non ha espletato alcuna attività processuale, per cui abbia sopportato spese delle quali debba essere rimborsato (cfr. Cass. n. 13491 del 13.06.2014). Per tale ragione, dunque, al rigetto del reclamo proposto non consegue alcuna condanna alle spese in favore delle parti reclamate non costituite.

Inoltre, tenuto conto della reiezione del reclamo proposto da [REDACTED], va dato atto, inoltre, della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, d.P.R. n. 115 del 30.05.2002 in base al quale *“quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1 bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso”*.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sul procedimento di reclamo che reca numero R.G. 2620/2021, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. RIGETTA il reclamo proposto da [REDACTED].
2. CONDANNA parte reclamante [REDACTED] al pagamento delle spese di lite relative alla presente fase di reclamo a favore delle parti reclamate [REDACTED] spese di lite che si liquidano per ciascun aggiudicatario in euro 4.968,00 per compensi; spese generali pari al quindici per cento della somma che immediatamente precede; infine, IVA e CPA sulla parte imponibile come per legge.
3. COMPENSA integralmente le spese di lite del presente reclamo tra parte reclamante [REDACTED] e le altre parti reclamate costituite, [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] [REDACTED].
4. DICHIARA ai sensi dell'articolo 13, comma 1 *quater* d.P.R. n. 115 del 30.05.2002, che sussistono i presupposti per il versamento, a carico della parte reclamante [REDACTED] dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma dello stesso articolo 13, comma 1 *bis*, d.P.R. citato.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 20.10.2021.

Il Presidente
dott.ssa Barbara Vacca

Il Giudice relatore
dott.ssa Giorgia Sartoni

