



**TRIBUNALE DI COMO**

*Prima Sezione Civile - Fallimenti*

**IL G.D., dr. A. Petronzi,**

letto il ricorso, intitolato "*Ricorso ex art. 617 c.p.c.*", depositato in data 23.02.2017 da R [REDACTED] P [REDACTED] come in atti rappresentato e domiciliato, aggiudicatario in data 24.11.2016 del compendio immobiliare (lotto 7) composto da fabbricati e terreni, siti in [REDACTED] Via [REDACTED] al prezzo di euro 1.853.000,00;

sentito il ricorrente, assistito dal procuratore legale, nonché il Curatore fallimentare ed il ctu della procedura fallimentare, alla udienza del 15.03.2017;

rilevato che l'aggiudicatario chiede che sia dichiarata la nullità, o comunque la inefficacia della aggiudicazione evidenziando profili di illegittimità della aggiudicazione stessa tali da integrare la fattispecie dell'*aliud pro alio*. In particolare, l'aggiudicatario evidenzia le seguenti doglianze:

I) nel lotto aggiudicato sono stati inseriti identificativi catastali relativi a beni (due tettoie) fisicamente ubicati in altro luogo rispetto a quello dove risulta ubicata la maggior consistenza che forma il lotto n. 7. La considerevole consistenza (mq 5320) di tali beni ha influito notevolmente sulla determinazione del prezzo base di asta;

II) il compendio immobiliare, ed in particolare il capannone industriale, che costituisce l'*asset* principale del lotto aggiudicato, risulterebbe sprovvisto, giusta perizia di parte depositata, degli impianti tecnologici descritti nella perizia redatta per conto della procedura fallimentare;

III) l'avviso di vendita non risulta conforme al disposto di cui all'art. 570 c.p.c. in quanto non reca la indicazione del nominativo e del recapito telefonico del custode.

\*\*\*\*\*

Il ricorso non può essere accolto presentando plurime ragioni di inammissibilità in rito e di infondatezza nel merito.



Preliminarmente, in rito, va evidenziato che l'istante ha formulato un ricorso in opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c., norma dettata in materia di processo esecutivo. Nella specie, invece, trattasi di procedura concorsuale fallimentare come noto alla stessa parte ricorrente che infatti ha richiesto l'intervento del Giudice delegato. Ne consegue che il rimedio impugnatorio da adottare era quello specificamente dettato dall'art. 36 l.f. che prevede un termine decadenziale di impugnazione di otto giorni dalla conoscenza dell'atto.

Il ricorso si appalesa pertanto tardivo atteso che l'istante ha inteso impugnare l'avviso di vendita (12.09.2016) ovvero al più la aggiudicazione (24.11.2016).

Ad ogni modo, anche a volere ritenere applicabile, il più benevolo regime impugnatorio previsto dall'art. 617 c.p.c. (che prevede un termine decadenziale di venti giorni) decorrenti dalla conoscenza dell'atto, il rimedio sarebbe ad ogni modo tardivo, avuto riguardo all'elemento temporale sopra indicato.

Parimenti infondata è la prospettazione nel merito.

L'istituto dell'*aliud pro alio* nell'ambito delle vendite giudiziarie risulta da ultimo esaminato *funditus* dalla Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 1669/2016 che, tracciando l'*actio finium regundorum* tra la vendita coattiva e quella negoziale, non ha mancato di evidenziare che: "*la diversità strutturale della vendita forzata rispetto a quella negoziale, nonché la mancanza di disciplina positiva e il carattere meramente interpretativo del fondamento dell'estensione dell'istituto alla vendita forzata risultano ostative all'adozione in materia di una nozione lata dell'aliud pro alio. L'indicata nullità del decreto di trasferimento è, dunque, ravvisabile solo in ipotesi di radicale o sostanziale diversità della cosa oggetto della vendita, in cui, venendo effettivamente meno il nucleo essenziale e l'oggetto stesso della vendita forzata, quale risulta specificato e determinato dall'offerta dell'aggiudicatario e dalla stessa determinazione dell'organo giudicante, la cosa aggiudicata risulti essere diversa da quella sulla quale è incolpevolmente caduta l'offerta dell'aggiudicatario. In tale prospettiva, e in applicazione di un criterio distintivo di natura funzionale, l'aliud pro alio va ravvisato anche quando, successivamente al trasferimento, la cosa oggetto della vendita forzata risulti del tutto inidonea, nella considerazione economico-sociale, ad assolvere la funzione propria della cosa, quale risultante dagli atti del procedimento; così individuandosi il tratto distintivo dell'aliud pro alio, sub specie di*



*mancanza delle particolari qualità della cosa necessaria ad assolvere la sua funzione economico-sociale rispetto al vizio redibitorio (che rientra, invece, nell'area dell'art. 2722 cod. civ.) in una situazione di radicale e definitiva compromissione della destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta dell'aggiudicatario".* Va peraltro sottolineata la significatività della fattispecie al vaglio della Suprema Corte, relativa ad una ipotesi di immobile con destinazione abitativa, divenuto non più abitabile a causa della scoperta, al suo interno, di sostanze inquinanti (cromo esavalente): il giudice di legittimità non ha mancato di evidenziare che, sinanco una ipotesi apparentemente così grave, non si colloca nell'alveo dell'*aliud pro alio*, integrando invece un vizio redibitorio non censurabile nell'ambito delle procedure di vendita coattiva (art. 2922 c.c.), in considerazione della temporaneità della situazione di inagibilità dell'immobile comunque totalmente recuperabile attraverso attività di bonifica, e non risultando, in definitiva, alterata la struttura essenziale o le caratteristiche fondamentali del bene *“perché si tratta pur sempre di casa di abitazione, regolarmente edificata ma che richiede da parte dell'acquirente un intervento di bonifica al fine di ottenere il perfetto isolamento dal materiale inquinante”*; ed evidenziando ancora che i profili di difficoltà e/o onerosità degli interventi, evidenziati dall'aggiudicatario, comportavano una diminuzione del valore del bene staggito, ma non ne escludevano la praticabilità.

Nell'ambito di tale cornice è dunque necessario approfondire le doglianze formulate dall'odierno istante.

Il primo motivo di contestazione (*sub I* delle premesse) si appalesa sguarnito di ogni fondamento al semplice esame dell'avviso di vendita che correttamente elenca i citati beni tra quelli oggetto del lotto 7. Ora, poiché le condizioni di vendita sono state accettate dall'aggiudicatario, il quale ha preso, o doveva prendere cognizione con adeguata diligenza del contenuto dell'avviso di vendita e dei suoi contenuti, anche in relazione alla esatta consistenza dei beni, egli non può *ex post* dolersi della scelta degli organi della procedura di avere costituito un unico lotto (n. 7).

Il secondo motivo di contestazione (*sub II* delle premesse) è parimenti infondato proprio in applicazione del citato orientamento di legittimità, in quanto l'eventuale asportazione di impianti tecnologici non ne impedisce la ricollocazione a spese dell'aggiudicatario stesso, e dunque la piena recuperabilità della destinazione



funzionale del bene aggiudicato, potendo al più integrare un vizio redibitorio, non azionabile nel caso di vendite coattive in base al disposto dell'art. 2922 c.c.

Infine, *prima facie* inconsistente si appalesa l'ultima censura (*sub* III delle premesse), vuoi perché non risulta che tale asserita manchevolezza dell'avviso di vendita abbia reso impossibile, o semplicemente più difficile, all'aggiudicatario di prendere contatti con il curatore fallimentare, come si desume dalle dichiarazioni dal medesimo aggiudicatario rese a verbale udienza del 15.03.2017, vuoi perché come chiaramente si desume dall'art. 107, II co. 1.f., il rinvio alle disposizioni in tema di esecuzioni nell'ambito delle vendite fallimentari ha valenza meramente tendenziale e residuale.

**P.Q.M.**

a) rigetta il reclamo;

Si comunichi al reclamante ed al curatore fallimentare.

Como, 17.03.2017

Il G.D.

*dott. Alessandro Petronzi*

