

C P



REPUBBLICA ITALIANA  
 In nome del popolo italiano  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
 PRIMA SEZIONE CIVILE

11352.20

Composta da

Oggetto:

- Antonio DIDONE - Presidente -
- Guido MERCOLINO - Consigliere Rel. -
- Alberto PAZZI - Consigliere -
- Andrea FIDANZIA - Consigliere -
- Roberto AMATORE - Consigliere -

vendita forzata - so- spensione
------------------------------------

R.G.N. 26154/2016

Cron. *11352*

UP - 20/02/2020

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 26154/2016 R.G. proposto da  
 A.C. INVESTIMENTI S.R.L., in persona del presidente p.t. Maria Donatella  
 rappresentata e difesa dall'Avv

- ricorrente -

contro

A.G.M. S.R.L., in persona dell'amministratore unico p.t. M

- controricorrente -

e

*1192*  

---

*2020*

*11352*

HIARA, in qualità di liquidatore giudiziale della EDILFURLAN S.A.S. IN CONCORDATO PREVENTIVO, e IZIANO, in qualità di commissario giudiziale della EDILFURLAN S.A.S. IN CONCORDATO PREVENTIVO;

- intimati -

avverso il decreto del Tribunale di Padova depositato il 13 settembre 2016.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 20 febbraio 2020 dal Consigliere Guido Mercolino;

#### **FATTI DI CAUSA**

1. Nella procedura di concordato preventivo a carico dell'Edifurlan S.a.s., a seguito di un'offerta irrevocabile di acquisto presentata dall'A.C. Investimenti S.r.l., il Giudice delegato indisse una procedura competitiva per la vendita di un compendio immobiliare sito in Padova, alla via Brasile, n. 1, nell'ambito della quale, all'asta del 18 luglio 2016, dispose l'aggiudicazione in favore dell'A.G.M. S.r.l., per il prezzo offerto di Euro 1.500.000,00.

In data 27 luglio 2016, l'AC Investimenti presentò un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per il prezzo di Euro 1.650.000,00, chiedendo contestualmente la sospensione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 108 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267, e l'assegnazione del compendio immobiliare al prezzo offerto, ovvero l'indizione di una nuova gara.

1.1. Con decreto del 29 luglio 2016, il Giudice delegato rigettò l'istanza.

2. Il reclamo proposto dall'AC Investimenti è stato rigettato dal Tribunale di Padova con decreto del 13 settembre 2016.

Premesso che l'art. 108 della legge fall. disciplina lo stesso potere di sospensione previsto dall'art. 586 cod. proc. civ., come modificato dall'art. 19-bis del d.l. 13 maggio 1991, n. 152, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, ancorandolo al comune presupposto costituito dalla

notevole inferiorità del prezzo di acquisto rispetto a quello giusto, il Tribunale ha richiamato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui la sospensione può essere disposta soltanto nel caso in cui lo svolgimento della sequenza procedimentale abbia condotto ad un esito finale che non corrisponda al prezzo giusto che la stessa avrebbe portato a conseguire qualora si fosse svolta secondo lo schema tipico immaginato dal legislatore. Esclusa la configurabilità di tale presupposto in presenza di un'offerta in aumento, riconducibile alla disciplina dettata dall'art. 584 cod. proc. civ., ha rilevato comunque che il prezzo offerto dall'AC Investimenti risultava superiore soltanto del 10% rispetto a quello di aggiudicazione ed anch'esso notevolmente inferiore rispetto a quello di stima (Euro 2.980.000,00), qualificando come una mera ipotesi l'eventualità di un ulteriore aumento all'esito della gara. Precipato poi che la procedura, articolata in quattro esperimenti d'asta, era stata indetta a seguito di un'offerta d'acquisto presentata dalla stessa reclamante, la quale non aveva partecipato alla prima gara, presentando successivamente l'offerta in aumento, ha affermato che l'asserita ingiustizia del prezzo non era riconducibile a circostanze oggettive, ma ad una diversa valutazione di interesse all'acquisto della reclamante, la quale si era volontariamente esposta al rischio di non aggiudicarsi l'immobile, o con l'intento speculativo di scontare il miglior prezzo possibile o nella convinzione della corrispondenza del prezzo originariamente offerto a quello di mercato. Ha infine escluso che la soluzione adottata fosse contraria all'interesse dei creditori al miglior realizzo, osservando che quest'ultimo è garantito dallo svolgimento di procedure competitive idonee ad assicurare ai partecipanti la stabilità delle vendite e la chiarezza delle regole del gioco, il cui stravolgimento scoraggerebbe la partecipazione alle gare e favorirebbe manovre speculative al ribasso.

3. Avverso il predetto decreto l'AC Investimenti ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un solo motivo, illustrato anche con memoria. L'AGM ha resistito con controricorso, anch'esso illustrato con memoria. Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, va disattesa l'eccezione d'inammissibilità del ricorso per cassazione, sollevata in relazione all'intervenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione ed alla conseguente stipulazione del contratto di vendita, che, determinando la definizione del procedimento liquidatorio, avrebbero comportato, secondo la difesa della controricorrente, il venir meno dell'interesse all'impugnazione del provvedimento con cui è stata rigettata l'istanza di sospensione.

Nelle procedure concorsuali, così come nel processo di espropriazione forzata, la fase della vendita, che ha inizio con l'emissione del provvedimento che stabilisce le relative modalità e si conclude con l'atto di trasferimento che segue l'aggiudicazione, comprende atti preparatori, la cui mancanza o irregolarità si riverbera sullo stesso atto finale, determinandone la nullità: ciò comporta l'inapplicabilità della regola dettata dall'art. 2929 cod. civ., secondo cui la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita non ha effetto riguardo all'aggiudicatario, poiché in tal caso la nullità riguarda proprio il procedimento di vendita, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti anteriori ma ad essa prodromici (cfr. Cass., Sez. III, 30/12/2014, n. 27526; 9/06/2010, n. 13824; Cass., Sez. I, 27/02/2004, n. 3970).

2. Con l'unico motivo d'impugnazione, la ricorrente denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 108 della legge fall. e dell'art. 586 cod. proc. civ., osservando che l'istanza di sospensione è stata rigettata senza informare preventivamente il comitato dei creditori, affinché lo stesso rendesse il parere obbligatoriamente previsto dalla predetta disposizione. Premesso inoltre che quest'ultima, nel disciplinare la sospensione delle operazioni di vendita, la subordina espressamente alla condizione che il prezzo offerto sia sproporzionato per difetto rispetto al valore di mercato del bene, sostiene che la *ratio* di tale disciplina consiste nel garantire la massima tutela dei creditori, realizzabile esclusivamente attraverso una vendita che consenta di conseguire il maggior realizzo possibile. Precisato che la valutazione di adeguatezza del prezzo di aggiudicazione implica non solo una compa-

razione con l'ipotetico valore del bene, ma anche l'accertamento dell'esistenza di elementi idonei a far ritenere tale prezzo concretamente inferiore a quello giusto, osserva che nella specie l'inadeguatezza emergeva dal confronto del prezzo di aggiudicazione con il valore di stima dell'immobile e con l'offerta in aumento formulata da essa ricorrente. Afferma inoltre che l'ingiustizia del prezzo non dipende necessariamente dall'inosservanza delle regole che disciplinano la procedura, potendo sussistere anche nel caso di regolare svolgimento della stessa, come accade in presenza di ribassi d'asta, aggiungendo che escludere l'ammissibilità della sospensione, a fronte dell'inerzia delle parti, significherebbe tradire le intenzioni del legislatore, il quale ha espressamente consentito l'esercizio di tale potere anche dopo il versamento del prezzo, mentre non lo ha previsto nel corso della sequenza procedimentale che precede l'aggiudicazione. Sostiene infine che, ai fini della applicabilità della sospensione, non assume alcun rilievo tutto ciò che è accaduto prima dell'aggiudicazione, dovendosi avere riguardo esclusivamente a quanto disposto dall'art. 108 cit. ed alle finalità dallo stesso perseguite.

2.1. Nella parte riflettente l'omessa acquisizione del parere del comitato dei creditori, le censure proposte dalla ricorrente non possono trovare ingresso in questa sede, trattandosi di una questione che non è stata sollevata nel precedente grado di giudizio, e non può quindi costituire motivo di ricorso per cassazione, in quanto definitivamente preclusa per effetto della mancata deduzione nel termine di cui al terzo comma dell'art. 26 della legge fall.: il reclamo previsto da tale disposizione si configura infatti come un rimedio a carattere impugnatorio, volto a garantire il controllo giurisdizionale sui provvedimenti emessi dal giudice delegato e dal tribunale fallimentare e retto dal principio della domanda, in virtù del quale l'oggetto del giudizio resta circoscritto alle questioni processuali e di merito sollevate con i motivi di censura, da proporsi a pena di decadenza con l'atto introduttivo del procedimento.

2.2. Nella parte concernente la sussistenza dei presupposti necessari per la sospensione, le censure sono invece infondate.

A fondamento della decisione, il Tribunale ha posto correttamente in risalto la sostanziale identità della formulazione dell'art. 108 della legge fall.

rispetto a quella dell'art. 586 cod. proc. civ. (nel testo novellato dall'art. 19-bis della legge n. 203 del 1991, e modellato proprio su quello della norma già esistente in materia fallimentare), richiamando l'orientamento giurisprudenziale formatosi in ordine a quest'ultima disposizione, secondo cui il potere di sospendere la vendita, attribuito al giudice dell'esecuzione nel caso in cui dopo l'aggiudicazione il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato soltanto quando *a)* si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione, *b)* emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa, *c)* il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione, *d)* vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione (cfr. Cass., Sez. III, 21/09/2015, n. 18451).

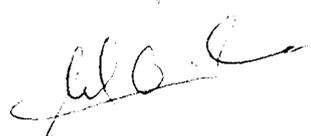
Pur rilevando, in conformità del predetto indirizzo, che la presentazione di un'offerta in aumento non rientra in alcuna delle fattispecie individuate dalla giurisprudenza di legittimità, in quanto riconducibile all'art. 584 cod. proc. civ., il Tribunale non si è tuttavia sottratto al compito di valutare la congruità del prezzo di aggiudicazione, ma lo ha messo a confronto con l'offerta migliorativa presentata dalla ricorrente, escludendo che risultasse notevolmente inferiore a quest'ultima, e rilevando che entrambi gli importi risultavano notevolmente inferiori rispetto al valore di stima dell'immobile aggiudicato; ha evidenziato inoltre le particolari modalità di svolgimento del procedimento di vendita, avviato a seguito di una offerta di acquisto formulata dalla stessa ricorrente e contraddistinto dalla mancata partecipazione di quest'ultima alla prima gara, nonché dall'esperimento di più tentativi di vendita, rimasti senza esito: ed in tal modo è pervenuto alla conclusione che la lamentata ingiustizia del prezzo di aggiudicazione non dipendeva da circostanze oggettive, ma da una valutazione di convenienza economica della ricorrente, mutata nel corso della procedura.



Come più volte ribadito da questa Corte, il giudizio di congruità del prezzo di aggiudicazione integra un apprezzamento di fatto, non ancorato ad un rigoroso criterio quantitativo ma rimesso al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità esclusivamente ai sensi dell'art. 360, primo comma, cod. proc. civ., per omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio (cfr. Cass., Sez. VI, 12/01/2017, n. 669; Cass., Sez. I, 16/07/2010, n. 16755; 22/01/2009, n. 1610). Tale vizio nella specie non risulta neppure dedotto dalla ricorrente, la quale si è limitata a denunciare la violazione di legge, in relazione alla mancata comparazione del prezzo di aggiudicazione con l'ipotetico valore di mercato del bene ed all'omessa considerazione del maggior realizzo derivante dall'offerta in aumento.

Sotto il primo profilo, tuttavia, la censura non coglie il senso del ragionamento seguito dal Tribunale, il quale, pur non indicando l'importo astrattamente ricavabile dalla vendita, ma solo il valore di stima dell'immobile, ha lasciato chiaramente intendere che, avuto riguardo ai risultati conseguiti ed alle modalità di svolgimento della procedura, non si sarebbe potuto concretamente ottenere un prezzo di vendita notevolmente superiore a quello di aggiudicazione. Tale affermazione si pone perfettamente in linea con l'orientamento di questa Corte, che, anche nei casi in cui ha ravvisato la *ratio* della norma in esame nell'esigenza di contrastare tutte le possibili interferenze illegittime nel procedimento di determinazione del prezzo delle vendite forzate immobiliari, richiedendo quindi una comparazione tra il prezzo concretamente realizzato e quello che sarebbe stato eventualmente conseguito in assenza di fattori devianti, ha costantemente tenuto a precisare che a tal fine non può costituire un parametro utile o vincolante il prezzo di mercato, ma deve tenersi conto di quello che si sarebbe potuto ricavare nel processo liquidatorio così come concretamente svoltosi e normativamente disciplinato (cfr. Cass., Sez. III, 23/02/2010, n. 4344; 16/11/2007, n. 23799; 6/08/1999, n. 8464).

Quanto poi alla rilevanza dell'offerta in aumento, anche a voler prescindere dalla considerazione che la stessa non può essere reputata un fattore deviante della procedura di vendita, costituendo esercizio di una facoltà espressamente contemplata dall'art. 584 cod. proc. civ., è appena il caso di



rilevare che la sua presentazione si configura come una mera eventualità, che, ove ricorra, può rappresentare un significativo parametro di valutazione, ma non può certamente integrare di per sé sola un elemento sufficiente a giustificare la sospensione della vendita, a meno che l'inferiorità del prezzo rispetto a quello giusto non sia desumibile anche da altri elementi (cfr. Cass., Sez. I, 22/01/2009, n. 1610).

3. Il ricorso va pertanto rigettato, con la conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese processuali, che si liquidano come dal dispositivo.

### **P.Q.M.**

rigetta il ricorso Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 10.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso dal comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 20/02/2020

Si dà atto che il presente provvedimento è sottoscritto dal solo presidente del collegio per impedimento dell'estensore, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), del d.P.C.m. 8 marzo 2020.

Il Presidente

