

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE FALLIMENTARE

Il giudice delegato alla procedura di Concordato Preventivo,
Iscritta all'R.F. n. 39 del 2015

Liquidatore Giudiziale:

Vista l'istanza ai sensi dell'art. 108 L. Fall. presentata dal Dott. _____ con la quale questi rappresenta che con provvedimento del 16/12/2021 il GD, all'esito dell'espletamento della vendita competitiva tenutasi il 15/12/2021, ha sancito l'aggiudicazione definitiva del bene oggetto di vendita a favore di _____ al prezzo di € 3.153.600,00, pari al prezzo minimo (75% del prezzo posto a base d'asta per € 4.204.800,00), e che successivamente la _____ ha presentato un'offerta migliorativa pari ad € 4.000.000,00, con versamento della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto.

Rilevato che non risulta pervenuto il parere del Comitato dei creditori, surrogabile in caso di inerzia ex art. 41 4° co., L. Fall..

Rilevato che ai sensi dell'art. 108 L. Fall. il giudice delegato può disporre con decreto motivato la sospensione delle operazioni di vendita allorquando ricorrano gravi e giustificati motivi.

Ritenuta tale norma applicabile anche alla procedura di concordato preventivo (v. in tal senso Cass. civ. Sez. I Sent., 06/03/2018, n. 5271 secondo cui "In tema di concordato preventivo con cessione dei beni, il richiamo, da parte dell'art. 182 l. fall., all'art. 108 l. fall. comporta che il potere di sospensione delle operazioni di vendita in capo al giudice delegato trovi piena esplicazione, senza che la clausola di compatibilità contenuta nel citato art. 182 l. fall. possa indurre a limitarne interpretativamente la portata. Ne consegue, pertanto, che l'esercizio di esso nel concordato preventivo è ancorato ai presupposti di cui all'art. 108 l. fall.").

Ritenuto che, secondo l'opinione preferibile, i gravi e giustificati motivi di cui all'indicata disposizione normativa attengono a valutazioni inerenti, non solo alla legittimità del procedimento, bensì anche al merito dello stesso ed, in particolare, alla considerazione delle componenti economiche dell'offerta, come desumibile dalla circostanza che l'esercizio di tale potere può essere stimolato dalle valutazioni (in punto di opportunità)

del comitato dei creditori e dal fatto che il tenore normativo dell'art. 108, il quale adotta l'espressione ampia e generica dei "gravi e giustificati motivi" - che costituisce una cd. clausola aperta -, è più ampio di quello dell'art. 36 L. Fall., che, nel disciplinare il potere di revisione del GD degli atti del curatore e del comitato dei creditori, adotta come parametro solo quello della violazione di legge.

Ritenuto che i gravi e giustificati motivi, così definiti, risultino integrati nel caso di specie dalla ricezione di un'offerta migliorativa per un importo pari al 26 % in più del prezzo per cui è avvenuta l'aggiudicazione. Tale nuova offerta, infatti, connotata dei requisiti della serietà in considerazione della cauzione prestata, risulta prossima al prezzo posto a base d'asta (pari ad € 4.204.800,00) e più vicino al valore di stima (v. perizia dell'Arch. Sainati per € 4.771.675,48) ed appare pertanto più aderente al reale valore di mercato del bene. Infatti se, da una parte la presentazione di un'offerta in linea con il prezzo di stima, conferma che questa può dirsi rappresentare più fedelmente il valore di mercato del bene, dall'altro non può ignorarsi che tale valore di mercato è evincibile anche dal concreto e dinamico confronto (e scontro) tra domanda ed offerta rispetto ai beni posti in vendita. Ritenuto altresì che la partecipazione di un unico offerente per l'aggiudicazione di un bene di pregio e rilevanza, quali connotano quello di cui trattasi, possa addebitarsi anche alla ridotta diffusione ed efficacia informativa realizzata dalla pubblicità svolta in sede di prima vendita.

Ritenuto altresì che la gravità e giustificatezza dei motivi emerga dalla necessità, che costituisce il proprium della procedura concorsuale e dell'attività di liquidazione in particolare, di produrre il massimo realizzo dalla vendita dei beni che compongono l'attivo fallimentare, il che a sua volta è volto a garantire la massima soddisfazione possibile al ceto creditorio dei cui interessi il Liquidatore Giudiziale è rappresentante ed il Giudice delegante è garante. Senza trascurare che tale principio e finalità sono propri, non solo delle procedure concorsuali, ma anche di quelle individuali per le quali l'art. 572 c.p.c. stabilisce che il giudice può impedire l'aggiudicazione definitiva laddove ritenga che sia conseguibile un maggior ricavato con una rinnovata vendita e che l'art. 584 c.p.c. (pur volto a disciplinare le sole vendite senza incanto) permette al GE di riaprire la gara tra gli offerenti allorquando, dopo l'incanto, pervengano offerte migliorative in misura non inferiore ad un quinto.

In tal senso ancora la giurisprudenza secondo cui "In tema di liquidazione dell'attivo fallimentare, al giudice delegato è attribuito, ai sensi dell'art. 108, comma 3, legge fall. (nel testo "ratione temporis" applicabile), il potere discrezionale di disporre la sospensione della vendita anche ad aggiudicazione avvenuta, purché sia esplicitato un coerente criterio idoneo a sorreggere l'esercizio di tale potere, con riguardo alle finalità cui la sua attribuzione risponde - la realizzazione del massimo valore pecuniario in vista del massimo risultato utile per la massa dei creditori - risolvendosi il suo difetto in una violazione di legge; il giudizio deve pertanto riguardare la inadeguatezza del prezzo offerto in sede di aggiudicazione rispetto a quello ritenuto giusto, per essere il primo

notevolmente inferiore al secondo, ciò implicando non una mera comparazione tra prezzo offerto e ipotetico astratto valore del bene (nella specie, desunto solo da una nuova perizia), bensì la constatata esistenza di elementi idonei a far seriamente ritenere il prezzo di aggiudicazione notevolmente inferiore a quello giusto (quali nuove offerte di acquisto, indebite interferenze, modalità di attuazione della vendita precedente)” (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 28836 del 05/12/2008) e “Il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita di un bene immobile, ancorché aggiudicato in esito a procedura competitiva effettuata dal curatore, allorquando la relativa istanza, proposta con le modalità e nei termini di cui all'art. 108, comma 1, l.fall., sia fondata su una sopravvenuta offerta di acquisto seria e per un importo tale da far sorgere il convincimento che il precedente prezzo di aggiudicazione sia lontano da quello che sarebbe il giusto prezzo, nell'interesse superiore del ceto creditorio” (Tribunale Milano, 26/03/2018).

Rilevato altresì che, come costantemente affermato dalla giurisprudenza anche di legittimità, “in tema di liquidazione dell'attivo fallimentare, al giudice delegato è attribuito, ai sensi dell'art. 108 l.fall. - anche nel testo novellato dal d.lgs. n. 5 del 2006 *ratione temporis* applicabile - il potere discrezionale di disporre la sospensione della vendita pure ad aggiudicazione avvenuta” (cfr. Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 669 del 12/01/2017).

Ritenuto pertanto alla luce di tutto quanto finora affermato di dover esercitare il menzionato potere ex art. 108 L. Fall., dichiarando la sospensione delle operazioni di vendita. Ritenuto comunque opportuno, prima di provvedere sul proseguimento della procedura di vendita, instaurare il contraddittorio tra le parti, mediante la fissazione di apposita udienza.

P.T.M.

Sospende le operazioni di vendita e fissa udienza davanti a sé in data 23/3/2022 ore 13:00, assegnando termini alle parti di sette giorni prima della suddetta udienza per il deposito di brevi note esplicative, riservandosi all'esito l'adozione di ogni ulteriore e più opportuno provvedimento.

Si comunichi alle parti.

Pisa, 6/03/2022

Il giudice
dr. Marco Zinna