



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto
fellu man's
immobiliare
R.G.N. 20545/2006

Cron. *2316*
Rep. *471*

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. UGO VITRONE - Presidente - Ud. 10/01/2013
- Dott. ALDO CECCHERINI - Consigliere - PU
- Dott. SERGIO DI AMATO - Consigliere -
- Dott. VITTORIO RAGONESI - Rel. Consigliere -
- Dott. CARLO DE CHIARA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente



SENTENZA

sul ricorso 20545-2006 proposto da:

IMMOBILIARE S.R.L. (P.I. 03456420656), in persona
del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CERBARA 64,
presso l'avvocato CASTIELLO FRANCESCO,
rappresentata e difesa dagli avvocati FEOLA
MARCELLO, TACUS ARNALDO, giusta procura a margine
del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

SCALISE SALVATORE (C.F. SCLSVT68C21D122B),
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ERCOLANO 5,
presso l'avvocato GALLO FABRIZIO, rappresentato e
difeso dall'avvocato BIANCHI NICOLA, giusta procura
a margine del controricorso;

- controricorrente -

contro

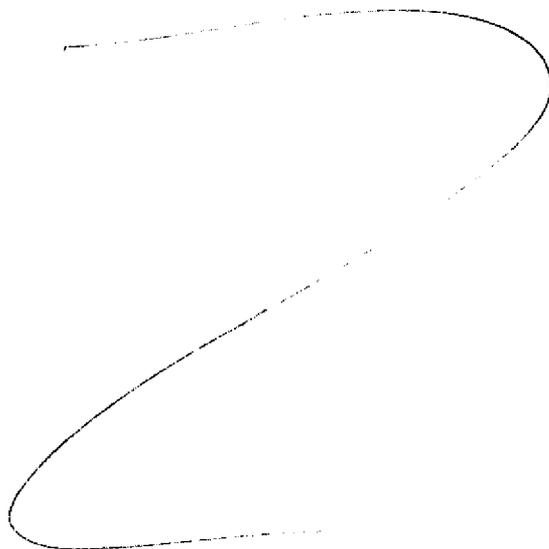
SCALISE ARMANDO, CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA
AGRITURISTICA DI PALUMBO DOMENICO & C. S.A.S.;

- intimati -

avverso il decreto del TRIBUNALE di CROTONE,
depositato il 23/05/2006;

udita la relazione della causa svolta nella
pubblica udienza del 10/01/2013 dal Consigliere
Dott. VITTORIO RAGONESI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO che ha
concluso per il rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo

La società Immobiliare s.r.l proponeva reclamo ex art 26 legge fallimentare ,depositato il 18 04 2006, avverso il provvedimento del 12.04.2006 emesso dal giudice delegato nell'ambito della procedura fallimentare n. 7/1999, con il quale erano state sospese le operazioni di trasferimento in favore della società reclamante dell'albergo ristorante denominato 'Hotel dei Congressi' facente parte del complesso turistico denominato "Villaggio Palombo" sito in Cotronei (KR) e contestualmente era stata fissata una nuova vendita all'incanto.

Il tribunale di Crotona rigettava il reclamo osservando che nel caso di specie era stata presentata una offerta in aumento pari al 35% del prezzo di aggiudicazione , per cui doveva ritenersi che quest'ultima era stata effettuata ad un prezzo notevolmente inferiore al suo valore onde ricorrevano i requisiti per l'applicazione dell'art 108 comma 3 l.f. Aggiungeva, poi, che nessuna rilevanza rivestiva la circostanza che il ricorrente avesse esercitato il proprio diritto di prelazione rispetto all'aggiudicatario poichè ciò comportava il subentro nella predetta qualità e, pertanto, non precludeva l'esercizio del potere di sospensione.

Avverso il detto provvedimento ricorre per cassazione la Immobiliare srl sulla base di due motivi cui resiste con controricorso Scalise Salvatore mentre la curatela fallimentare non ha svolto attività difensiva.

Motivi della decisione.

Va preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per acquiescenza perché, dopo la conclusione della gara oggetto del presente ricorso, l'Immobiliare srl avrebbe comunque esercitato il diritto di prelazione con ciò, secondo il resistente, accettando implicitamente il provvedimento di sospensione dell'incanto e di indizione di nuova gara in aumento di sesto.

L'assunto è erroneo. Invero l'esercizio di una delle due facoltà non si pone in termini di alternatività rispetto all'altra.

L'interesse, infatti, ad impugnare il decreto di sospensione è costituito dal fatto che, in caso di accoglimento dell'impugnazione la ricorrente avrebbe potuto ottenere l'immobile, in virtù della prelazione esercitata al termine della prima gara ad un prezzo inferiore di quello poi risultato al termine della gara per aumento di sesto, mentre l'esercizio del diritto di prelazione anche a seguito di tale ultima gara è basato sul diverso interesse a vedersi comunque aggiudicato il bene anche se ad un prezzo maggiore nel caso in cui l'impugnazione avverso il provvedimento di sospensione fosse stata respinta. Non emerge dunque la volontà della ricorrente di rinunciare alla predetta impugnazione ma solo quella di perseguire comunque il proprio interesse di acquisire il bene.

Con il primo motivo di ricorso la società ricorrente sostiene che il provvedimento impugnato presenta un'insufficiente motivazione in quanto non fornisce ulteriori elementi, al di là della offerta ricevuta in aumento del 35% rispetto al prezzo di aggiudicazione, idonei a dimostrare che quest'ultimo fosse



notevolmente inferiore al valore dell'immobile.

Il motivo è inammissibile.

Questa Corte ha già affermato che l'individuazione degli estremi della notevole sproporzione che giustifica l'esercizio del potere di sospensione si sottrae a rigorosi criteri quantitativi correlati a una precisa determinazione del giusto prezzo che ne costituisce termine di riferimento, il cui mancato rispetto possa integrare una violazione di legge, ma resta affidata al prudente apprezzamento del giudice, la cui verifica - e la cui eventuale critica - si collocano sul piano del merito o, eventualmente, sul piano dell'adeguatezza motivazionale, l'uno e l'altra non sindacabili in sede di legittimità (Cass. 1148/99).

A tal fine le offerte in aumento rilevano non già come condizione di riapertura della gara già espletata, ma piuttosto come indice della sproporzione del prezzo raggiunto rispetto a quello giusto, che costituisce il presupposto per l'esercizio del potere discrezionale di sospendere la vendita (Cass. 10/4344, Cass. 07/23799, Cass. 00/12164, Cass. 99/8464, Cass. 97/10788, Cass. 96/10539).

Ciò premesso, si osserva che il Tribunale Crotone si è attenuto a tali principi ed ha inoltre dato congrua motivazione della determinazione adottata, desumendo che la rilevante differenza tra l'aumento di prezzo e quello di aggiudicazione costituiva indice sicuro che quest'ultimo non corrispondeva al giusto prezzo.

Si tratta, dunque, di valutazione di merito sorretta da motivazione immune da vizi logici, che si sottrae pertanto al sindacato di legittimità di questa Corte.

Con il secondo motivo la ricorrente deduce che la sospensione non poteva essere disposta perché ,da un lato, l'offerta in aumento era stata effettuata dagli stessi aggiudicatari dell'immobile in occasione del primo incanto ,dovendosi ritenere che tale offerta poteva essere avanzata solo da terzi , e, dall'altro lato, a seguito dell' aggiudicazione dell'immobile, essa ricorrente aveva esercitato il diritto di prelazione quale conduttrice dell'immobile con conseguente cristallizzazione del prezzo da ritenersi ormai definitivo.

Le due doglianze possono essere esaminate contestualmente e le stesse sono infondate.

Questa Corte ha già chiarito ,invero in tema di concordato preventivo, ma il principio è parimenti applicabile nel caso di fallimento, che al giudice delegato che procede alla vendita di un bene immobile compete il potere, sulla base di una offerta in aumento, di disporre la sospensione della vendita stessa ai sensi dell'art. 108, terzo comma ,legge fall.- la cui previsione va estesa anche all'ipotesi di vendita di complesso aziendale comprendente cespiti immobiliari - anche dopo l'aggiudicazione , o l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario ex art. 3, quarto comma, della legge n. 223 del 1991 (e fino a quando non venga emesso il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ.) . Si tratta di una valutazione che rientra nell'ampia discrezionalità del giudice, ed il cui presupposto oggettivo non è correlato a parametri quantitativi fissi e predeterminati, ma va solo apprezzato in rapporto alla ragionevole previsione della ottimizzazione del risultato economico della vendita in funzione



del miglior soddisfacimento possibile delle ragioni creditorie, da verificarsi non solo alla stregua di una pura e semplice comparazione aritmetica di valori pecuniari, ma eventualmente anche in relazione ad ogni altra circostanza significativa ai fini della prognosi circa l'adempimento degli obblighi assunti. (Cass 8666/98).

Per quanto concerne poi l'affittuario di azienda di impresa, che eserciti diritto di prelazione ex art. 3, quarto comma, della legge n. 223 del 1991, questi non si trova, rispetto alle vicende della procedura, in una posizione di terzietà, tale da non subire l'incidenza della eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ex art. 108, terzo comma, della legge fall.. Egli, infatti, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, subentra nella posizione dell'aggiudicatario, non essendo scindibili gli effetti favorevoli di tale sua posizione quale l'aspettativa al trasferimento del bene da quelli sfavorevoli (Cass 8666/98) tra cui anche l'eventualità che un terzo presenti un'offerta in aumento di sesto.

In conseguenza dell'esercizio del diritto di prelazione il precedente aggiudicatario, che ha perso ormai tale qualità, si trova dunque nella medesima posizione di un partecipante alla gara stessa che non sia risultato vincitore e che pertanto ben può avanzare l'offerta in aumento di sesto.

A tale proposito è già stato chiarito da questa Corte che la fase dell'aumento di sesto costituisce un'ulteriore fase del procedimento, retta da regole proprie e da un diverso sistema di aggiudicazione, in cui deve nuovamente effettuarsi la



verifica della legittimazione a partecipare alla gara, alla quale possono ammettersi anche i soggetti che, intervenuti all'incanto, non avevano superato il prezzo di aggiudicazione provvisoria, non potendosi desumere dal mancato rilancio in quella fase l'intenzione di non superare l'offerta di detto prezzo, né potendosi precludere una loro nuova e libera valutazione del proprio interesse, ingiustificatamente menomandosi, altrimenti, la paritaria e comune libertà di contrattazione (Cass 15435/11; Cass sez un 8187/93).

Il ricorso va in conclusione respinto. La novità della questione giustifica la compensazione delle spese di giudizio

PQM

Rigetta il ricorso e compensa le spese di giudizio

Roma 10.1.13

Il Cons.est.

Il Presidente



Depositato in Cancelleria

31 GEN 2013

IL CANCELLIERE
Alfonso Madafferi

