

N. 43-1/2023 L.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA

sezione II civile

Nel procedimento di reclamo *ex art. 124 CCII* proposto nella liquidazione giudiziale della Autodante S.r.l. in liquidazione iscritta al n. **43/2023 L.G.**, promosso da:

[REDACTED]

con il patrocinio dell'avv. MARCO FAVARO e dell'Avv. GIANNI SOLINAS

nei confronti di

[REDACTED] **in persona del legale rappresentante**, con il patrocinio dell'Avv.
ROBERTA SULAS

e

Liquidazione giudiziale [REDACTED] **S.r.l. in liquidazione**

Il Collegio composto da:

Pier Paolo Lanni Presidente relatore

Francesco Bartolotti Giudice

Cristiana Bottazzi Giudice

esaminati gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 17 gennaio 2025;

OSSERVA

La [REDACTED] S.r.l. ha proposto tempestivo reclamo, ai sensi dell'art. 124 CCII, avverso il provvedimento del 25.11.24 del giudice delegato della liquidazione giudiziale [REDACTED] S.r.l., che aveva disposto, ai sensi dell'art. 217 comma 1, primo periodo, seconda parte, CCII, la sospensione delle operazioni di vendita riguardanti l'immobile



sito in Verona, Via a seguito dell'aggiudicazione nella gara del 6.11.24 in favore della reclamante (autrice dell'unico rilancio) al prezzo di € 1.134.500 e su istanza della reclamata del 12.11.24, con cui era stata presentata un'offerta in aumento pari a € 1.300.00.

In particolare, la reclamante ha censurato il provvedimento impugnato: 1) nella parte in cui ha, erroneamente e contraddittoriamente, valorizzato la circostanza di un malfunzionamento che avrebbe impedito alla reclamata di partecipare alla gara, pur affermando la relativa imputabilità alla parte ed escludendo quindi un vizio della gara stessa; 2) nella parte in cui ha erroneamente ravvisato la sussistenza dei presupposti per la sospensione delle operazioni di vendita, in contrasto con le conclusioni di un consolidato orientamento giurisprudenziale teso a valorizzare il principio della stabilità delle vendite coattive; 3) nella parte in cui, in conseguenza della sospensione, ha disposto una nuova gara tra la reclamante e la reclamata.

Si è costituita in giudizio la e ha contestato la fondatezza del reclamo, chiedendone il rigetto.

Non si è invece costituita la curatela della procedura.

Il primo motivo di reclamo è infondato, poiché la valorizzazione nel provvedimento della circostanza di un malfunzionamento che avrebbe impedito alla reclamata di partecipare alla gara non ha alcun profilo di contraddittorietà, in quanto rispondente alla finalità di escludere un comportamento strumentale della reclamata e di confermare l'effettività del suo interesse, tale da giustificare il giudizio di incongruità del prezzo di aggiudicazione.

Anche il secondo motivo di reclamo è infondato, posto che: -) l'orientamento giurisprudenziale consolidato, richiamato dalla reclamante (espresso da ultimo da Cass. n. 3887/24), si riferisce alla formulazione dell'art. 586 c.p.c. e fa leva sul requisito della "ingiustizia" del prezzo di aggiudicazione, valorizzandone il significato giuridico (tale da designare l'esito ottenuto da una sequenza procedimentale della fase liquidatoria svolta in maniera conforme alle regole che la presidiano, ovvero in assenza di fattori devianti o interferenze illegittime incidenti sulla formazione del prezzo) e non economico (ossia ancorato al valore di mercato del bene); -) questo stesso orientamento, tuttavia, muove dal presupposto della diversità della disciplina dell'esecuzione individuale rispetto a quella concorsuale; -) ed infatti, si evidenzia che "*se infatti nella*



espropriazione individuale la vendita del compendio staggito segue un subprocedimento rigorosamente predeterminato dalle norme codicistiche (ancor più dopo la riforma del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, che ha positivamente definito anche il numero degli esperimenti da compiere in un range temporale del pari definito), nel quale al giudice dell'esecuzione sono riservati spazi di discrezionalità circoscritti (in specie, per quanto per quanto qui più di interesse, circa la misura dei ribassi), nelle procedure concorsuali la discrezionalità degli organi direttivi, espressa con il programma di liquidazione, concerne addirittura la tecnica di vendita, potendo questa compiersi, in alternativa al modello codicistico, nella forma competitiva, con regole e scansioni liberamente individuate dagli organi della procedura, salvo il rispetto delle regole minime di correttezza e trasparenza” e, con specifico riferimento alla sospensione delle operazioni di vendita, che la nozione di ingiustizia elaborata con riferimento all’art. 586 c.p.c. è solo uno dei parametri cui è ancorato il potere di sospensione previsto dall’art. 108 LF, che deve essere accertato sulla base di una valutazione discrezionale del giudice delegato avente ad oggetto “l’esito possibile della vendita da individuarsi, esercitando un prudente apprezzamento, alla luce della concreta e contingente situazione del mercato territoriale di riferimento come evidenziata dall’andamento della fase liquidativa (ovvero dalle risposte offerte dalla platea dei potenziali interessati all’acquisto rispetto alla collocazione in vendita del bene) ma anche dall’assenza di interferenze o fattori devianti incidenti sul prezzo” (in questi termini proprio Cass. n. 3887/24); -) questa diversità testimonia la ricerca del legislatore di un differente equilibrio tra il principio della massimizzazione del risultato della vendita e il principio della stabilità della stessa in sede concorsuale; -) tali conclusioni, sostenute con riferimento al raffronto tra la disciplina delle esecuzioni individuali e la disciplina contenuta nella legge fallimentare, valgono a maggior ragione, se si estende il confronto alla disciplina delle vendite contenuta nel CCII; -) ed infatti, il nuovo corpo normativo ha confermato la maggiore discrezionalità delle vendite in sede concorsuale, rendendo più strutturata la disciplina concernente le vendite svincolate dall’osservanza delle disposizioni contenute nel codice di procedura civile, ma, soprattutto, ha riformulato la definizione del presupposto della seconda ipotesi di sospensione prevista dall’art. 108, comma 1, LF, eliminando il riferimento alle condizioni di mercato e sostituendo il concetto di giustizia del prezzo con quello di “congruità”; -) questa modifica, in particolare, rende evidente un ampliamento della discrezionalità del potere di sospensione del giudice delegato, incentrato sul confronto



(prevalentemente economico) tra il prezzo di aggiudicazione e quello ragionevolmente (“congruamente”) realizzabile; -) più precisamente, la nuova previsione giustifica l’esercizio del potere di sospensione, ogni qual volta, anche per la presentazione di offerte migliorative e valutata ogni ulteriore circostanza, si possa ritenere, sulla base di una prognosi di congruità, che il prezzo di aggiudicazione non sia in linea con quello effettivamente realizzabile in concreto; -) nel caso di specie, il giudice delegato ha valorizzato l’offerta migliorativa di più del 10 % del prezzo di aggiudicazione, il maggior valore di stima riconosciuto attribuito all’immobile solo nell’anno precedente e la particolare appetibilità del mercato territoriale di riferimento, riguardando una zona prossima al centro della città (circostanza non contestata); -) tali rilievi sono idonei a giustificare la prognosi su indicata; -) è bene ver che, al fine di compiere la suddetta prognosi, come sostenuto dalla reclamante, si debba valutare anche l’affidabilità dell’autore dell’offerta in aumento, ma nel caso di specie non emerge alcun rilievo critico che possa giustificare l’affermazione l’incapacità finanziaria dell’offerente di eseguire il pagamento offerto, tanto più ove si consideri il versamento immediato di una cauzione di € 130.000 e la circostanza che l’offerente aveva partecipato alla gara del 6.11.24, non riuscendo a formulare offerte solo per problemi tecnici, sia pure ad essa imputabili.

L’infondatezza del secondo motivo di reclamo giustifica l’affermazione dell’infondatezza anche del terzo motivo di reclamo, in quanto puramente consequenziale.

Il rigetto del reclamo comporta il venir meno degli effetti della sospensione dell’efficacia esecutiva del provvedimento impugnato.

Quanto alle spese del procedimento si giudica che sussistano i presupposti per disporre la compensazione integrale, tenuto conto della novità del contesto normativo preso a riferimento per la decisione e della mancanza allo stato di una stratificazione dell’orientamento giurisprudenziale sul perimetro applicativo dell’art. 217 comma 1 CCII.

PQM

- 1) rigetta il reclamo;
- 2) dispone la compensazione delle spese del procedimento.



MANDA alla Cancelleria per le comunicazioni.

Verona, 07/02/2025.

Il Presidente estensore

Pier Paolo Lanni

