



ORIGINALE
CONTRIBUTO UNIFICATO

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

L A C O R T E S U P R E M A D I C A S S A I O N E

20466/08

Impugnazione di provvedimento di sospensione e di revoca vendita ex art. 108 l.f.

SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R. G.N. 5351/05
con 20466
Rep. 5377

Dott. Vincenzo PROTO - Presidente -

Dott. Gianfranco GILARDI - Cons. relatore -

Ud. 10 giugno 2008

Dott. Carlo PICCININNI - Consigliere -

Dott. Aniello NAPPI - Consigliere -

Dott. Vittorio RAGONESI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

ATTIANESE s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in virtù di procura a margine del ricorso, dagli Avv.ti Pancrazio BELLACOSA e Amedeo BASSI, elettivamente domiciliata in Roma, alla via G.B. Vico n. 22 presso lo studio dell'Avv. Maurizio Bellacosa

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO BRUNO GAETANO & C. s.as.s. di Bruno Paolo

- intimato -

avverso l'ordinanza del Tribunale di Nocera Inferiore pronunciata il 19 novembre 2004

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 19 aprile 2004 il Giudice Delegato al fallimento Bruno Gaetano e C. di Bruno Paolo s.a.s., a seguito di vendita senza incanto, aggiudicava alla s.r.l. At-

1628/07



Attianese per il prezzo di euro 890.000,00 un lotto immobiliare destinato alla lavorazione ed all'inscatolamento di prodotti alimentari sito in San Marzano sul Sarno.

Con atto depositato il 4 maggio 2004 la s.r.l. Iniziative Immobiliari Franzese chiedeva al Giudice Delegato, ai sensi dell' art. 108, terzo comma l.f., di sospendere l'emanazione del decreto di trasferimento dei beni intendendosi rendere acquirente degli stessi per un prezzo non inferiore ad euro 1.112.500,00 e versava, a titolo cauzionale, la somma di euro 200.000,00.

Analogha istanza di sospensione veniva proposta dalla curatela del Fallimento s.r.l. Brunella, già affittuaria dell'opificio industriale posto in vendita, deducendo la incongruità del prezzo di aggiudicazione, anche in ragione dei rilevanti investimenti effettuati dalla fallita nel corso della locazione.

All'udienza del 21 giugno 2004 il giudice delegato revocava l'aggiudicazione, disponendo la restituzione del prezzo versato e riservando la nomina di un c.t.u. per una nuova stima dei beni.

Il reclamo proposto dalla s.r.l. Attianese avverso tale provvedimento veniva respinto dal Tribunale di Nocera Inferiore con ordinanza del 19 novembre 2004, contro la quale la s.r.l. Attianese ha proposto ricorso sulla base di quattro motivi, ulteriormente illustrati con memoria successiva.

La parte intimata non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente ha dedotto, sotto il



profilo dell'art. 360, n. 3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'art. 108, terzo comma r.d. n. 267/1942, anche in relazione agli artt. 2919 e segg. e 2929 cod. civ. in quanto l'interpretazione dell'art. 108 l.f. accolta dal Tribunale di Nocera Inferiore si porrebbe in contrasto con il principio secondo cui le norme di carattere eccezionale sono insuscettibili di interpretazione estensiva. Con detta interpretazione, inoltre, alla vendita forzata ope judicis verrebbe ad essere attribuita una instabilità largamente superiore a quella ~~r~~iconoscibile alla vendita privata ed ai contratti della pubblica amministrazione, in contrasto con l'orientamento dell'ordinamento giuridico tendente a dare all'acquirente da vendite forzate una protezione maggiore rispetto a quella riconosciuta all'acquirente di diritto comune. Mancando, poi, nella legge l'indicazione di un termine entro il quale pronunciare il decreto di trasferimento una volta avvenuto il versamento del prezzo, verrebbe ad esserne sacrificata la certezza del diritto, in quanto l'interpretazione estensiva dell'art. 108 l.f. finirebbe per conferire ad una delle parti del rapporto traslativo un potere irragionevolmente privo di regole e limiti con l'effetto di poter assecondare iniziative private di disturbo e ostruzionismo. L'interpretazione del concetto di "giusto prezzo" accolta dal Tribunale, che lo ha fatto coincidere con quello del prezzo massimo offerto o ottenibile, si porrebbe in ulteriore contrasto con la norma, che consente la sospensione non già per il semplice fatto che vi siano offerte in aumento, ma solo quando



il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, per tale dovendosi intendere un prezzo conforme alla stima.

Con il secondo motivo la ricorrente ha dedotto, in relazione all'art. 360, n. 4 c.p.c., nullità del procedimento di vendita forzata per violazione delle regole dettate dal bando di gara, ove era previsto che non sarebbero state prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure nel caso in cui il prezzo offerto fosse superiore di un sesto a quello di aggiudicazione, e che la vendita non avrebbe potuto essere risolta per alcun motivo.

Con il terzo motivo la ricorrente ha dedotto, in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'art. 108, terzo comma r.d. n. 267/1942 essendo stata disposta la revoca, e non la sospensione, che avrebbe consentito ad essa ricorrente di mantenere il proprio impegno d'acquisto, seppure sub iudice, fino all'esito del nuovo accertamento peritale o di una nuova gara.

Con il quarto motivo la ricorrente ha dedotto omessa motivazione, in relazione all'art. 360, n. 5 c.p.c., con riguardo alla circostanza che la vendita avrebbe dovuto essere sospesa, e non revocata.

Premesso che i quattro motivi, per la loro stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente, si osserva che, con orientamento risalente da cui non si ravvisano ragioni per discostarsi, questa Corte ha ripetutamente affermato il principio in base al quale il potere di sospendere la vendita di un immobile, attri-



buito dall'art. 108, terzo comma, legge fallimentare al giudice delegato, allorché egli ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato, ricorrendone le condizioni, anche quando sia già intervenuta l'aggiudicazione e non sia stato ancora emesso il decreto di trasferimento. Il "giusto prezzo", infatti, costituisce il parametro cui il giudice delegato deve commisurare quello di aggiudicazione, in presenza di una nuova e maggiore offerta, in funzione del conseguimento, nella fase di liquidazione concorsuale, delle migliori condizioni soddisfattive della massa dei creditori, e resta individuato come il prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati, dei quali sia stata verificata la serietà (cfr., tra le altre, Cass. 29 agosto 2003, n. 12701; 15 settembre 2000, n. 12164 in tema di vendita senza incanto; 4 agosto 2000, n. 10266; 2 giugno 1999, n.5341; 1 dicembre 1998, n. 12185; 9 novembre 1956, n. 4212).

Sebbene l'art. 108 l.f. parli solo di sospensione, nessun dubbio può sussistere circa il fatto che essa consenta (fino a quando non sia intervenuto il decreto di trasferimento, e nonostante l'avvenuto pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario), anche la revoca dell'aggiudicazione, posto che la sospensione prevista dalla norma - nel testo applicabile *ratione temporis* alla presente fattispecie - è prodromica ad un successivo, eventuale trasferimento a soggetto diverso dall'aggiudicatario, e che lo scopo del provvedimento di sospensione è appunto quello di evitare che il tra-



sferimento si perfezioni in capo all'aggiudicatario in presenza di situazioni che facciano apparire il prezzo offerto (e, come nella specie, già versato) notevolmente inferiore a quello giusto. Tale interpretazione, conforme alla ratio dell'art. 108 l.f., non contrasta con il carattere eccezionale della norma in considerazione, dal momento che le norme eccezionali sono insuscettibili di interpretazione analogica, ma possono formare oggetto di interpretazione estensiva, costituente il risultato di un'operazione logica diretta ad individuare il reale significato e la portata effettiva della norma, che permette di determinarne l'esatto ambito di operatività, anche oltre il limite apparentemente segnato dalla sua formulazione testuale, e di identificare l'effettivo valore semantico della disposizione, tenendo conto dell'intenzione del legislatore, così da estendere la "regula juris" a casi non espressamente previsti dalla norma, ma dalla stessa implicitamente considerati (cfr., tra le altre, Cass. 26 agosto 2006, n. 17396). Nè vale affermare che in tal modo alla vendita forzata "ope judicis" verrebbe ad attribuirsi una instabilità largamente superiore alla vendita privata ed ai contratti della pubblica amministrazione, con sacrificio altresì della certezza del diritto, posto che il potere di sospensione e di revoca della vendita ed il sacrificio, entro questi termini, delle aspettative dell'aggiudicatario, sono diretta conseguenza della finalità pubblicistica sottesa alla norma dell'art. 108 l.f. finalità con cui debbono essere coordinate anche le regole dettate dal bando di gara. E'

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes.



ben vero che l'esercizio in concreto del potere discrezionale previsto dalla norma in considerazione deve essere sorretto - affinché non si traduca in una irrazionale conduzione del procedimento di liquidazione dell'attivo fallimentare ed in una violazione delle finalità della liquidazione stessa in cui sono coinvolti gli interessi che nel procedimento trovano tutela giuridica - da una motivazione tale da resistere alla censura di violazione di legge, nei termini proponibili in base all'art.111 Cost. (cfr. tra le altre, Cass. 4 agosto 2000, n. 10266, citata); ma nella specie il provvedimento appare adeguatamente motivato, e tale certamente da sfuggire alla censura di vizio di motivazione, tanto più nei limiti (inesistenza, contraddittorietà o mera apparenza) in cui tale vizio è deducibile in sede di ricorso ex art. 111 della Costituzione.

Consegue da quanto sopra che il ricorso deve essere rigettato.

Non vi è luogo a pronuncia sulle spese, atteso il mancato svolgimento di attività difensiva da parte dell'intimato.

P.Q.M.

la Corte respinge il ricorso.

Così deciso in Roma il 10 giugno 2008

Il consigliere estensore

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Prima Sezione Civile

Depositato in Cancelleria
LUG. 2008

Il

IL CANCELLIERE

Il Presidente

IL CANCELLIERE
Andrea Bianchi

25 LUG. 2008