

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

IL CASO.it

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 4869-2006 proposto da:

- ricorrente -

c ntro

CURATELA DEL FALLIMENTO

E DEI SOCI

ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI;

- intimati -

avverso il provvedimento del TRIBUNALE di  
GROSSETO, depositato il 15/11/2005;

IL CASO .it

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

L'avv. \_\_\_\_\_ proponeva reclamo ex art.26 l.f. avverso il decreto del Giudice delegato del Fallimento \_\_\_\_\_ e dei soci illimitatamente responsabili, con il quale era stata annullata l'aggiudicazione definitiva dell'immobile indicato, per essere questa avvenuta ad un prezzo inferiore al 50% del valore di stima, accertato in base alla relazione peritale d'ufficio dell'arch.

Il Tribunale di Grosseto, con decreto depositato il 15 novembre 2005, comunicato a mezzo notificazione del 2/12/2005, ha respinto il reclamo e condannato il reclamante alle spese del procedimento.

Per quanto qui interessa, il Tribunale ha ritenuto che il tempo trascorso dall'aggiudicazione alla pronuncia del provvedimento reclamato non esimeva il Giudice dalla verifica dei presupposti legittimanti la pronuncia del decreto di trasferimento, né subordinava la facoltà di sospensione ex art.108 l.f. al riscontro di eventuali nullità della procedura.

Il Giudice del merito ha rilevato che il provvedimento reclamato era correttamente fondato sul confronto tra il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, pari ad euro 43.341,00 ed il valore di stima della perizia d'ufficio, di euro 94.400,00.

Avverso detto decreto propone ricorso ex art.111 Cost.

l'avv. R.D. , sulla base di un unico motivo.

Il Fallimento non ha svolto difese.

#### Motivi della decisione

1.1- Con l'unico motivo del ricorso, il ricorrente denuncia "violazione e falsa applicazione dell'art.108 l.f. in relazione all'art.360 nn.3 e 4 c.p.c., nullità del provvedimento, carenza di motivazione".

Il ricorrente evidenzia il diverso ambito di applicazione dell'art.586 c.p.c., richiamato dal G.D., da quello dell'art. 108 l.f., richiamato nel provvedimento

collegiale; rileva che, ferma la discrezionalità dell'esercizio del potere in oggetto, i presupposti del provvedimento di sospensione devono risultare dal

provvedimento stesso; deduce che la notevole sproporzione, su cui è riposto il potere di sospensione, si verifica solo alla presenza di elementi tali da rendere probabile il raggiungimento di un prezzo più alto, come nel caso tipico in cui sopravvenga una nuova offerta caratterizzata da adeguati indici di serietà.

L'appartamento è stato stimato nel 1991 in lire 150.000.000 ed il locale deposito, con annesso corti esclusive, è stato valutato nella seconda perizia fatta eseguire dal G.D. in lire 20.000.000; l'arch. [REDACTED], a distanza di oltre tredici anni, ha stimato il prezzo dei due immobili in euro 94.400, cioè lire 182.783.888, e quindi, per dato di comune

esperienza, si tratta del medesimo prezzo rivalutato all'attualità; la notevole sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione ed il giusto prezzo determinato al 2005 è venuta, nella specie, ad identificarsi nel ribasso del primo rispetto al prezzo base, per effetto delle successive aste andate deserte.

Il Tribunale ha ommesso di motivare sulle specifiche contestazioni sollevate dal reclamante ed ha ommesso qualsiasi riferimento alla possibilità di ricavare dalla nuova vendita un prezzo più alto.

2.1.- Il motivo è infondato.

Va in primis rilevato che, al di là del riferimento da parte del ricorrente anche al vizio di omessa motivazione ex art.360 n. 5 c.p.c., per avere il Giudice del merito ommesso "qualsiasi riferimento alla possibilità di ricavare dalla nuova vendita un prezzo più alto ", la doglianza investe in realtà il profilo del vizio di violazione di legge, ex art. 360 n.3 c.p.c., atteso che il potere discrezionale del Giudice delegato di sospendere la vendita deve essere sorretto dall'indicazione di un criterio coerente in relazione alla finalità della realizzazione del massimo valore pecuniario.

In ogni caso, la censura ex art.360 n.5 c.p.c. sarebbe inammissibile, atteso che il decreto oggetto del ricorso straordinario ex art.111 Cost. è stato emesso in data antecedente all'entrata in vigore del quarto comma

dell'art.360 c.p.c., introdotto dall'art. 2 del d.lgs. 40/2006, che estende anche ai provvedimenti contro i quali è proposto ricorso per cassazione per violazione di legge le disposizioni di cui al primo ed al terzo comma dell'art.cit., così consentendo di dedurre con il ricorso straordinario anche il vizio di cui all'art.360 n.5 c.p.c.(così, tra le ultime, la pronuncia 20078/2011).

Il decreto impugnato è conforme all'interpretazione dell'art.108 l.f., come operata da questa Corte.

Come tra le ultime affermato nella pronuncia 16755/2010, in tema di liquidazione dell'attivo fallimentare, al Giudice delegato è attribuito, ai sensi dell'art. 108, comma 3, l.

f. (nel testo "ratione temporis" applicabile), il potere discrezionale di disporre la sospensione della vendita,

anche senza incanto, anche ad aggiudicazione avvenuta e prima che sia emesso il decreto di trasferimento, qualora sussista una notevole sproporzione tra il prezzo offerto e quello giusto, secondo la determinazione affidata al prudente apprezzamento del giudice; né occorre una nuova offerta, atteso che, come ritenuto nella pronuncia 8832/1996, in tema di liquidazione dell'attivo fallimentare, il potere del Giudice delegato di sospendere la vendita di immobili, ai sensi dell'art. 108, 3° comma, l. f., deve essere riconosciuto non solo nel caso in cui venga effettuata (pur successivamente al termine stabilito dalla legge per l'aumento del sesto) una nuova offerta

dalla quale sia ravvisabile una notevole sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e quello in realtà ottenibile, bensì anche nel caso in cui sia stata acquisita, ad opera dell'ufficio, una nuova valutazione tecnica, tale da offrire, secondo la regola del prudente apprezzamento del giudice, la possibilità di seriamente ritenere che il prezzo di aggiudicazione (o, comunque, il prezzo fino a quel momento stabilito) sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Il ricorrente sostiene che in effetti nel caso non sarebbe riscontrabile il divario ritenuto dal Giudice del merito, sulla base del rilievo che la differenza tra i valori dei due beni secondo la prima e la seconda perizia ed il valore stimato dall'arch. a distanza di oltre tredici anni sarebbe dovuta alla rivalutazione, per cui si sarebbe trattato dello stesso prezzo, rivalutato alla data della terza perizia e la "notevole sproporzione" tra il prezzo di aggiudicazione ed il giusto prezzo determinato al 2005 sarebbe, nel concreto, limitata al ribasso del primo rispetto al prezzo base, per effetto delle aste andate deserte.

Detto ragionamento deve ritenersi in radice erroneo, alla stregua del principio più volte espresso da questa Corte, secondo il quale, posto che il mercato immobiliare risente di variabili macroeconomiche diverse dalla fluttuazione della moneta nel tempo, anche se a questa parzialmente

legate, e di condizioni microeconomiche dettate dallo sviluppo edilizio di una determinata zona, che sono completamente avulse dal valore della moneta, l'accertamento del valore del bene immobile richiede un'indagine specifica nel settore del mercato immobiliare (così, tra le ultime, le pronunce 17462/2011 e 12213/2012, in materia di espropriazione).

Va infine rilevato che la valutazione giudiziale, che ha condotto a ritenere che il prezzo di aggiudicazione fosse notevolmente inferiore a quello giusto, trova il suo fondamento nella specifica valutazione effettuata dall'arch. che, in quanto intesa a verificare il valore di mercato sulla base delle specifiche caratteristiche del bene, non può che ritenersi intesa a

verificare il valore dello stesso in concreto realizzabile.

3.1.- Il ricorso va pertanto respinto.

Non si dà pronuncia sulle spese, atteso che l'intimato non si è costituito.

P.Q.M.

La Corte respinge il ricorso.

Così deciso in Roma, in data 18 dicembre 2012

Il Consigliere est.

*R. De Vito*

Il Presidente

*[Signature]*

Depositate in C. di R. di

5 APR 2013

*[Signature]*  
Clerico