Vendite fallimentari

Cassazione Civile, Sez. I, 7 novembre 2023, n. 30917 - Pres. M. Cristiano - Rel. P. Vella - G.I. c. Fallimento Cablely Company S.r.l. e SUD Investments S.r.l.s.

Fallimento - Attivo - Liquidazione - Vendita di immobili - Modalità - Procedure concorsuali - Termine di decadenza ex art. 108 l.fall. - Ambito applicativo - Vendita a prezzo notevolmente inferiore a quello giusto - Inclusione - Ipotesi dei gravi e giustificati motivi - Esclusione

(Legge fallimentare artt. 107 e 108)

In tema di poteri del giudice delegato ex art. 108 l.fall., il termine di decadenza di dieci giorni previsto dal comma 1 della richiamata norma, che fa riferimento al deposito di cui al quarto (*recte* quinto) comma dell'art. 107 l.fall., è applicabile alla sola ipotesi, contemplata dalla seconda parte di quest'ultima disposizione, in cui i soggetti legittimati chiedano al giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto (tenuto conto delle condizioni di mercato); detto termine non è, per converso, riferibile all'ipotesi, prevista nella prima parte dell'art. 108, concernente l'istanza volta alla sospensione delle operazioni di vendita in presenza di gravi e giustificati motivi, istanza che può essere presentata fino all'emissione del decreto di trasferimento.

La Corte (*omissis*).

2. - La ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione della L.Fall., artt. 107 e 108, art. 2697 c.c., nonché artt. 11 e 12 preleggi, con riguardo alla sola statuizione di tardività dell'istanza di sospensione L.Fall., ex art. 108 - le ulteriori statuizioni di merito essendo state dichiaratamente formulate "per mero esercizio teorico" - sostenendo: i) che il termine di dieci giorni si applica solo in relazione alla L.Fall., art. 108, comma 1, seconda parte, e non anche alla prima parte, invocata nella propria istanza; ii) che il riferimento della L.Fall., art. 108, comma 1 alla L.Fall., art. 107, comma 4 e non comma 5 non integra un lapsus calami del legislatore (*in claris non fit interpretatio*), e comunque non c'è prova del deposito in cancelleria degli esiti delle procedure competitive previsto dal comma 5, da cui decorre il termine in questione.

2.1. - Si tratta di un ricorso straordinario ammissibile, avendo questa Corte da tempo chiarito che il provvedimento del tribunale di rigetto del reclamo L.Fall., ex art. 26 proposto dai soggetti legittimati dalla L.Fall., art. 108 (fallito, comitato dei creditori e altri interessati) avverso il provvedimento del giudice delegato con cui è stata respinta l'istanza di sospensione della vendita all'incanto di beni compresi nell'attivo del fallimento, è ricorribile per cassazione a norma dell'art. 111 Cost., trattandosi di provvedimento pronunciato nell'ambito della giurisdizione esecutiva del processo fallimentare, che decide una controversia del tutto analoga all'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c. (Cass. 34457/2022, 25329/2017, 5993/2011, 19667/2006, 7764/1997, 2420/1992).

3. - Non sussistono i profili di inammissibilità del ricorso sollevati dal Fallimento controricorrente.

3.1. - In primo luogo, il ricorso non difetta dei requisiti di specificità e autosufficienza ex art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 6.

Secondo il più recente orientamento nomofilattico, infatti, il requisito dell'autosufficienza, corollario del

requisito di specificità dei motivi, deve essere interpretato in maniera elastica (Cass. 11325/2023), in conformità all'evoluzione della giurisprudenza di questa Corte - oggi recepita dal nuovo testo dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, come novellato dal D.Lgs. n. 149 del 2022 - e alla luce dei principi stabiliti nella sentenza CEDU del 28 ottobre 2021 (Succi e altri c. Italia), che lo ha ritenuto compatibile con il principio di cui all'art. 6, par. 1, della CEDU, a condizione che, in ossequio al criterio di proporzionalità, non trasmodi in un eccessivo formalismo, così da incidere sulla sostanza stessa del diritto in contesa (Cass. 12481/2022); tra l'altro, esso non può tradursi in un ineluttabile onere di integrale trascrizione degli atti e documenti posti a fondamento del ricorso, ove nel ricorso sia puntualmente indicato il contenuto degli atti richiamati all'interno delle censure, e sia specificamente segnalata la loro presenza negli atti del giudizio di merito (Cass. Sez. U, 8950/2022). Nel caso in esame il motivo, anche grazie ad un'ampia esposizione dei fatti di causa - ulteriore requisito di contenuto-forma prescritto a pena di inammissibilità dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3), per consentire al giudice di legittimità una chiara e completa cognizione dei fatti processuali e sostanziali che hanno originato la controversia, nel rispetto del principio di autonomia del ricorso per cassazione (Cass. Sez. U, 11308/2014, 22674/2022; Cass. 6611/2022, 19507/2023) - permette al Collegio di apprezzare i fatti essenziali, sostanziali e processuali, sottesi al ricorso (Cass. Sez. U, 2602/2003, 11653/2006; conf., tra le più recenti, Cass. 5904/2023).

3.2. - In secondo luogo, non sussiste il difetto di interesse a ricorrere per mancata impugnazione delle ragioni di merito del rigetto del reclamo, poiché tali ragioni integrano dichiaratamente un ampio *obiter dictum*, avendo il tribunale limpidamente affermato di aver esaminato dette questioni "per mero esercizio teorico"; non vi è perciò dubbio che l'unica vera *ratio decidendi* del rigetto del reclamo, su cui si è perciò correttamente concentrato il ricorso, sia la tardività dell'istanza L.Fall., ex art. 108,

avendo il tribunale espressamente condiviso la conseguente declaratoria di inammissibilità dell'istanza da parte del giudice delegato.

Va fatta sul punto applicazione dell'orientamento di questa Corte per cui, ove il giudice, dopo avere dichiarato inammissibile una domanda, un capo di essa o un motivo d'impugnazione, in tal modo spogliandosi della *potestas iudicandi*, abbia ugualmente proceduto al loro esame nel merito, le relative argomentazioni, puramente ipotetiche e virtuali, devono ritenersi ininfluenti ai fini della decisione e, quindi, prive di effetti giuridici, di modo che la parte soccombente non ha l'onere né l'interesse ad impugnarle, essendo tenuta a censurare soltanto la dichiarazione d'inammissibilità, la quale costituisce la ragione della decisione (Cass. 27388/2022; conf. Cass. 16980/2023, 29529/2022, 11675/2020, 30393/2017).

4. - Il ricorso è fondato e va accolto.

4.1. - Preliminarmente va disattesa l'interpretazione del ricorrente per cui la L.Fall., art. 108, comma 1 farebbe volutamente rinvio alla L.Fall., art. 107, comma 4 (piuttosto che al comma 5).

È evidente, infatti, che l'esplicita menzione dell'attività di "deposito" nella L.Fall., art. 107, comma 5 esclude l'esattezza del rinvio al quarto, ove non v'è riferimento a deposito alcuno; e che si tratti di mero errore redazionale del legislatore emerge dal fatto che la disposizione per cui "Degli esiti delle procedure il curatore informa il giudice delegato ed il comitato dei creditori depositando in cancelleria la relativa documentazione", originariamente contenuta nella L.Fall., art. 107, comma 4, con la riforma di cui al D.Lgs. n. 169 del 2007 è stata traslata nel comma 5, a causa dell'inserimento di un diverso comma 2, che fa riferimento al programma di liquidazione.

4.2. - Inammissibile è poi il rilievo che non vi sarebbe prova dell'avvenuto deposito in cancelleria degli esiti della vendita, ai sensi della L.Fall., art. 107, comma 5, e dunque del *dies a quo* cui ancorare il termine di dieci giorni rispetto al quale l'istanza L.Fall., ex art. 108 è stata dichiarata tardiva.

Si tratta, infatti, di una deduzione nuova - che in quanto tale non può avere ingresso in questa sede - come prontamente eccepito in controricorso e come risulta dagli atti, avendo lo stesso tribunale chiaramente affermato che "È pacifico e non è in alcun modo contestato, infatti, che nel caso di specie il summenzionato termine non sia stato nei fatti osservato dalla odierna reclamante con conseguente decadenza della medesima dall'istanza di inibitoria della vendita ai sensi della L.Fall., art. 108".

5. - Ciò premesso, ritiene il Collegio che sussista il denunciato vizio di violazione di legge, poiché il termine di dieci giorni L.Fall., ex art. 107, comma 5, non è applicabile all'istanza di sospensione presentata ai sensi della L.Fall., art. 108, comma 1, prima parte.

5.1. - Nel regime in vigore prima delle riforme apportate dal D.Lgs. n. 5 del 2006 e dal correttivo di cui al D.Lgs. n. 169 del 2007, il potere del giudice delegato di sospendere, anche d'ufficio, la vendita - che all'ora vigente L.Fall., art. 108, comma 3, confinava espressamente all'ipotesi in cui

avesse ritenuto il prezzo offerto "notevolmente inferiore a quello giusto", ma che la giurisprudenza dell'epoca aveva esteso ad ogni altro profilo di legittimità, ritenendo che il riferimento al prezzo offerto non esaurisse le ipotesi di esercizio di quel potere (Cass. 5341/1999), da ricondurre al generale potere direttivo della procedura che allora gli attribuiva la L.Fall., art. 25, comma 1 - si iscriveva in un sistema nel quale la liquidazione dell'attivo fallimentare era attività propria del giudice delegato, che svolgeva funzioni analoghe a quelle del giudice dell'esecuzione, su impulso del curatore (in luogo dei creditori, come nell'esecuzione singolare).

In quel contesto, in assenza di specifici termini, la giurisprudenza riteneva che il potere di sospensione della vendita potesse essere esercitato dal giudice delegato fino a quando non fosse stato pronunciato il decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (*ex multis*, Cass. 4760/2002, 5341/1999).

5.2. - Con la novella, l'attività liquidatoria (così come, più in generale, quella gestoria) è divenuta attività propria del curatore fallimentare, da esercitarsi in conformità al programma di liquidazione dallo stesso elaborato, che viene poi approvato dal comitato dei creditori e comunicato al giudice delegato, chiamato ad autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi (L.Fall., art. 104-ter), di regola sulla base di procedure competitive (L.Fall., art. 107, comma 1), salva la facoltà di prevedere che alle vendite presieda il giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili (L.Fall., art. 107, comma 2); al giudice delegato è stato invece attribuito il potere di vigilanza (da esercitare in concomitanza al comitato dei creditori), di controllo giurisdizionale di prima istanza e di risoluzione dei conflitti tra gli interessati.

5.3. - Alla retrocessione del potere gestorio del giudice delegato si è accompagnata una più specifica proceduralizzazione del suo potere discrezionale di sospensione L.Fall., ex art. 108, ora esplicitamente esteso ad aspetti ulteriori rispetto alla mera entità del prezzo, ma esercitabile non più d'ufficio, bensì su istanza del fallito, del curatore, del comitato dei creditori e di ogni altro soggetto interessato.

Il vigente L.Fall., art. 108, comma 1, prevede infatti che il giudice delegato, sentito il comitato dei creditori, può "sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi" (prima parte) "ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, comma 4 (*recte* comma 5) impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato" (seconda parte).

Per completezza va dato che l'attuale L.Fall., art. 107, comma 4 attribuisce direttamente al curatore il potere di sospendere "la vendita" qualora pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo offerto.

5.4. - Due sono quindi le fattispecie contemplate dalla L.Fall., art. 108, comma 1.

La prima si riferisce genericamente alle “operazioni di vendita”, che possono essere sospese dal giudice a fronte della segnalazione di “gravi e giustificati motivi”.

La seconda riguarda invece l'ipotesi in cui, ad aggiudicazione avvenuta, l'intervento del giudice viene invocato per “impedire il perfezionamento della vendita” (con l'emissione del decreto di trasferimento) quando “il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto”, a condizione - in tal caso - che l'istanza sia presentata entro il termine di decadenza di dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione relativa agli esiti della procedura liquidatoria, di cui vengono ufficialmente informati il giudice delegato e il comitato dei creditori (L.Fall., art. 107, già comma 4, ora comma 5).

6. - Una interpretazione sistematica delle suddette disposizioni dettate dalla L.Fall., art. 108, comma 1, inquadrate nello spirito delle riforme del 2006-2007 cui sopra si è fatto cenno, induce a ritenere che con esse il legislatore abbia inteso perseguire, al tempo stesso, gli obiettivi di razionalizzazione e velocizzazione delle procedure, nonché di maggiore stabilità e affidabilità delle vendite concorsuali, in modo da assicurarne la necessaria attrattiva presso i terzi e garantire l'efficienza dell'esito liquidatorio, in vista dell'ottimizzazione del soddisfacimento dei creditori concorsuali (cfr. Cass. 25329/2017, in motivazione).

6.1. - Di qui la scelta, per un verso, di generalizzare esplicitamente i presupposti oggettivi della sospensione delle “operazioni di vendita”, mantenendo però fermi i requisiti di gravità e giustificatezza (cfr. Cass. 1639/2023 circa la necessità, in materia di sospensione “della vendita” esecutiva *ex art.* 586 c.p.c., di proteggere “sia la certezza del diritto e la speditezza dell'esecuzione, sia l'affidamento dell'aggiudicatario negli atti e nelle attività della procedura”); per altro verso, al contrario, di circoscrivere la possibilità di contestare l'ingiustizia “per difetto” del prezzo, imponendo il più breve termine di decadenza di dieci giorni dal momento in cui sono stati ufficializzati gli esiti della vendita (cfr. Cass. 21837/2017, 669/2017).

6.2. - La distinzione fatta testualmente dal legislatore tra le due ipotesi della L.Fall., art. 108, comma 1 è chiara.

Nel primo caso si tratta di tutelare, in generale, la validità e legittimità di tutte le “operazioni di vendita” - le quali originano dall'emissione del provvedimento con cui sono stabilite le modalità della vendita e si concludono con l'atto di trasferimento che fa seguito all'aggiudicazione (v. Cass. 21007/2022, in motivazione, par. 5) - consentendo di segnalare ogni vizio di legittimità che infici il procedimento di vendita dei beni rientranti nell'attivo fallimentare, per violazione delle norme imperative e di ordine pubblico economico che presidono lo svolgimento della procedura competitiva.

Nel secondo caso l'obiettivo è meno ambizioso, trattandosi solo di impedire il “perfezionamento della vendita” quando il prezzo di aggiudicazione risulti notevolmente inferiore rispetto a quello che può ritenersi “giusto”, tenuto conto delle specifiche e contingenti condizioni di mercato (v. Cass. 19604/2022).

7. - Imporre un breve termine di decadenza solo nella seconda ipotesi ha, allora, un senso evidente.

7.1. - Costituisce invero costante insegnamento di questa Corte che la tutela della trasparenza delle operazioni di vendita integra uno dei principi generali portanti delle riforme del processo esecutivo che si sono susseguite a partire dal 2006 (cfr. Cass. 6083/2023, Cass. 24570/2018, Cass. 11171/2015).

In questa prospettiva si è ritenuto che le condizioni di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione debbano essere rigorosamente rispettate, a garanzia dell'uguaglianza e parità di condizioni tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento da ciascuno di loro riposto nella trasparenza e complessiva legalità della procedura, per cui la loro violazione comporta l'illegittimità dell'aggiudicazione (Cass. 9255/2015; cfr. Cass. 24913/2023, 11116/2020, 18451/2015, proprio in tema di sospensione della vendita *ex art.* 586 c.p.c.).

7.2. - L'esecuzione concorsuale si fonda sui medesimi principi.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, infatti, la stessa discrezionalità spettante al curatore fallimentare nella scelta tra le modalità di liquidazione, pur comportando, in caso di ricorso a una procedura competitiva, la sottrazione alla rigorosa osservanza delle forme previste dal codice di rito (Cass. 21645/2011), non lo dispensa dal rispetto di regole minime di correttezza e trasparenza, comuni a tutte le procedure di gara e normalmente consacrate nell'avviso di vendita (Cass. 21007/2022); tali regole hanno la finalità di garantire non solo la più ampia partecipazione possibile alla competizione (in vista del raggiungimento del miglior risultato economico) e quindi la massima informazione degli interessati, attraverso un adeguato sistema di pubblicità (Cass. 22383/2019, Cass. 27667/2011), ma anche la posizione di parità tra gli offerenti e la tutela dell'affidamento da ciascuno di essi riposto in ordine al regolare svolgimento della gara (Cass. 32136/2019, 9255/2015).

La legalità e trasparenza della competizione che, nell'ambito di una procedura pubblicistica, muova dal prezzo di stima e favorisca la massima informazione e partecipazione di tutti i soggetti interessati - al fine di assicurare il conseguimento del maggior risultato possibile e, con esso, la miglior soddisfazione dei creditori - rappresenta allora il coacervo di regole ineludibili che presidono la liquidazione dell'attivo, a mente della L.Fall., art. 107, comma 1.

L'inosservanza di tali regole di ordine pubblico economico, comportando l'alterazione dello sviluppo della procedura, si traduce nell'illegittimità dell'aggiudicazione, che determina a sua volta l'invalidità derivata dell'atto conclusivo del procedimento di vendita, indipendentemente dalla forma provvedimentale o privatistica di cui è rivestito, consentendone l'impugnazione da parte di tutti gli interessati.

8. - In definitiva, può ben dirsi che la più ampia e seria latitudine degli interessi protetti dalla prima parte della norma in esame (sussumibili nel sintagma “gravi e giustificati motivi”) non tollera l'imposizione dello stringente termine di decadenza previsto dalla seconda parte con

riguardo alla più limitata finalità *ivi* tutelata (“prezzo notevolmente inferiore a quello giusto”).

Va quindi formulato il seguente principio di diritto:

“Il termine di decadenza di dieci giorni dal deposito di cui alla L.Fall., art. 107, comma 4 (*recte* 5), previsto dalla L. Fall., art. 108, comma 1, si applica solo nell’ipotesi, contemplata dalla seconda parte di quest’ultima disposizione, in cui i soggetti legittimati chiedano al giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto (tenuto

conto delle condizioni di mercato) e non anche nell’ipotesi, contemplata nella prima parte della norma, di istanza volta alla sospensione delle operazioni di vendita in presenza di gravi e giustificati motivi, che può essere presentata fino all’emissione del decreto di trasferimento”.

9. - Alla luce di quanto precede l’ordinanza impugnata va cassata con rinvio al Tribunale di Lamezia Terme, in diversa composizione, cui viene demandata anche la regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità. (*omissis*).

Cassazione Civile, Sez. I, 26 luglio 2023, n. 22570 - Pres. M. Cristiano - Rel. P. Vella - G.L.A., quale legale rappresentante della Doc Italian Leather Tannery S.r.l. in liquidazione c.

Fallimento - Attivo - Liquidazione - Vendita di immobili - Aggiudicazione - Vendita a prezzo notevolmente inferiore a quello giusto - Potere del giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita - Criteri di valutazione

(Legge fallimentare artt. 107 e 108)

In tema di poteri del giudice delegato ex art. 108 l.fall., il potere del giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita, previsto dall’art. 108, comma 1, l.fall. è subordinato ad una valutazione circa l’inadeguatezza - in sproporzione, per notevole inferiorità - del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello “giusto”, avuto riguardo ai valori di mercato in un determinato ambito geografico, all’epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata. La semplice presentazione di un’offerta in aumento, specie se di entità contenuta non è sufficiente a far ritenere provata la notevole sproporzione del prezzo di aggiudicazione rispetto al giusto valore del bene, in mancanza di ulteriori elementi concreti, idonei a metterne in discussione la congruità o quanto meno a far dubitare della regolarità della procedura (*massima non ufficiale*).

La Corte (*omissis*).

2.1. - Con il primo motivo parte ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 107 e 108 l.fall. e del principio generale per cui le vendite concorsuali devono perseguire l’obiettivo del prezzo giusto e congruo (nonché del massimo realizzo possibile), per avere il tribunale ritenuto che il “prezzo giusto” fosse non già quello di stima ai valori di mercato, bensì quello di aggiudicazione - nella specie inferiore di un milione e centomila Euro rispetto al primo (circa il 60%) - per il semplice fatto che erano andati deserti ben quattro esperimenti di vendita; al contrario, la presentazione di un’offerta migliorativa rappresentava proprio l’indice della sproporzione (per difetto) del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello “giusto”.

2.2. - Con il secondo mezzo si denuncia la “nullità del provvedimento impugnato per motivazione apparente, illogica, perplessa, in violazione dell’art. 111 Cost., comma 6, e dell’art. 132 c.p.c.”, in quanto non sarebbe dato comprendere per quale ragione: i) il maggiore realizzo conseguente all’offerta migliorativa sarebbe stato frutto di “considerazioni teoriche”, a fronte del sicuro maggior realizzo (corrispondente almeno al 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione, pari a 70 mila Euro) che si sarebbe conseguito disponendo l’indizione di una nuova gara; ii) la mancata presentazione di offerte alle precedenti aste dovrebbe considerarsi significativa della “scarsa appetibilità del bene a quel prezzo”, essendo note le strategie degli

operatori del settore di mandare deserte le aste proprio per ottenere il ribasso del prezzo di vendita; iii) “l’esaurimento della procedura liquidatoria in tempi più brevi (rispetto all’ipotesi della riapertura della vendita)” avrebbe assunto preminenza rispetto all’offerta migliorativa.

3. - Entrambi i motivi sono infondati e vanno rigettati.

4. - Sicuramente non ricorre il vizio di nullità del provvedimento impugnato per apparenza e illogicità della motivazione, denunciato con il secondo motivo.

4.1. - Si tratta infatti di un *error in procedendo* che ricorre solo a fronte dei gravissimi vizi individuati dalle sezioni unite di questa Corte, le quali hanno chiarito che la riformulazione dell’art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54 conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134), deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall’art. 12 preleggi, come riduzione al “minimo costituzionale” del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguenza che è denunciabile in cassazione solo l’anomalia motivazionale che: i) si tramuti in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all’esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; ii) consista esclusivamente nella “mancanza assoluta di motivi sotto l’aspetto materiale e grafico”, nella “motivazione apparente”, nel “contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili” e nella “motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile”, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di “sufficienza” della

motivazione (Cass. Sez. U, 8053/2014; conf. Cass. 7090/2022, 22598/2022).

4.2. - In altri termini, ricorre un simile vizio solo quando la motivazione, benché graficamente esistente, non renda in alcun modo percepibile il fondamento della decisione, perché fondata su argomentazioni assolutamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento (*ex multis*, Cass. 2001/2023, 6758/2022).

4.3. - Nel caso di specie, invece, il provvedimento impugnato reca un tessuto motivazionale comprensibile, sicuramente superiore al “minimo costituzionale” sopra declinato, poiché consente di enucleare le ragioni della decisione (v. sopra, *sub* 1.4), come comprova il fatto che le stesse siano state oggetto delle specifiche censure veicolate dal primo mezzo.

5. - Anche il primo motivo è, come detto, infondato.

5.1. - L'art. 108 l.fall. (come riformato dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5, art. 95) - dettato in tema di liquidazione dell'attivo fallimentare ma richiamato in ambito concordatario, nei limiti di compatibilità, dall'art. 182, comma 5, l.fall. - attribuisce al giudice delegato il potere discrezionale di sospendere le operazioni di vendita, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati (e previo parere del comitato dei creditori), qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, nonché, su istanza degli stessi soggetti, di impedire il perfezionamento della vendita, anche dopo l'aggiudicazione, “quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”. In questo secondo caso occorre quindi che sussista una notevole sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e quello “giusto” - da individuare non in astratto, ma in concreto, anche alla luce della contingente situazione del mercato di riferimento, senza che però la legge indichi un rigoroso criterio quantitativo cui correlare la conseguente determinazione, la quale resta perciò affidata al prudente apprezzamento del giudice (Cass. 34457/2022, 669/2017, 16755/2010).

5.2. - Analogamente, l'art. 107, comma 4, l.fall. (come riformato dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5, art. 94 e parimenti richiamato dall'art. 182, comma 5 l.fall.), che consente al curatore fallimentare di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, attribuisce al predetto organo un potere discrezionale circa la valutazione dell'effettiva convenienza della sospensione (e del conseguente rinnovo della procedura liquidatoria) che non si basa su di un mero calcolo matematico, ma può sorreggersi anche su considerazioni di natura non strettamente economica (come l'opportunità di procedere ad una rapida chiusura della procedura concorsuale), con la conseguenza che detto potere discrezionale, ove non appaia fondato su presupposti palesemente errati o su motivazioni manifestamente illogiche o arbitrarie, si sottrae al sindacato giurisdizionale (Cass. 5203/2014).

5.3. - Si tratta di due norme complementari, di cui l'una (l'art. 107) mirata a ottenere il più consistente risultato

dalla vendita, al fine di soddisfare nel migliore dei modi l'interesse del ceto creditorio, l'altra (l'art. 108) diretta a fornire un rimedio nel caso in cui, nonostante il rispetto dei criteri di stima, pubblicità e competizione, l'aggiudicazione sia avvenuta a un prezzo che risulta incongruo, rendendo perciò opportuna la rinnovazione della vendita, per conseguire un risultato più in linea con il mercato.

5.4. - Ciò posto, va subito detto che la sola presentazione di un'offerta in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, pur rappresentando un significativo parametro di valutazione, non può integrare, di per sé, un elemento sufficiente a giustificare la sospensione della vendita, a meno che l'inferiorità del prezzo rispetto a quello “giusto” non sia desumibile anche da altri elementi (Cass. 11352/2020; conf. Cass. 1610/2009, specificamente richiamata dal giudice a quo, ove si è esclusa la sussistenza della notevole sproporzione a fronte di una offerta migliorativa del 20%, doppia a quella per cui è causa).

5.5. - Specularmente, il solo fatto che il prezzo ottenuto sia il risultato di una procedura competitiva (espletatasi attraverso uno o più tentativi) non è di per sé sufficiente a ritenere che quel prezzo sia “giusto”, pena lo svuotamento della portata della norma, che richiede comunque una valutazione comparativa proprio del prezzo così ottenuto, rispetto a quello a quello “giusto”, al fine di verificare che tra essi non vi sia una notevole sproporzione.

5.6. - Difatti, il potere del giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita, previsto dall'art. 108, comma 1, l.fall., è subordinato ad una valutazione circa l'inadeguatezza - in termini di sproporzione, per notevole inferiorità - del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello “giusto”, avuto riguardo ai valori di mercato in un determinato ambito geografico, all'epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata (Cass. 19604/2022).

L'aggiunta, all'originario parametro del “prezzo giusto”, delle “condizioni di mercato” delle quali si deve tener conto per la sua individuazione, esprime la chiara volontà del legislatore di ipostatizzare la valutazione discrezionale del giudice, di modo che il concetto di “giusto prezzo” non corrisponda a un valore astratto, ma sia saldamente ancorato allo specifico contesto storico, geografico ed economico della vendita.

Per risultare correttamente esercitato, il potere discrezionale del giudice di impedire il perfezionamento della vendita deve quindi essere sorretto dall'espressione di una valutazione coerente con il disposto normativo e idonea a giustificare l'esercizio, con riferimento alle finalità cui la sua attribuzione risponde.

6. - Nel caso di specie, il collegio del reclamo, dopo aver richiamato la giurisprudenza di questa Corte che non assegna valore decisivo alla presentazione di un'offerta in aumento, tanto più se limitata al 10% (al di là del fatto che il punto 6 del bando di vendita prevedeva che non sarebbero state prese in considerazione le offerte pervenute alla conclusione della gara), e dopo aver evidenziato che l'aggiudicazione aveva fatto seguito a quattro aste deserte (sintomo di un'eccedenza del valore di stima rispetto a quello reale e della scarsa appetibilità

dell'immobile sul mercato), ha ritenuto che il prezzo di aggiudicazione non fosse notevolmente inferiore a quello "giusto", tenuto conto degli esiti di analoghe procedure competitive di vendita (sorrette da adeguata pubblicità commerciale) e di vendite realizzate nell'ambito di altre procedure concorsuali nella zona di riferimento, relative ad opifici aventi la stessa destinazione, tutti venduti a prezzi di gran lunga inferiori ai valori di stima.

Il collegio ha poi valorizzato il vantaggio, a fronte dell'esigua offerta in aumento, della possibilità di chiusura della procedura in tempi più brevi, nonché l'assenza di garanzie di adempimento, sottolineando che la stessa società reclamante non aveva mai sollevato alcun rilievo sui ribassi praticati nei precedenti tentativi di vendita.

6.1. - Una simile motivazione, che non si pone in contrasto con il formante giurisprudenziale di cui sopra si è dato conto, esprime una valutazione sussumibile nel prudente apprezzamento rimesso al giudice nell'esercizio del potere discrezionale in disamina.

6.2. - È comunque indiscutibile che la semplice presentazione di un'offerta in aumento, specie se di entità contenuta, come nel caso di specie, non sia sufficiente a far ritenere provata la notevole sproporzione del prezzo di aggiudicazione rispetto al giusto valore del bene, in mancanza di ulteriori elementi concreti, idonei a metterne in discussione la congruità, o quantomeno a far dubitare della regolarità della procedura.

7. - Può essere utile un accenno alla casistica elaborata nell'ambito delle espropriazioni immobiliari, con riguardo all'analogo potere di sospensione della vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dalla L. n. 203 del 1991, art. 19 *bis*) al giudice dell'esecuzione, dopo l'aggiudicazione, quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto; potere ritenuto esercitabile, esemplificativamente, quando: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, *ivi* compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione (Cass. 18451/2015). Tali ipotesi non ricorrono nella fattispecie in esame.

7.1. - Si è altresì ritenuto che non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di

particolare gravità, del mercato immobiliare (Cass. 11116/2020, 29018/2021).

7.2. - Anche di recente è stato ribadito che l'esercizio del potere di sospensione della vendita, previsto dall'art. 586 c.p.c., può essere esercitato solo in presenza di fatti sopravvenuti all'aggiudicazione, non precedentemente conosciuti o conoscibili da parte del giudice, oppure in presenza di un'invalidità del procedimento di vendita tale da determinare l'accoglimento di un'offerta non corrispondente al giusto prezzo (quello che la regolare sequenza procedimentale avrebbe consentito di conseguire), non già per sanare ripensamenti o distrazioni, poiché ne resterebbero altrimenti vulnerati sia la certezza del diritto e la speditezza dell'esecuzione, sia l'affidamento dell'aggiudicatario negli atti e nelle attività della procedura (Cass. 1639/2023).

8. - Sul tema è infine appena il caso di ricordare che il nuovo art. 217, comma 1, del Codice della crisi e dell'insolvenza - pur non applicabile alla fattispecie in esame - dopo aver ribadito che "il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo" - in luogo di "quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato", *ex* art. 108, comma 1, l.fall. - ha introdotto alcuni parametri per orientare e circoscrivere l'esercizio di questo potere discrezionale, aggiungendo che, "se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito". Questo secondo periodo sta a significare che, qualora il prezzo di aggiudicazione non sia inferiore di oltre il 25% al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il potere del giudice delegato di sospendere la vendita può essere esercitato solo in presenza di "concreti elementi" che siano idonei a dimostrare - con un "elevato grado di probabilità" - che un nuovo esperimento di vendita consenta di ritrarre un prezzo "perlomeno pari a quello stabilito" nell'ordinanza di vendita.

In mancanza, viene data prevalenza alle esigenze di speditezza e di stabilità delle operazioni di vendita.

A ben vedere, si tratta di valori che orientano da sempre l'esercizio del potere di sospensione della vendita nelle procedure coattive, individuali e concorsuali, proprio al fine di promuoverne l'affidabilità, volendosi assicurare che, una volta che si sia regolarmente svolta una libera competizione, all'esito di adeguata pubblicità, e che tutti gli interessati siano stati messi nelle condizioni di partecipare, valutando autonomamente il valore relativo del bene e il possibile prezzo da offrire per la sua

aggiudicazione, quest'ultima deve poter essere messa in discussione solo in ipotesi eccezionali, che questa Corte, come visto, ha avuto modo di tipizzare in via esemplificativa.

6. - In conclusione, il ricorso va rigettato, con condanna della ricorrente alle spese in favore dei due controricorrenti, liquidate in dispositivo. (omissis).

La sospensione delle operazioni di vendita nella legge fallimentare di Guido Federico (*)

La nota esamina le due forme di sospensione delle operazioni di vendita da parte del giudice delegato secondo la legge fallimentare, soffermandosi sui rispettivi presupposti applicativi e sulle differenze di contenuto e disciplina, con brevi cenni alla disciplina del CCII.

The note examines the two forms of suspension of sale operations by the delegated judge under the bankruptcy law, focusing on their respective application prerequisites and differences in content and discipline, with brief mention of the CCII regulations.

Le questioni affrontate

Le pronunce in commento, cui è *ratione temporis* applicabile la legge fallimentare del '42 (1), come rimodellata dapprima dal D.Lgs. n. 5/2006 e successivamente dal D.Lgs. n. 169/2007, riguardano il potere di sospensione del giudice delegato nella vendita concorsuale.

L'istituto della sospensione della vendita competitiva da parte del giudice delegato è stato riproposto in termini analoghi nell'art. 217 CCII, sì che, pur nel mutato contesto normativo, alcuni degli orientamenti già affermatasi sotto la vigenza della legge fallimentare potranno essere utilmente presi in considerazione anche in relazione alle nuove disposizioni.

La prima pronuncia s'incentra sulla distinzione - di presupposti e disciplina - tra le due forme di "sospensione" delineate dall'art. 108 l.fall. ed afferma che il termine di decadenza di dieci giorni si riferisce alla sola ipotesi in cui il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello "giusto", mentre la sospensione per "gravi motivi", che ha portata generale, può essere pronunciata fino all'emissione del decreto di trasferimento.

La seconda pronuncia concerne invece la nozione di "prezzo notevolmente inferiore a quello giusto" e mira ad individuare il contenuto del relativo potere discrezionale di sospensione attribuito al giudice delegato.

I casi concreti

La prima fattispecie riguarda un'istanza di sospensione della vendita "per gravi motivi", formulata all'esito di una gara tra aggiudicatario ed offerente in aumento, fondata sul presupposto che vi fosse stata una turbativa d'asta.

Il Giudice delegato in prima battuta e successivamente il Tribunale in sede di reclamo dichiaravano inammissibile per tardività l'istanza, in quanto presentata oltre il termine di dieci giorni dal deposito della documentazione *ex art.* 107, comma 4, l.fall.

La Cassazione, accogliendo il ricorso, ha annullato il provvedimento impugnato ed ha affermato la non applicabilità del suddetto termine decadenziale alla sospensione "per gravi motivi".

La seconda vicenda riguarda un concordato preventivo con cessione dei beni, nel quale era stata disposta la "vendita competitiva" di un opificio industriale, composto da un immobile e macchinari, per un valore stimato di complessivi 2.297.800,00 euro.

Dopo diversi esperimenti andati deserti, i beni venivano infine aggiudicati al prezzo di 706.000,00 euro. Veniva formulata un'offerta d'acquisto irrevocabile per un ammontare di 777.000,00 euro, corredata da cauzione in misura del 10%, con contestuale richiesta di sospensione della vendita - per espletare una gara tra offerente ed aggiudicatari - istanza che veniva rigettata per mancanza del requisito della "notevole

(*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

(1) Ai sensi dell'art. 390 CCII "le procedure di fallimento e le altre procedure di cui al comma 1, pendenti alla data di entrata in

vigore del presente decreto, nonché le procedure aperte a seguito della definizione dei ricorsi e delle domande di cui al medesimo comma sono definite secondo le disposizioni del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, nonché della legge 27 gennaio 2012, n. 3."

sproporzione” tra l’offerta in aumento ed il prezzo di aggiudicazione.

La Corte di cassazione ha rigettato il ricorso ed ha affermato che la valutazione del tribunale circa la mancanza dei presupposti per la sospensione della vendita era adeguatamente motivata e conforme a diritto.

L’evoluzione della liquidazione concorsuale - cenni

Se nel sistema della legge fallimentare del '42 il paradigma procedimentale della liquidazione dell’attivo veniva mutuato dall’esecuzione individuale (2) e la struttura procedimentale della vendita era modellata sulla diversa natura dei beni, la riforma della liquidazione attuata con il D.Lgs. n. 5 del 2006 (3), definisce un nuovo modello di vendita fallimentare, deformalizzato, che spezza quel nesso di reciprocità sistematica esistente tra esecuzione forzata e liquidazione fallimentare. Si affermano i principi della liquidazione programmata, della salvaguardia dei valori aziendali e della gestione con finalità riallocativa dell’impresa fallita, mantenuti, come vedremo, pure nelle successive modifiche normative e da ultimo dal codice della crisi. Si individua nel curatore l’unico soggetto deputato in via esclusiva all’attività di liquidazione e si afferma quale parametro di riferimento quello delle “procedure competitive”, modello decisionale di selezione dell’aggiudicatario che assume a suo connotato intrinseco l’apertura della competizione tra gli offerenti (4), ispirato a canoni di pubblicità, trasparenza e massima partecipazione degli interessati. Il G.D. perde ogni potere di iniziativa, svolgendo una funzione di vigilanza e controllo - eventuale e successivo (5) - sulla regolarità della procedura di liquidazione, che si svolge secondo l’iter tracciato dal curatore nel programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori. Con il D.Lgs. n. 169 del 2007, accanto alla “vendita competitiva”, che mantiene la sua centralità, viene introdotta la possibilità per il curatore di prevedere

nel programma di liquidazione che l’alienazione di taluni beni venga effettuata dal giudice delegato secondo le norme del codice di procedura civile, “in quanto compatibili”. Si realizza dunque un duplice sistema di relazione con il mercato, il primo fondato sulle procedure competitive, il secondo in cui si reintroduce il rinvio al paradigma dell’esecuzione individuale, valorizzandosi le *best practices* affermatesi in diversi uffici giudiziari, che consentono di presidiare la fase della selezione dell’acquirente con gli strumenti propri del processo esecutivo (6).

L’art. 107 l.fall. è stato successivamente oggetto di ulteriori modifiche ad opera del D.L. n. 83/2015, conv. dalla L. n. 132 del 2015, che introduce, anche per la “vendita competitiva” la possibilità del pagamento rateale del prezzo e la previsione delle modalità di effettuazione della pubblicità, con ciò limitando la discrezionalità del curatore, rinviando alla corrispondente disciplina dell’espropriazione individuale (rispettivamente, artt. 569, comma 3, 574, comma 1, 587, comma 1 e 490, comma 1, c.p.c.).

Il D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza) e successivamente il D.Lgs. n. 147/2020 (c.d. *Correttivo*) mantengono il sistema “binario” della liquidazione, effettuata dal curatore tramite procedure competitive (art. 216, comma 2, CCII) o dal giudice delegato secondo il codice di rito (art. 216, comma 3, CCII). Abrogata, con il D.Lgs. n. 83/2022, la disposizione che attribuiva al giudice delegato il potere di determinare le modalità della vendita (7), è stata ripristinata la previsione secondo cui la vendita secondo le disposizioni del codice di rito richiede la espressa proposta del curatore nel programma di liquidazione (8). Le modalità della liquidazione prevedono peraltro negli snodi più significativi, regole comuni, mutate dall’espropriazione individuale, assicurando una tendenziale uniformità dei modelli (9). La stima degli immobili deve contenere le informazioni previste dall’art. 173-bis disp. att. c.p.c. ed è attribuita al curatore la facoltà di avvalersi del professionista delegato previsto dall’art.

(2) L’art. 105 l.fall. prevedeva il rinvio alle disposizioni del codice di procedura civile, salvo il limite della compatibilità.

(3) Vera e propria rivoluzione copernicana rispetto alla legge fallimentare del 1942, così Liccardo - Federico, *Il nuovo diritto fallimentare*, *Commentario* diretto da A. Jorio - M. Fabiani, Bologna, 2010, 537.

(4) Liccardo - Federico, *Il nuovo diritto fallimentare*, *Commentario* diretto da A. Jorio - M. Fabiani, cit., 543.

(5) G. Bozza, *Le vendite nella liquidazione giudiziale*, in questa *Rivista*, 2023, 1235.

(6) R. Fontana, *Custodia e vendita nell’espropriazione immobiliare*, in *Foro it.*, 2005, V, 122.

(7) Con il D.Lgs. n. 83 del 2022, è stato espunto dal comma 2 l’inciso “con le modalità stabilite con ordinanza del giudice delegato”.

(8) Nella Relazione illustrativa al D.Lgs. n. 83/2022 si evidenzia che le modifiche sono ispirate alla finalità di attribuire “al curatore il ruolo cardine nella programmazione ed esecuzione delle operazioni di liquidazione”, ripristinando il sistema delineato dall’art. 107 l.fall., reputato più rapido ed efficiente.

(9) Il legislatore si è ispirato alla vendita esecutiva individuale, resa dalle ultime modifiche legislative estremamente efficiente ed affidabile, così A. Paluchowski, *La liquidazione dell’attivo nella liquidazione giudiziale*, in questa *Rivista*, 2019, 1224.

591-bis c.p.c. (10); si prevede poi, anche nella vendita competitiva, mediante il rinvio all'art. 585 c.p.c. la possibilità per il creditore ipotecario di rendersi aggiudicatario del bene. In questa prospettiva il Portale delle Vendite Pubbliche, istituito dal D.L. n. 83/2015, conv. con modif. dalla L. n. 132/2015, completato con le specifiche tecniche previste dall'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. pubblicate sulla G.U., 20 gennaio 2018, n. 16 assume rilievo centrale, quale luogo deputato a reperire i beni oggetto di vendita coattiva in cui si realizza la selezione degli offerenti e l'aggiudicazione e vengono altresì dettate regole comuni per la pubblicità, che, ai sensi dell'art. 216, comma 5, dev'essere visionabile, per ogni tipo di vendita, sul portale delle vendite almeno 30 gg. prima della gara, salvo riduzione del termine in caso di assoluta urgenza, previa autorizzazione del giudice delegato.

Il potere di sospensione del giudice delegato

Come si è già evidenziato, il sistema della liquidazione fallimentare scaturito dal D.Lgs. n. 5 del 2006 e dalla novella del 2007 vede un ridimensionamento del ruolo del giudice delegato, che, nella "vendita competitiva" perde ogni potere di iniziativa e di gestione diretta, limitandosi ad esercitare un controllo che si dispiega essenzialmente in sede di autorizzazione, *ex art.* 104-*ter* l.fall., degli atti di liquidazione anteriori all'approvazione del programma di liquidazione (comma 7) ed una volta intervenuta l'approvazione, di quelli conformi (comma 9) al programma stesso (11).

Il giudice delegato mantiene inoltre, ai sensi degli artt. 25 e 31 l.fall., un potere di vigilanza e di controllo sulla regolarità della procedura - e segnatamente sull'attività di liquidazione che ne costituisce il fulcro - che si manifesta:

- a) nell'ampio *potere di sospensione* attribuitogli dall'art. 108, comma 1, l.fall.;
- b) nel c.d. *potere purgativo* sui beni immobili e mobili registrati, che si estrinseca nell'ordine di cancellare le iscrizioni relative ai diritti di prelazione e le

trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, e che costituisce ulteriore conferma del carattere coattivo della vendita competitiva (art. 108, comma 2, l.fall.).

Il sistema della "liquidazione competitiva" è dunque caratterizzato dall'attribuzione al giudice delegato di un duplice potere di sospensione (12), che può peraltro essere esercitato su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati:

- 1) la sospensione delle operazioni di vendita, qualora ricorrano "gravi e giustificati motivi";
- 2) la facoltà di arresto del perfezionamento della vendita, una volta intervenuta l'aggiudicazione, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello "giusto", avuto riguardo ai valori di mercato.

Si tratta, come di seguito precisato, di due fattispecie distinte, ma che trovano fondamento nella medesima funzione di controllo del giudice delegato e nell'esigenza di garantire che i valori di efficienza, celerità ed apertura al mercato che caratterizzano la vendita competitiva non vadano a scapito della correttezza formale e sostanziale della procedura, strumentale alla stabilità del trasferimento ed al miglior esito, anche in termini economici, della liquidazione.

Le due ipotesi di sospensione

La prima fattispecie prevista attribuisce al giudice delegato un generale potere di sospensione delle operazioni di vendita, disancorato dai limiti della formulazione dell'art. 108 l.fall. ante-riforma, disposizione che era stata peraltro interpretata dalla giurisprudenza di legittimità in modo estensivo, sì da ricomprendere ogni vizio di legittimità del procedimento di vendita sino alla emissione del decreto di trasferimento (13).

Nel nuovo sistema, caratterizzato dalla vendita competitiva e dall'attività d'impulso del curatore, tale potere di sospensione si pone come strumento di controllo giurisdizionale esterno, diretto ad assicurare la coerenza dell'attività del curatore rispetto alla razionalità progettuale del programma di liquidazione.

(10) G. Bozza, *Le vendite nella liquidazione giudiziale*, in questa *Rivista*, 2023, 1239.

(11) È appena il caso di notare, senza peraltro potersi soffermare sul punto, trattandosi di questione che esorbita la materia del presente commento, che nel nuovo CCII (art. 213, comma 7) "il programma di liquidazione è trasmesso al giudice delegato, che ne autorizza la sottoposizione al comitato dei creditori per l'approvazione". Viene altresì mantenuto il potere autorizzatorio del giudice delegato in relazione alla conformità dei singoli atti di liquidazione al programma. Deve dunque ritenersi che con la previsione di un vaglio preventivo in capo al giudice delegato, si sia realizzato un

ampliamento del sindacato giurisdizionale, che non potrà che investire anche il contenuto del programma e le scelte gestorie del curatore, prima della trasmissione del programma stesso al comitato dei creditori.

(12) La Riforma prevedeva anche un potere di sospensione della vendita in capo al curatore, ove pervenisse un'offerta irrevocabile di acquisto superiore del 10% del prezzo offerto. Tale ipotesi di sospensione è stata eliminata dal CCII.

(13) Così Cass. Civ. 2 giugno 1999, n. 5431, in questa *Rivista*, 2000, 490 ss., con nota di V. Zanichelli.

In conseguenza del nuovo ruolo di accentuata terzietà del giudice delegato, tale sospensione, che nell'originaria previsione dell'art. 108 l.fall. poteva essere esercitata d'ufficio, è subordinata all'iniziativa di parte, previa acquisizione del parere del comitato dei creditori, pur assumendo una maggiore estensione applicativa.

In forza dell'ampia formulazione della norma, la prevalente dottrina ha ritenuto che la sospensione potesse essere fondata sia su ragioni di legittimità che di merito, ivi comprese valutazioni di carattere economico in ordine alla convenienza della vendita (14), come indirettamente confermato dalla necessaria acquisizione del parere del comitato dei creditori, cui risultano usualmente demandate le valutazioni di convenienza economica della procedura. Tale impostazione viene disattesa dalla prima delle pronunce in commento, che limita ai soli vizi di legittimità il presupposto applicativo di questa prima ipotesi di sospensione ed afferma che con essa può farsi valere ogni *vizio di validità e legittimità* di tutte le operazioni di vendita, per violazione delle norme imperative e di ordine pubblico economico.

In tale prospettiva, in assenza di un preciso paradigma procedimentale, il parametro di valutazione della legittimità delle operazioni di vendita va individuato non soltanto nelle scarse disposizioni procedurali ma pure in quelle regole, già enucleate dai primi commentatori ed affermate dalla giurisprudenza di legittimità, connaturate alla stessa nozione di "vendita competitiva", fermo il processo di procedimentalizzazione e di progressivo avvicinamento al modello dell'espropriazione individuale da ultimo completato nel CCII.

Vengono dunque in rilievo, in via meramente esemplificativa: l'adeguatezza della pubblicità, idonea ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati (15); tutti gli elementi idonei a pregiudicare la trasparenza della gara in una condizione di libera concorrenza e di parità delle offerte; l'interferenza esterna o la vera e propria turbativa nella relazione con il mercato e nella selezione dell'acquirente, ed, in generale, la coerenza tra modalità competitive

concretamente realizzate e valore delle operazioni di liquidazione. In tale prospettiva particolare rilievo assumono le condizioni indicate nell'avviso di vendita, che, anche nella procedura competitiva deformalizzata, costituisce la "*lex specialis*" di essa, fissando regole inderogabili di trasparenza e correttezza anche a salvaguardia della parità fra gli offerenti (16).

La principale statuizione della pronuncia in commento riguarda il rapporto tra la sospensione per gravi motivi e l'altra ipotesi, disciplinata nell'ultimo inciso dell'art. 108, comma 1.

Si afferma al riguardo che la seconda ipotesi di sospensione ha una portata assai più ristretta, essendo unicamente finalizzata ad impedire il perfezionamento della vendita, quando il prezzo di aggiudicazione risulti notevolmente inferiore al giusto prezzo di mercato (17). Vedremo di seguito le conseguenze sul piano applicativo di tale impostazione.

Deve qui soltanto rilevarsi che la sospensione per ingiustizia del prezzo è subordinata non solo alla istanza di parte ma anche alla proposizione nel termine perentorio di dieci giorni dal deposito presso la cancelleria della documentazione della vendita (18), e trova evidentemente il suo ambito applicativo nella fase successiva all'aggiudicazione.

Il rapporto tra le due ipotesi di sospensione: la sospensione per gravi motivi

Secondo il giudice di legittimità i diversi presupposti giustificano la diversità di disciplina delle due forme di sospensione: risulta ragionevole prevedere solo per la seconda ipotesi, considerato il limitato ambito di tutela *ivi* realizzato, il breve termine di decadenza di dieci giorni dal deposito della documentazione.

Tale soluzione appare pienamente condivisibile (19). L'ampiezza degli interessi tutelati, desumibile dal sintagma "gravi motivi" evidenzia come il legislatore della riforma abbia inteso attribuire al giudice delegato un potere generale di sospensione, immanente a tutta la fase liquidatoria e dunque esercitabile, su istanza di parte, anche dopo l'aggiudicazione.

(14) In tal senso la dottrina prevalente: Così Sandulli, sub art. 106, in Nigro Sandulli, *La Riforma della legge fallimentare*, II, Torino, 2006, 645; Liccardo - Federico, *Il nuovo diritto fallimentare*, Commentario diretto A. Jorio - M. Fabiani, cit., 560; G. Nonno, *Commentario M. Ferro*, Padova, 2014, 1487 ss.

(15) Cass. Civ. 6 settembre 2019, n. 22383, in questa *Rivista*, 2020, 343, con nota di A. Crivelli.

(16) Cass. Civ. 5 settembre 2022, n. 26076.

(17) Sull'esame delle diverse ipotesi di sospensione della vendita nel fallimento, vedi A. Crivelli, *La sospensione della vendita e delle operazioni di vendita nel fallimento*, in questa *Rivista*, 2020, 830 ss.

(18) La documentazione è costituita da stima, autorizzazione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 9, l.fall., pubblicità eseguite e verbale di aggiudicazione.

(19) In dottrina si rileva peraltro contrasto tra la posizione di chi ritiene che il provvedimento di sospensione può collocarsi in qualunque stadio del procedimento di liquidazione (così Liccardo - Federico, *Il nuovo diritto fallimentare Commentario*, cit., 561 e la tesi secondo cui la sospensione in esame non sia più esercitabile decorso il termine di cui all'art. 108, comma 1, ult. parte, l.fall.; G. Nonno, *Commentario M. Ferro*, cit., 1495; S. De Matteis, *Codice commentato del fallimento*, diretto da Lo Cascio, sub art. 107, A. Crivelli, *La sospensione della vendita e delle operazioni di vendita nel fallimento*, in questa *Rivista*, 2020, 835.

Considerata l'ampia formulazione della norma ed il suo generico riferimento alle operazioni di vendita, il potere di sospensione per gravi motivi appare applicabile sia alla vendita competitiva che alla vendita nelle forme del codice di rito, come pure alle vendite urgenti autorizzate dal giudice delegato ai sensi dell'art. 104-ter, comma 6, c.p.c. (divenuto comma 7 dopo il D.L. n. 83 del 2015).

Risulta opportunamente indeterminato il contenuto della sospensione per gravi motivi, avuto riguardo a tutte le diverse e non tipizzabili ipotesi che possano alterare la razionalità programmatica della liquidazione o ne compromettano la capacità di porsi come efficiente strumento di relazione con il mercato per la migliore realizzazione dell'attivo.

Di conseguenza, non appaiono neppure tipizzabili i riflessi prodotti dalla sospensione sulle operazioni di liquidazione, in quanto connessi alle ragioni indicate nel decreto sospensivo.

È stato al riguardo rilevato che la liquidazione fallimentare (come l'espropriazione forzata) è articolata in una pluralità di fasi, ciascuna delle quali si chiude con un atto esecutivo preceduto da atti preparatori, la cui mancanza o irregolarità è destinata a ripercuotersi sull'atto finale determinandone la nullità (20). È pertanto del tutto coerente con questa impostazione prevedere un potere di sospensione che, in presenza di gravi motivi, inibisca il perfezionamento dell'atto conclusivo della vendita.

L'utilità della sospensione per gravi motivi discende dalla stessa struttura procedimentalizzata della procedura di vendita e costituisce manifestazione del potere di vigilanza del giudice delegato sulla liquidazione, di cui l'ingiustizia del prezzo costituisce una specifica fattispecie, normativamente tipizzata.

Il fatto poi che la sospensione sia esercitabile solo su istanza di parte ne circoscrive in modo adeguato la portata applicativa ed appare coerente con il ruolo di terzietà ed i limitati poteri di intervento del giudice delegato nella liquidazione riformata.

Deve allora escludersi l'alternatività, ravvisandosi piuttosto un rapporto di specialità, tra le due forme di sospensione.

Dopo l'aggiudicazione, il sindacato sulla convenienza economica delle operazioni è opportunamente delimitato nei termini stabiliti nell'ultimo inciso dell'art.

108 l.fall., su cui meglio *infra*, venendo in rilievo esigenze di tutela dell'aggiudicatario e di stabilità delle vendite.

Accanto a questa forma di sospensione coesiste peraltro la sospensione per "gravi motivi," preordinata alla tutela dei vizi di legittimità della procedura per violazione di norme imperative o di ordine pubblico economico, rispetto alle quali, derivandone la nullità dell'atto conclusivo della vendita (indipendentemente dalla forma, provvedimentale o privatistica) la tutela dell'aggiudicatario risulta senz'altro recessiva. Se dunque, in assenza di vizi di legittimità del procedimento, una volta intervenuta l'aggiudicazione, il potere di sospensione non può più essere esercitato al di fuori dei presupposti e del termine di cui all'art. 108, comma 1, ultimo inciso, l.fall. (dieci giorni dal deposito della documentazione della vendita), tale termine di decadenza non opera laddove si deduca, come nel caso di specie, la sussistenza di gravi omissioni, turbative o la violazione delle regole e delle condizioni formalizzate nell'avviso di vendita, idonee ad alterare la posizione di parità tra gli offerenti. In tal caso la sospensione della procedura, strumentale ad intercettare una possibile causa di nullità del trasferimento, è senz'altro esercitabile, quanto meno per ragioni di economia processuale, al fine di impedire il perfezionamento di un atto conclusivo affetto da nullità (21).

La sospensione per ingiustizia del prezzo

La seconda pronuncia, resa in occasione di una vendita competitiva nell'ambito di un concordato preventivo, esamina presupposti e contenuto della sospensione per ingiustizia del prezzo.

Va senz'altro rilevato che l'art. 182, comma 5, l.fall. dispone l'applicabilità, anche in tema di concordato preventivo, della disciplina della vendita dettata per la procedura fallimentare, salvo il limite di compatibilità. È stato al riguardo chiarito dalla giurisprudenza di legittimità che nel 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

(20) Cass. Civ. 1° luglio 2022, n. 21007.

(21) Secondo il consolidato indirizzo della Suprema Corte, richiamato nella pronuncia in commento, l'inosservanza delle regole minime di correttezza e trasparenza, comuni a tutte le procedure di gara e consacrate nell'avviso di vendita, al fine di assicurare la parità tra gli offerenti e la tutela dell'affidamento sul

regolare svolgimento della gara, determina la nullità dell'aggiudicazione da cui discende l'invalidità del trasferimento, consentendone l'impugnazione da parte di tutti gli interessati; Cass. Civ. 1° luglio 2022, n. 21007, cit.; Cass. Civ. 30 dicembre 2014, n. 27526; Cass. Civ. 9 giugno 2010, n. 13824.

l'esercizio di detto potere nel concordato preventivo è ancorato ai presupposti di cui all'art. 108 l.fall. (22). Ciò premesso, la pronuncia in esame riguarda la nozione di prezzo notevolmente inferiore a quello giusto, che giustifica la sospensione prevista nell'ultimo inciso dell'art. 108, comma 1, l.fall.

Tale fattispecie, subordinata ad uno stringente termine di decadenza (23), rivisita la tradizionale sospensione della vendita da parte del giudice delegato per ingiustizia del prezzo, già prevista ante riforma, determinandone presupposti e modalità di esercizio e mantenendone la funzione di strumento preordinato alla tutela del massimo realizzo dell'attivo nell'interesse del ceto creditorio, disancorato dalla sussistenza di vizi di legittimità della procedura di vendita.

Poiché il codice di rito conosce analogo istituto, disciplinato dall'art. 586 c.p.c., la cui principale differenza rispetto all'equivalente fallimentare è costituita dall'esercizio officioso da parte del giudice dell'esecuzione, deve ritenersi che, una volta scelta la liquidazione secondo il codice di procedura civile, al fine di evitare elementi di possibile confusione ed incertezza anche la sospensione per ingiustizia del prezzo segua le disposizioni del codice di rito e resti regolata dall'art. 586 c.p.c. (24).

Il presupposto della sospensione è quello della rilevante sproporzione del prezzo di vendita rispetto a quello giusto, avuto riguardo ai valori di mercato in un determinato ambito geografico all'epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata, come desumibile dallo specifico riferimento contenuto nella disposizione alle "condizioni di mercato" (25). Può concludersi che il giusto prezzo non corrisponde ad un'entità astratta, ma al valore che un bene può riscuotere sul mercato di riferimento in ragione delle sue caratteristiche e può individuarsi in quello ritenuto congruo, in coerenza con i valori di un determinato ambito geografico all'epoca in cui la procedura di vendita è stata espletata.

Costituisce pertanto onere dell'istante provare anzitutto la inadeguatezza del prezzo, per esempio mediante la produzione di listini o mercuriali, perizie di parte, ma principalmente mediante una nuova offerta, preferibilmente sottoposta a cauzione, che andrà valutata nella sua entità, serietà ed eseguibilità (26). La consolidata giurisprudenza di legittimità, cui la pronuncia in commento dà continuità, non ritiene sufficiente la mera presentazione di un'offerta in aumento, tanto più se di importo limitato (nel caso di specie il 10%), dovendo valutarsi le garanzie di esatto adempimento fornite dell'offerente.

Il più recente indirizzo di legittimità, formatosi in relazione all'analogo istituto disciplinato dall'art. 586 c.p.c. in materia di espropriazioni immobiliari, richiamato nella pronuncia in commento, circoscrive ulteriormente l'esercizio del potere di sospensione per ingiustizia del prezzo.

Si afferma al riguardo che non integra un "prezzo ingiusto di aggiudicazione", idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare (27). Non è dunque sufficiente una valutazione in termini meramente "oggettivi" dell'offerta, potendo esercitarsi il potere di sospensione solo in presenza di fatti sopravvenuti all'aggiudicazione o preesistenti ma non conosciuti dalla generalità degli offerenti, dovendo escludersi che l'istituto possa giustificare una generale facoltà di ripensamento per sanare distrazioni o incertezze, in contrasto non solo con l'affidamento dell'aggiudicatario, ma pure con le esigenze di speditezza della procedura (28).

(22) Cass. Civ. 6 marzo 2018, n. 5271, in questa *Rivista*, 2018, 837, con nota di V. Zanichelli.

(23) Così la prima pronuncia in rassegna.

(24) *Contra*, A. Crivelli, il quale giunge all'opposta soluzione per difetto di compatibilità, *La sospensione della vendita e delle operazioni di vendita nel fallimento*, in questa *Rivista*, 2020, 835.

(25) In tal senso è il consolidato indirizzo della Suprema Corte, richiamato anche nella pronuncia in rassegna, vedi Cass. Civ. 17 giugno 2022 n. 19604, con nota di V. Baroncini, in questa *Rivista*, 2022, 1531.

(26) A. Paluchowski, in *Codice commentato del fallimento*, diretto da G. Lo Cascio, Milano, 2017, 1019.

(27) Cass. Civ. 10 giugno 2020, n. 1116, in *Giur. it.*, 2022, 97, con nota di C. Vanzi, *Il giusto prezzo nella vendita forzata immobiliare*.

(28) In tal senso Cass. Civ. 21 settembre 2015, n. 18451, ripresa dalla giurisprudenza successiva (Cass. Civ. 21 agosto 2023, n.

24913), secondo cui il potere di sospendere la vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19-bis, L. n. 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato allorché: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, *ivi* compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente. all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.

In tale interpretazione, la nozione di “prezzo ingiusto” si connota per un’interpretazione più rigorosa rispetto al dato meramente economico del massimo realizzo e richiede, oltre al rilievo oggettivo della incongruità del prezzo, che lo stesso sia stato determinato da fattori, anche sopravvenuti, idonei ad alterare gli esiti della procedura di aggiudicazione. Una relazione trasparente con il mercato e le esigenze di certezza e stabilità oltre che di efficienza e celerità della procedura sono invero incompatibili con un uso indiscriminato del potere di rimettere in discussione l’esito della vendita. Il ristretto limite temporale (dieci giorni) e la rigorosa interpretazione giurisprudenziale della nozione di ingiustizia del prezzo, tendono dunque a scoraggiare un uso strumentale dell’istituto. Appare altresì opportuna l’individuazione, da parte del giudice di legittimità, di concreti criteri di valutazione che orientino il potere discrezionale di sospensione del giudice delegato, anche ai fini dell’uniforme interpretazione della legge.

La sospensione nel codice della crisi - cenni

Venuto meno il potere di sospensione del curatore, le due ipotesi di sospensione previste dall’art. 108 l.fall. sono state mantenute nel CCII senza apparenti novità di rilievo (29).

Identica la previsione del potere generale di sospensione per gravi motivi, i primi commenti hanno evidenziato come la sostituzione dell’originaria locuzione dell’art. 108, comma 1, l.fall. con l’espressione “prezzo notevolmente inferiore a quello congruo”, riproduca l’interpretazione giurisprudenziale (30), ritenendosi dunque che si tratti di una mera differenza stilistica, che non mette in discussione gli arresti interpretativi sulla base del testo dell’art. 108 l.fall. (31).

Tali rilievi meritano senz’altro considerazione ed è probabile che il legislatore della Riforma abbia inteso procedere ad una rivisitazione meramente stilistica della disposizione.

E tuttavia, il riferimento alla “congruità” sembra indicare una valutazione in termini strettamente oggettivi ed economici del prezzo, rispetto alla nozione più indeterminata e polisemica di

“ingiustizia del prezzo”, che ha legittimato, anche in sede concorsuale, l’interpretazione da ultimo affermata in relazione all’analogo istituto previsto dall’art. 586 c.p.c. in materia di espropriazione individuale, che richiede la ricorrenza di specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura, non ritenendo sufficiente, ai fini della sospensione della vendita, un prezzo di aggiudicazione anche notevolmente inferiore a quello di stima. In tale prospettiva, se cioè si volesse attribuire una portata innovativa alla nuova formulazione che fa riferimento alla congruità e non più all’ingiustizia del prezzo, possibile valore paradigmatico della non congruità del prezzo assumerebbe la fattispecie introdotta dall’art. 217 CCII, di arresto del perfezionamento della vendita allorché il prezzo di aggiudicazione sia inferiore, rispetto a quello indicato nell’ordinanza di vendita, in misura non superiore al 25%. In tale fattispecie tipizzata di non congruità del prezzo di aggiudicazione, il potere del giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita è unicamente subordinato alla sussistenza di “concreti elementi idonei a dimostrare con un elevato grado di probabilità che un nuovo esperimento di vendita consenta di ritrarre un prezzo almeno pari a quello stabilito nell’ordinanza di vendita”. E ciò, indipendentemente dalla regolarità e correttezza della procedura o dalla ricorrenza di fatti sopravvenuti: il dato della inadeguatezza del prezzo nei termini normativamente stabiliti, a fronte di concreti elementi di un esito favorevole della nuova vendita (quali un’offerta irrevocabile in aumento munita di adeguata garanzia), è sufficiente ad impedire il trasferimento del bene all’aggiudicatario.

Nelle procedure concorsuali, dunque, il perseguimento del massimo realizzo dell’attivo, pur nei rigorosi termini dell’art. 217 CCII, sarebbe prevalente sulla tutela dell’affidamento dell’aggiudicatario e sulla stabilità dell’aggiudicazione.

Salvo che, per considerazioni di coerenza di sistema non si ritenga di dare una lettura omogenea dell’istituto, considerando sovrapponibili e prive di differenze di rilievo “ingiustizia” (art. 586 c.p.c.) ed “incongruità” (art. 217 CCII) del prezzo di aggiudicazione.

(29) Così A. Paluchowski, *La liquidazione dell’attivo nella liquidazione giudiziale*, in questa *Rivista*, 2019, 1225.

(30) G. Bozza, *Le vendite nella liquidazione giudiziale*, in questa *Rivista*, 2023, 1245, il quale evidenzia come il prezzo notevolmente inferiore a quello giusto nell’interpretazione giurisprudenziale era

stato ravvisato proprio in quello ritenuto congruo, in ragione della sua coerenza con i valori di mercato, così, Cass. Civ. 17 giugno 2022, n. 19604, in questa *Rivista*, 1528, cit.

(31) A. Crivelli, *La sospensione della vendita e delle operazioni di vendita nel fallimento*, in questa *Rivista*, 2020, 840.