

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE PRIMA CIVILE

ORIGINALE
CONTRIBUTO UNIFICATO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Corrado Carnevale

Presidente R.G.N. 9088/04

Dott. Ugo Riccardo Panebianco

Consigliere

Dott. Fabrizio Forte

Consigliere

Dott. Carlo Piccininni

Consigliere

Cron. 28836

Dott. Maria Cristina Giancola

Consigliere

Rep. 7804

ha pronunciato la seguente:

Ud. 11.11.2008

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

Fattoria La Pievanella - Azienda Agricola s.p.a. (ora

Art Garden s.r.l.) - in persona del legale

rappresentante, Pungiglione Anna Luisa, Campari Maria

Angela, Gnemmi Giancarlo, Catenaccio Anna Maria,

Catenaccio Giovanni Francesco e Arrigoni Ines Sandra,

elettivamente domiciliati in Roma, via Bergamo 3,

presso l'avv. Amalia Falcone, rappresentati e difesi

dall'avv. Teresita Giovannetti, giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

Fallimento Azienda Agricola Monte Antico s.r.l. in

persona del curatore, elettivamente domiciliato in

2093

2008



Roma, via Nizza 59 presso l'avv. Serena Maroncelli,
rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Gori giusta
delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso l'ordinanza del Tribunale di Grosseto emessa in
data 13.2.2004 (reclami n. 7,8,9,10/04).

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza dell' 11.11.2008 dal Relatore Cons. Carlo
Piccininni;

Uditi gli avv. Carlo Catenaccio, su delega, per i
ricorrenti e Giovanni Gori per il controricorrente;

Udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Pierfelice Pratis, che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

Con ordinanza del 13.2.2004 il Tribunale di
Grosseto respingeva il reclamo proposto dalla
Fattoria La Pievanella Azienda Agricola s.r.l.,
Giancarlo Gnemmi e Anna Maria Catenaccio, Giovanni
Francesco Catenaccio, Ines Sandra Arrigoni Neri,
Maria Angela Campari e Anna Luisa Pungiglione
avverso il provvedimento con il quale il giudice
delegato del Fallimento Azienda Agricola Monte
Antico s.r.l. aveva disposto l'annullamento
dell'aggiudicazione di beni immobili ai sensi



dell'art. 108 l.f., in quanto intervenuta per un prezzo inferiore del 50% rispetto al valore di stima risultante da perizia collegiale del 19.5.2003.

In particolare il tribunale, focalizzata la doglianza dei reclamanti sull'asserito compimento di opere di ristrutturazione sui detti immobili, sull'omessa considerazione del relativo valore, sull'irrilevanza della dedotta sproporzione per diverse ragioni individuate nell'intervenuto versamento dell'I.V.A., nella mancanza di offerte in aumento del sesto e nell'assenza di turbativa d'asta, riteneva inconsistente la pretesa derivante dalla esecuzione di opere sugli immobili, per effetto della mancata autorizzazione alla occupazione da parte degli organi fallimentari, e infondata la richiesta di annullamento del provvedimento del giudice delegato (oltre che di quella connessa di sospensione della nuova vendita nel frattempo disposta) per il fatto che l'art. 108, comma 3, l.f. non subordina la sospensione della vendita (che potrebbe essere disposta fino al decreto di trasferimento) al riscontro di irregolarità, mentre l'inadeguatezza del prezzo di aggiudicazione - € 598,347 - sarebbe risultato



dalla stima effettuata con la perizia del 19.5.2003
- € 1.187.740 -.

Avverso la decisione i reclamanti proponevano ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. affidato a due motivi articolati in più profili, cui resisteva l'intimato con controricorso.

Entrambe le parti depositavano infine memoria.

La controversia veniva quindi decisa all'esito dell'udienza pubblica dell'11.11.2008.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di impugnazione i ricorrenti hanno sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 108, comma 3, l.f. e "per relationem" dell'art. 586 comma 1, c.p.c.": a) laddove interpretato nel senso della possibilità di sospendere la vendita fino all'emissione del decreto di trasferimento, poiché in senso contrario deporrebbe la formulazione letterale della disposizione (dopo l'aggiudicazione il prezzo non sarebbe offerto ma dovuto, mentre non vi sarebbe più un procedimento astrattamente suscettibile di sospensione) e diversamente ritenendo si creerebbe una situazione pregiudizievole per il privato, costretto all'adempimento di un obbligo (versamento del prezzo) senza essere titolare di



alcun diritto ed essendo impossibilitato a partecipare al processo prodromico alla sospensiva, con conseguente contrasto con gli artt. 3, 24, 111, comma 2, 41, 47 Cost.; b) laddove ritenuto che la sospensione possa essere disposta anche dopo il pagamento del prezzo, atteso che la mancata previsione di un termine entro il quale avvalersi della detta facoltà comprimerebbe senza giustificazione i diritti degli aggiudicatari (una volta decorso il termine di dieci giorni per l'aumento del sesto), con violazione dei medesimi articoli della Costituzione indicati sub a); c) per l'omessa previsione di una disposizione che subordini l'esecuzione di una nuova asta all'effettiva restituzione agli assegnatari delle somme versate, omissione che determinerebbe un contrasto con gli artt. 3, 41, 47 Cost.

Con il secondo motivo è stata denunciata violazione degli artt. 108, comma 3, l.f., 586 c.p.c., 1140 c.c. sotto i seguenti aspetti: a) non sarebbe rispondente al vero la circostanza che tutti gli immobili sarebbero stati aggiudicati al 50% del prezzo di stima (quello di Catenaccio/Arrigoni Neri sarebbe stato assegnato al 60% di tale valore), e comunque sarebbe errato il computo effettuato



sul totale degli alloggi assegnati (e ciò sia per quanto riguarda il prezzo di stima che quello di aggiudicazione); b) errata valorizzazione del solo dato della differenza percentuale fra prezzo di aggiudicazione e quello di stima, al fine della determinazione del prezzo giusto, dovendosi viceversa tener conto di elementi sopravvenuti o non conosciuti dal giudice, nella specie insussistenti, non potendo considerarsi tale il secondo elaborato peritale, dal quale sarebbe emerso un maggior valore dei beni pari all'8,78% a distanza di due anni dal primo esame; c) omessa considerazione delle condizioni di manutenzione degli immobili, ai fini della determinazione del loro giusto prezzo, e errata statuizione del tribunale sul punto, non essendo prevista la necessità di alcuna espressa autorizzazione scritta da parte degli organi della procedura per l'occupazione degli immobili, considerato che l'assegnazione provvisoria del bene costituisce titolo per il possesso.

Va innanzitutto disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso dedotta sotto il profilo che, trattandosi di ricorso ex art. 111 Cost., i motivi di impugnazione avrebbero dovuto



essere attinenti esclusivamente a violazioni di legge, mentre invece nella specie sarebbero stati incentrati sul merito della motivazione del provvedimento di sospensione della vendita.

Al riguardo va infatti osservato che l'ammissibilità del ricorso discende dal fatto che il potere discrezionale riconosciuto al giudice delegato di disporre la sospensione della vendita anche dopo l'intervenuta aggiudicazione, per essere correttamente esercitato, deve essere sorretto dall'indicazione di un coerente criterio idoneo a giustificare l'esercizio con riferimento alle finalità cui la sua attribuzione risponde (la realizzazione del massimo valore pecuniario, in vista del massimo risultato utile per la massa dei creditori), sicchè la ravvisata omissione sul punto (di ciò sostanzialmente si sono doluti i ricorrenti con il secondo motivo di impugnazione) integra gli estremi della violazione di legge (C. 04/15493, C. 00/10266, C. 81/5580).

Passando quindi al merito del ricorso, rileva il Collegio che è fondata la censura di cui al secondo motivo lett. b).

In proposito va invero considerato che il potere discrezionale di sospendere la vendita di immobili



ricosciuto al giudice delegato dall'art. 108, comma 3, l.f. è subordinato alla formulazione di un giudizio circa l'inadeguatezza del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello ritenuto giusto, per essere a questo " notevolmente inferiore ".

Nella specie, peraltro, il solo dato posto a base della disposta sospensione è stato individuato nel differente esito di una nuova consulenza tecnica, dal cui espletamento sarebbero emersi maggiori e più significativi valori.

Tuttavia, pur tralasciando ogni rilievo in ordine alla correttezza dei criteri adottati nella predisposizione dell'elaborato peritale (la differenza fra il prezzo di vendita degli immobili ed il relativo valore di stima è stata computata con riferimento al complesso degli immobili oggetto di vendita, anziché per ciascuno di essi), nonché in relazione alla entità della differenza di valore fra le due consulenze (apprezzamento di un maggior valore inferiore al 10%, fra i due accertamenti compiuti a distanza di circa due anni l'uno dall'altro), è assorbente il rilievo che il parametro di riferimento indicato dalla norma per l'esercizio del potere di sospensione da parte del giudice delegato va individuato nella notevole



sproporzione fra il prezzo offerto dagli aggiudicatari e quello giusto, mentre il giudice del merito ha effettuato la detta comparazione fra il prezzo offerto e l'ipotetico astratto valore dei beni immobili su cui è sorta controversia, senza tener conto, cioè, delle variabili dipendenti dal mercato, per le quali gli incanti precedentemente fissati erano andati deserti ed il prezzo di aggiudicazione era stato stabilito in misura significativamente inferiore all'originario valore di stima.

La comparazione imposta dall'art. 108 l.f. andava dunque effettuata fra il prezzo di aggiudicazione e quello giusto e il tribunale di Grosseto, che ha considerato come unico dato di diversificazione rispetto al precedente la nuova consulenza tecnica, ha del tutto omissis di indicare le ragioni per le quali il maggior valore dei beni risultante dall'esito del secondo esame peritale, in mancanza di altri elementi (nuove offerte di acquisto, elementi sintomatici di indebite interferenze, modalità di attuazione della vendita precedente), potesse far seriamente ritenere il prezzo di aggiudicazione notevolmente inferiore a quello giusto.



L'accoglimento del secondo motivo di ricorso nei termini indicati rende priva di rilevanza la questione di costituzionalità prospettata con il primo motivo ed assorbe le ulteriori questioni dedotte con il secondo motivo di impugnazione.

L'impugnata ordinanza del tribunale di Grosseto deve pertanto essere cassata, con rinvio al medesimo tribunale in diversa composizione perchè proceda ad una nuova delibazione sul punto, oltre che alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità, attenendosi al principio per il quale il corretto esercizio del potere di sospensione di cui all'art. 108, comma 3, 1.f. del giudice delegato è subordinato alla constatata esistenza di elementi idonei che possano far seriamente ritenere che il prezzo di aggiudicazione sia notevolmente inferiore a quello giusto.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione, cassa il decreto impugnato in relazione ai profili accolti e rinvia al Tribunale di Grosseto in diversa composizione anche per le spese del presente giudizio.

Roma, 11.11.2008

Il consigliere estensore

Il Presidente

Carlo P.

10

Andrea Bianchi

Luca...

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
Emissione in Tribunale

Depositato il 5 DIC. 2008

IL CANCELLIERE