

**IL TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE**

nella persona dei seguenti magistrati:

Dott. Fabio Miccio

Presidente

Dott. Claudio Tedeschi

Giudice relatore

Dott.ssa Barbara Perna

Giudice

Rep. 23313/22

riunito in camera di consiglio, ha emesso il seguente

DECRETO

nel procedimento di reclamo ex artt. 26 l. fall. iscritto al n. 59742/2022

R.G. promosso da:

in persona del suo legale rappresentante p.t., dott.

RICORRENTE**NEI CONFRONTI DI**Curatela fallimento
suo curatore
delega in atti dall'avv., proc. n. 330/2021, in persona del
rappresentata e difesa in forza di**RESISTENTE****E DI**in persona del suo legale
rappresentante p.t., rappresentata e difesa in forza di delega in atti
dall'avv.**RESISTENTE****MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con ricorso depositato telematicamente il 28.09.2022

ha interposto reclamo, ai sensi dell'art. 26 del r.d. n. 267/1942, al
provvedimento del 16.09.2022, comunicato il 20.09.2022, reso dal
giudice delegato della procedura fallimentare aperta nei propri confronti
e iscritta al n. 330/2021, premettendo:-che questo tribunale ne aveva dichiarato il fallimento con sentenza del
22.04.2021 n. 341 contestualmente a declaratoria di inammissibilità di
domanda di concordato preventivo depositata il 30.08.2020;

-che la locale Corte d'Appello con sentenza dell'1.12.2021 n. 7896 aveva annullato entrambi i pronunciamenti e rinviato a questo tribunale per il prosieguo della procedura concordataria; la curatela fallimentare aveva proposto ricorso per cassazione avverso la decisione di secondo grado e il relativo giudizio era ancora stato definito;

-che nella pendenza del procedimento d'appello la curatela aveva posto in vendita l'azienda sanitaria _____ fissando il relativo esperimento l'1.12.2021 e il g.d. con decreto del 2.12.2021 aveva sospeso tale attività liquidatoria a seguito di accoglimento di relativo reclamo;

-che la curatela aveva dato abbrivio ad altra vendita competitiva del detto plesso aziendale a seguito di offerta presentata dall'affittuaria _____ indicando al 7.06.2022 la data per la presentazione delle offerte;

-che con istanza del 3.05.2022 essa ricorrente aveva chiesto la sospensione delle operazioni ai sensi dell'art.108 l. fall., l'adito giudice delegato con decreto del 14.06.2022 aveva rigettato la richiesta e tale pronuncia non era stata reclamata *'per evitare una ulteriore quanto inopportuna contrapposizione con l'ufficio fallimentare'*;

-che nel corso della procedura competitiva aveva presentato offerta di acquisto al prezzo di euro 10.000.000,00 poi aumentato ad euro 13.600.000,00; la curatela ai sensi dell'art. 107 comma 4 l. fall. aveva sospeso la gara e fissato al 23.06.2022 la data per la presentazione di offerte in aumento in difetto delle quali il notaio delegato, _____ aveva aggiudicato provvisoriamente il compendio ad _____ che alle ore 15.40 del 24.06.2022 aveva presentato *'ulteriore offerta migliorativa (cauzionata) per complessivi euro 15.100.000,00'*;

-che la curatela aveva informato l'offerente dell'intervenuta aggiudicazione dell'azienda in favore di _____ che aveva versato il relativo saldo prezzo per complessivi euro 13.600.000,00;

-che _____ aveva quindi chiesto al giudice delegato la sospensione delle operazioni e la riapertura della procedura competitiva poiché il prezzo proposto non era quello *'giusto'*;



-che essa deducente con istanza del 28.06.2022 aveva chiesto la sospensione delle operazioni di vendita e di liquidazione dell'attivo *'revocato, ove occorra, il decreto del 14 giugno 2022, stante la modificazione delle condizioni'* determinata anche dalla presentazione di offerta irrevocabile il 24.06.2022;

-che il giudice delegato aveva rigettato tali istanze e avverso tale pronunciamento proponeva reclamo;

quali ragioni di gravame ha, quindi, dedotto:

-che il giudice delegato aveva ritenuto che l'omessa impugnativa del suo precedente provvedimento del 14.06.2022 -che aveva rigettato istanza di sospensione delle operazioni di vendita che erano così proseguite- precludeva il riesame delle relative contestazioni e che non ravvisava ulteriori *'circostanze sopravvenute'* che avrebbe potuto determinarne la rivisitazione;

-che tale determinazione era erronea sia perché non poteva ravvisarsi impedimento o preclusione alcuna alla modifica di precedenti decisioni del giudice delegato emesse a governo della procedura concorsuale, sia perché le **richieste proposte erano** differenti **quanto** ad oggetto e pertinenti ragioni motivate, sia perché nel lasso temporale intercorso tra la loro presentazione aveva avuto svolgimento la procedura competitiva ed essa deducente aveva chiesto la sospensione delle operazioni di liquidazione in dipendenza della revoca della sentenza di fallimento e di impedimento del perfezionamento della vendita dell'azienda;

-che, contrariamente all'assunto del giudice delegato, la procedura di vendita non aveva avuto completa esecuzione atteso che, a mente anche dell'articolo 8 del bando, al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario avrebbe dovuto far seguito la stipula dell'atto di cessione;

-che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice delegato, dovevano ravvisarsi *'circostanze sopravvenute'* utilmente apprezzabili per la revoca del suo precedente pronunciamento relettivo atteso che la prosecuzione delle attività di liquidazione non consentiva di prevenire soddisfo alcuno per i creditori chirografari che, invece,



nell'alternativa concordataria incentrata sulla continuità aziendale e sull'afflusso di risorse esterne, avrebbero potuto usufruire di riparto;

-che *'i fatti sopravvenuti'* avevano confermato l'intendimento dell'aggiudicataria *'di conseguire il compendio aziendale senza curarne il risanamento'*, il che aveva determinato essa ricorrente a proporre *'altro partner (finanziario ed industriale)'* nel concordato per il caso in cui fosse venuta meno agli impegni assunti, e ciò era confermato dalla tempistica di presentazione della relativa offerta di acquisto appena intervenuta la revoca del fallimento;

-che sebbene a mente dell'art. 19 l. fall. solamente il passaggio in giudicato della sentenza di revoca del fallimento avrebbe potuto determinare la *'restituito in pristinum'* nei confronti del soggetto dichiarato fallito fatti salvi *'gli atti legalmente compiuti dagli organi della procedura'*, ciò però, -tenuto anche conto della previsione dell'art. 53 del d. l.vo n. 14/2019- non poteva determinare la automatica prosecuzione delle operazioni di liquidazione dell'attivo fallimentare il cui ulteriore corso avrebbe dovuto comunque essere oggetto di valutazioni di opportunità da parte degli organi della procedura e che, nel caso di specie, conduceva ad un apprezzamento negativo poiché il piano di concordato era stato articolato sulla continuità d'impresa che non avrebbe potuto aver attuazione nel caso di cessione dell'azienda; ha conclusivamente chiesto, in accoglimento del proposto reclamo, la revoca dell'impugnato decreto del giudice delegato, la sospensione della vendita in favore della aggiudicataria e la riapertura della gara.

Si è costituita nel procedimento la curatela del fallimento

proc. n. 330/2021 eccependo:

-la inammissibilità, in ragione del carattere di novità, della richiesta di *'riapertura della gara'* in precedenza non presentata al giudice delegato;

-la inammissibilità delle riproposizione al giudice delegato di ragioni di doglianza già presentate in precedenza e disattese con il decreto del 14.06.2022 non fatto oggetto di reclamo e la correttezza delle argomentazioni spese a supporto del provvedimento gravato nel

presente procedimento quanto sia alla ritenuta non ricorrenza di circostanze sopravvenute utili a permettere la rivisitazione della precedente decisione sia alla mancata concessione della revoca delle operazioni di vendita e che, in particolare, ai fini auspicati dalla reclamante non avrebbe potuto avere utile considerazione la presentazione di offerta in aumento di euro 15.100.000,00 da parte di _____ poiché, in violazione di quanto previsto dall'articolo 9 del bando di vendita, proposta una volta già intervenuto da parte della precedente aggiudicataria _____ il pagamento del prezzo che doveva ritenersi giusto ai sensi dell'art. 108 l. fall sia perché in incremento dell'11% circa rispetto a quello base sia perché superiore di oltre euro 5.000.000,00 al valore dell'azienda indicata nel piano di concordato;

-che non rispondeva al vero la circostanza, rappresentata per la prima volta con il proposto reclamo quale situazione sopravvenuta che avrebbe dovuto determinare la rivisitazione del precedente diniego di sospensione, relativa al miglior trattamento dei creditori chirografari nel contesto concordatario rispetto a quello fallimentare, tenuto conto che in quest'ultimo era prospettabile un importo di oltre euro 18.000.000,00 rispetto a quello di euro 13.581.518,00 indicato nel concordato;

-che, quanto alla ulteriore ragione di reclamo incentrata sulla non definitività della revoca del fallimento decisa dalla corte d'appello, tale motivo, oltre che inammissibile poiché già presentato e non accolto nel decreto del g.d. del 14.06.2022 e contraddittorio rispetto alle conclusioni con cui la medesima reclamante aveva chiesto il riavvio delle operazioni di vendita, doveva comunque ritenersi infondato atteso che sarebbe stato onere della reclamante dare impulso al rimedio previsto dall'art. 19 l. fall. cui non aveva dato impulso;

-che la ripresa delle operazioni di vendita, di cui il giudice delegato aveva disposto la sospensione a seguito della pronuncia di revoca del fallimento, era stata disposta su sollecitazione del comitato dei creditori con provvedimento del 14.04.2022 non impugnato;

-che, infine, i rischi di pregiudizio al valore di realizzo dell'azienda e all'attività in essa esercitata avrebbero avuto analoga concretizzazione



anche laddove fosse stato accesso alla offerta in incremento presentata da

ha conclusivamente chiesto il rigetto dell'avverso reclamo.

Si è altresì costituita nel procedimento

ed ha eccepito: l'inammissibilità dell'avverso reclamo sia per omessa impugnativa del precedente provvedimento del giudice delegato del 14.06.2022 la cui istanza ad esso pertinente aveva ad oggetto i medesimi motivi fatti valere con l'ulteriore a cui riscontro era intervenuto quello gravato nel presente procedimento, sia per l'insussistenza di situazioni sopravvenute tali da consentirne il riesame; l'omessa presentazione da parte della reclamante alla corte d'appello di istanza ex art. 19 l. fall.; la non ricorrenza dei presupposti richiesti dall'art. 108 l. fall. per la postulata sospensiva; ne ha, quindi, chiesto la reiezione.

Le parti hanno integrato le proprie difese con memorie autorizzate depositate nelle date del 2.11.2022 (quanto a parte reclamante) e del 7.11.2022 (quanto ai resistenti).

Esaminati gli atti e sentito il relatore, rileva il collegio che un primo profilo valutativo dello scrutinio che occupa il presente procedimento è costituito dalla ammissibilità del proposto reclamo che i litisconsorti resistenti hanno contestato in ragione dell'omessa pregressa impugnazione, da parte della reclamante, di precedente provvedimento del giudice delegato del 14.06.2022 che avrebbe deciso in senso reiettivo istanza di contenuto analogo a quella in cui riscontro è intervenuto il decreto oggetto di reclamo – e a conferma di ciò viene fatto richiamo alla espressa sollecitazione contenuta in quest'ultima al giudice delegato a riesaminare quanto in precedenza già chiesto e non concesso- e alla mancata deduzione di situazioni nuove o sopravvenute utili, in ipotesi, all'assunzione di differente determinazione decisoria.

Al riguardo, disattendendo il difforme punto di vista rassegnato dal reclamante, ritiene il collegio che l'omesso rituale esperimento del reclamo previsto dall'art. 26 della legge fallimentare avverso decisioni rese dal giudice delegato nel governo della procedura preclude la



possibilità di rivisitazione della decisione assunta e non ritualmente contestata nella pertinente sede di gravame.

Opinare diversamente, e quindi sostenere la possibilità per il giudice delegato di riesaminare *ad libitum* ogni propria pregressa statuizione, importerebbe la surrettizia violazione del sistema normativo di riferimento che prevede, ad eminenti e chiari fini di certezza dell'assetto gestorio e dei rapporti che sorgono nel suo contesto ovvero che in esso si fondano, ristretti tempi entro i quali poter sollecitare attraverso l'impugnazione la riforma della decisione ritenuta illegittima ed ingiusta che, in difetto, si consolida quanto a contenuto ed effetti.

La stessa regola, che può considerarsi principio immanente dell'ordinamento, si riscontra in ambito processuale civile nel quale l'art. 177 c.p.c. nel prevedere la possibilità di revoca o modifica, da parte del giudice istruttore, dei provvedimenti emessi nella gestione del processo esclude che ciò possa accadere qualora per alcuni di essi sia previsto uno specifico strumento di impugnazione.

Ciò posto è, quindi, necessario verificare se quanto la reclamante richiedeva al giudice delegato con istanza del 28.06.2022 in cui riscontro interveniva il provvedimento impugnato fosse stato già in precedenza richiesto con la precedente del 3.05.2022 che era stata disattesa con provvedimento del 14.06.2022 avverso il quale non è stato spiegato reclamo.

Dalla disamina dell'incarto processuale risulta che:

- con istanza datata 3.05.2022 (all. n. 1 relativo fascicolo) l'odierna reclamante chiedeva al giudice delegato la sospensione delle operazioni di vendita del compendio aziendale

fissata al 7.06.2022 oltre che *'della liquidazione giudiziale degli attivi'* adducendo, quale ragione giustificante, la pendenza del giudizio di cassazione promosso dalla procedura avverso la sentenza con cui la locale corte d'appello, in riforma delle decisioni di primo grado, aveva revocato le declaratorie di inammissibilità del concordato e di fallimento di essa reclamante, rimettendo gli atti al tribunale per l'ulteriore corso della procedura concordataria e sostenendo che l'alienazione del compendio

aziendale, comunque non supportata da ragione alcuna prevalente, avrebbe irreversibilmente pregiudicato il programma concordatario strutturato sulla continuità d'impresa e a tale fine richiamando anche la previsione dell'art. 53, comma 2 del d. l.vo n. 14/2019 che prevede, una volta intervenuta la sentenza di revoca della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale e sino al suo passaggio in giudicato, l'attribuzione della gestione dell'impresa in capo al debitore sotto la vigilanza del curatore;

- il giudice delegato con decreto del 14.06.2022 (all. 2 fascicolo parte ricorrente) rigettava la richiesta e ciò motivava, preso atto della mancata proposizione al giudice d'appello di istanza *ex art. 19 comma 1 l. fall.*, ritenendo comunque non sussistenti ragioni giustificanti l'istanza che avrebbe avuto lo scopo di far rientrare la proponente nella disponibilità del compendio aziendale, posto che: il piano di concordato era stato strutturato nelle forme della continuità indiretta che avrebbe, quindi, escluso tale evenienza; la programmata vendita ad un prezzo superiore a quello della valutazione in ambito concordatario doveva considerarsi funzionale alla tutela degli interessi sia del ceto creditorio che di essa istante che nel caso di revoca del fallimento avrebbe potuto fare impiego del ricavato della vendita a fini dell'adempimento della debitoria; la sospensione della procedura competitiva di alienazione sino alla pronuncia del giudice di legittimità laddove il fallimento fosse stato confermato non avrebbe permesso di usufruire, poiché sottoposta a termine, dell'offerta di acquisto posta a base della procedura competitiva oltre che compromesso il valore del compendio aziendale in ragione della vicina scadenza dei contratti di locazione al cui interno l'attività imprenditoriale era esercitata che, laddove non rinnovati, avrebbero determinato la perdita dell'accreditamento al servizio sanitario regionale;
- con successiva istanza datata 27.06.2022 (all. n. 3 relativo fascicolo) la reclamante chiedeva al giudice delegato *'revocato, ove occorra, il decreto del 14 giugno 2022, stante la modificazione delle condizioni anche per effetto della offerta*




irrevocabile di acquisto della azienda sanitaria

depositata con cauzione in data 24 giugno 2022 e ricorrendo gravi motivi, la sospensione delle operazioni di vendita del compendio aziendale' e 'della liquidazione giudiziale degli attivi', adducendo quali relativi motivi: l'erroneità delle ragioni poste a presidio del provvedimento del 14.06.2022 quanto alla volontà di essa reclamante di rientrare nella diretta disponibilità dell'azienda, alla cessazione di validità dell'offerta d'acquisto, al pregiudizio che avrebbe altrimenti potuto accusare il compendio aziendale; che la postulata sospensione trovava il proprio referente di legittimazione in una lettura costituzionalmente orientata del pertinente sistema normativo di disciplina come configurato a seguito dell'abrogazione dell'art. 19 comma 2 l. fall. che doveva condurre a ritenere la sentenza di secondo grado di revoca della dichiarazione di fallimento corredata di efficacia esecutiva quanto alla sola sospensione delle operazioni di liquidazione; l'intervenuta presentazione di offerta d'acquisto per un importo apprezzabilmente superiore a quello proposto dal primo offerente;

- con l'impugnato decreto (all. 4 fascicolo reclamante) il giudice delegato premetteva, sulla scorta delle risultanze disponibili, che nell'ambito della procedura competitiva autorizzata con provvedimento del 14.04.2022 promossa sulla scorta di offerta d'acquisto presentata da [redacted] per l'importo di euro 10.000.000,00, a seguito della presentazione di offerta in incremento e in applicazione del meccanismo disciplinato dall'articolo 107 l. fall. [redacted] era risultata aggiudicataria provvisoria per l'importo di euro 13.600.000,00 nella seduta d'asta del 23.06.2022; che alle ore 15,40 del medesimo giorno [redacted] aveva dichiarato di voler esercitare il diritto di prelazione quale affittuaria previsto dall'art. 6 del disciplinare di vendita, procedendo al versamento del detto importo nella mattinata del successivo 24.06.2022; che il pomeriggio di tale giorno perveniva allo studio del notaio delegato

alle operazioni di vendita ulteriore 'offerta migliorativa ex art. 107, 4 comma, L.F.' presentata da _____ per il prezzo di euro 15.100.000,00; che gli istanti (ossia _____ e _____) avevano dedotto che tale offerta migliorativa dimostrava che il prezzo di aggiudicazione era inferiore a quello giusto e a mente dell'art. 108 comma 1 l. fall. avrebbe legittimato la pronuncia di provvedimento impeditivo al perfezionamento della vendita e che, quanto all'odierna reclamante, la sospensione avrebbe dovuto giustificarsi anche in forza delle ragioni già presentate con richiesta disattesa con precedente provvedimento del medesimo giudice delegato; che in difetto di reclamo di tale provvedimento e tenuto anche conto del parere contrario all'accoglimento dell'istanza espresso dal comitato dei creditori non si riscontravano circostanze sopravvenute che avrebbero potuto legittimare l'auspicata revoca poiché la procedura competitiva aveva avuto rituale espletamento nel rispetto delle pertinenti forme previste dalle norme legislative e regolamentari di disciplina quanto, in particolare, all'omessa considerazione dell'ulteriore offerta in incremento presentata da _____ poiché tardiva rispetto al termine dell'integrale pagamento del prezzo di vendita previsto dall'articolo 9 del disciplinare; che la sola presentazione di offerta in aumento, alla luce dell'interpretazione resa dal giudice di legittimità, non avrebbe potuto, di per sé sola considerata, essere valutata quale elemento giustificante la sospensione delle operazioni di vendita laddove l'inferiorità del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello congruo non fosse risultata tale anche da concorrenti elementi e che, nel caso di specie, considerata la partecipazione alla procedura competitiva di due soli soggetti - di cui uno, poichè già affittuario, interessato alla salvaguardia del valore del compendio aziendale - e che il prezzo di aggiudicazione era superiore a quello di perizia di stima, doveva escludersi la ricorrenza di tale situazione giustificante.



Alla luce delle considerazioni in diritto in precedenza esplicitate ritiene il collegio che debba escludersi che nel presente procedimento possano essere prese in utile considerazione valutativa ragioni di doglianza che la reclamante avrebbe dovuto tempestivamente e ritualmente proporre avverso il provvedimento del giudice delegato del 14.06.2022 e, quindi, i motivi di reclamo relativi agli *'effetti della revoca del fallimento (non passata in giudicato)'* (punto 2 dell'atto di reclamo).

Quanto all'ulteriore rilievo della reclamante per il quale il giudice delegato nel provvedimento reclamato non avrebbe tenuto in considerazione che la prosecuzione delle operazioni di vendita e di liquidazione dell'attivo fallimentare non avrebbe consentito riparto alcuno in favore dei creditori che, invece, sarebbe potuto intervenire nel caso in cui fosse stata data esecuzione alla proposta concordataria, trattasi di contestazione infondata atteso che nella relativa istanza depositata il 28.06.2022 tale situazione non era in alcun modo stata dedotta. A ciò deve aggiungersi che nel costituirsi in giudizio, come riportato nella superiore narrativa, la curatela fallimentare ha esposto un adeguato ed esaustivo quadro comparativo delle differenti situazioni in punto di attivo traibile in ciascuna delle procedure concorsuali avverso il quale negli scritti difensivi in replica la ricorrente non ha proposto specifiche contestazioni sì da poterlo qualificare come dato non controverso ex art. 115 comma 1 c.p.c. che, in via ultronea, conduce a disattendere l'esposta doglianza.

Analogo ordine di considerazioni motivate deve intervenire quanto alle ulteriori deduzioni riportate nell'atto di reclamo relative alla posizione assunta da [redacted] all'interno della dinamica concordataria (pag. 10) e di cui si lamenta l'omessa considerazione valutativa da parte del giudice delegato in punto di conseguenze pregiudizievoli derivabili al ceto creditorio e ciò sia perché non risultano essere state previamente rappresentate allo stesso sia perché trattasi di tematiche -peraltro esaustivamente contraddette dalla resistente [redacted] che si pongono in



relazione alcuna di conducenza con l'eventuale loro sussumibilità nel novero dei *'gravi e giustificati motivi'* rilevanti ai fini del postulato provvedimento di sospensione.

Residua, quale ultima ragione suscettiva di disamina, la possibilità di pronunciamento sospensivo ai sensi dell'art. 108 comma 1 ultima parte r.d. n. 267/1942., valutando il prezzo offerto inferiore a quello giusto di mercato.

Atteso che la richiamata norma di riferimento prevede che la relativa istanza possa essere presentata prima del perfezionamento della vendita deve ritenersi corretta e condivisibile l'affermazione della reclamante in disallineamento con quanto ritenuto dal giudice delegato che ha, invece, ritenuto che l'intervenuto saldo del prezzo esplicasse effetto ostativo a contestazione alcuna al riguardo - circa l'insussistenza, nel caso di specie, di ragione impediante alcuna in punto di ammissibilità atteso che la procedura competitiva non aveva avuto ancora completamento con la stipula dell'atto traslativo.

Ciò posto, premette, il collegio, che il presupposto preso a riferimento dal richiamato disposto normativo affinché il giudice delegato, su parere del comitato dei creditori, possa inibire il perfezionamento dell'alienazione di cespite attivo del compendio fallimentare oggetto di procedura competitiva di vendita laddove il *'prezzo offerto'* sia *'notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato'* riposa su valutazioni di stampo squisitamente economico.

Come condivisibilmente evidenziato dal giudice di legittimità, finalità della norma è *'ottenere il più consistente risultato dalla vendita al fine di soddisfare nel migliore dei modi l'interesse del ceto creditorio'* sì da costituire *'rimedio che il sistema appronta per l'ipotesi in cui, nonostante il rispetto dei criteri di pubblicità, competizione e riferimento a valori di stima, l'aggiudicazione sia avvenuta a un prezzo "notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato", rendendo così opportuna la rinnovazione della vendita onde conseguire un risultato maggiormente in linea con*

l'andamento, attuale e locale, delle contrattazioni e più consono al tornaconto dei creditori'.

In particolare, è stato precisato che 'il "giusto prezzo" non corrisponde, perciò, a un valore astratto, ma all'apprezzamento che un bene immobile può riscuotere sul mercato immobiliare, in ragione delle sue caratteristiche, in un preciso momento storico e nel contesto economico del luogo in cui la procedura competitiva è avvenuta' e che 'può ritenersi congruo in ragione della sua coerenza con i valori di mercato in un determinato ambito geografico all'epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata' si da legittimare 'un giudizio circa l'inadeguatezza, in termini di notevole inferiorità, del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello ritenuto giusto e, per essere correttamente esercitato, deve essere sorretto dall'espressione di una valutazione coerente con il disposto normativo e idonea a giustificarne l'esercizio con riferimento alle finalità cui la sua attribuzione risponde' (nei trascritti termini Cass. 17.06.2022 n. 19604).

Nel caso di specie, sulla scorta di quanto dedotto in atti, risulta che presentava offerta di acquisto del plesso aziendale di cui si controverte per il prezzo di euro 15.100.000,00 rispetto a quello di aggiudicazione di euro 13.600.000,00 e che tale proposta era cauzionata ed espressamente qualificata come irrevocabile sino al 31.12.2024.

Essa, a divisamento del collegio, deve indubbiamente essere riguardata quale espressione del valore del compendio oggetto della procedura competitiva di vendita nel relativo mercato di riferimento il cui prezzo di scambio può, pertanto, realisticamente determinarsi in misura apprezzabilmente superiore sia a quello di stima (pari ad euro 7.000.000,00 come dedotto dalla procedura resistente) che a quello di aggiudicazione.

Il riscontro di un differenziale di euro 1.500.000,00 tra l'importo proposto e quello di aggiudicazione – e di cui la procedura potrebbe beneficiare per il soddisfacimento del ceto creditorio, così ulteriormente incrementando l'attivo fallimentare rispetto alle pur

positive stime presentate dalla curatela- considerato in termini oggettivi svincolati da calcoli percentualistici ed alla stregua di ordinarie valutazioni improntate all'*id quod plerumque accidit* deve ritenersi idoneo ad integrare il parametro normativo della notevole inferiorità del secondo, utile ad accedere al postulato meccanismo sospensivo ex art. 108 l. fall., tenuto conto della sua entità ed ammontare.

Ininfluente, ai fini delle valutazioni che interessano la presente sede decisionale, deve ritenersi la circostanza, dedotta dalle parti resistenti ed evidenziata dal giudice delegato nel reclamato provvedimento, per la quale la parte proponente

avrebbe presentato la propria offerta in incremento tardivamente rispetto alla tempistica programmatica stabilita nel disciplinare di vendita e che il provvedimento della curatela con il quale negava la sospensione della procedura, pure richiesta ai sensi dell'art. 107 comma 4 l. fall., non era fatto oggetto di reclamo ex art. 36 l. fall..

Trattandosi, come detto, di proposta di acquisto avente validità a latere proponente sino al 31.12.2024 e in alcun modo condizionata alla sua positiva considerazione nel sub procedimento avviato ex art. 107 comma 4 l. fall., ciò ne permette un utile apprezzamento per quel che concerne le valutazioni richieste per l'individuazione del giusto prezzo di mercato, indipendentemente dall'evidenziato profilo. L'esistenza, poi, a corredo dell'offerta, sia di cauzione che di ampio termine di efficacia consente di riscontrare, in essa, i caratteri della serietà e della concretezza che ne rafforzano la sua utile considerazione quanto alla statuizione che viene resa in dispositivo e permettono, inoltre, di superare la valutazione del giudice delegato alla quale non potrebbe conferirsi significanza prevalente, espressasi nel ritenere maggiormente affidabile l'attuale aggiudicatario poiché interessato alla prosecuzione dell'attività aziendale quale affittuario.

Per quel che concerne infine, la residua richiesta della reclamante di riapertura della gara, essa è stata rinunciata nei successivi scritti

processuali poichè frutto di mero errore materiale e deve ritenersi sottratta alla giudiziale deliberazione.

Il reclamo va, pertanto, accolto e residuerà, in conseguenza, alla curatela ogni ulteriore determinazione circa il prosieguo della attività liquidatoria afferente il detto complesso aziendale.

Quanto al governo delle spese del procedimento, la complessità dei fatti oggetto di giudiziale accertamento e della trama relazione ad essi sottesa deve essere ritenuta idonea, a mente dell'art. 92 c.p.c., a determinarne l'integrale compensazione tra tutte le parti.

P.Q.M.

letto l'art. 26 l. fall. dispone non procedersi ulteriormente con le operazioni di vendita relative all'azienda sanitaria

oggetto della procedura competitiva tenutasi con aggiudicazione in data 23.06.2022 in favore di _____

compensa integralmente tra le parti le spese del procedimento.

Roma, 23.11.2022

Il Presidente
Dott. Fabio Miccio

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, li 24 NOV. 2022

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

FERNANDO BUFIS

F. Bufis