

**N. R.G. 69-3/2023****IL TRIBUNALE DI MODENA****SEZIONE TERZA- PROCEDURE CONCORSUALI**

nella persona del Giudice delegato dott Carlo Bianconi;

sulla istanza 12.10.2023, con cui la società nell'ambito della procedura unitaria n. **69-3/23** apertasi a seguito di domanda e successiva ammissione della debitrice al PRO chiedeva disporsi procedimento competitivo volto alla vendita del complesso immobiliare sito in (descritto compiutamente all'all. 2 della istanza);

letti gli atti del procedimento;

sentite le parti;

letta la nota 23.10.2023 del Commissario giudiziale;

osserva quanto segue.

\*\*\*

La debitrice riferiva e documentava di avere acquisito offerta irrevocabile di acquisto, datata 12.9.2023, per il complesso immobiliare di , costituito da 5 villette in corso di costruzione.

L'offerta, proveniente da tale (soggetto sulla cui capacità economico-finanziaria non sono emersi dubbi, ma) non cauzionata, ascende ad € 130.000,00 oltre accessori ed è qualificata come irrevocabile sino al 30.11.2023.

Il Commissario giudiziale ha depositato ampio e articolato parere con il quale ha concluso per la opportunità della operazione, soggiungendo altresì alcune considerazioni in diritto in forza delle quali nell'ambito del PRO potrebbe essere evitata la vendita competitiva.

Il Commissario motivava tale conclusione sulla base dei seguenti dati normativi:

- il mancato richiamo dell'art. 94 CCII nell'ambito del PRO;
- la conservazione, in capo all'impresa, della capacità di compiere atti di ordinaria e di straordinaria amministrazione, sia pure nelle forme di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 64-*bis* CCII.

Aggiungeva poi che neppure sarebbe applicabile l'art. 91 CCII (norma richiamata, nel PRO), difettando un'offerta originaria, prevista nel piano.



Questo Giudice conviene sull'ultimo rilievo, essendo pacifico che l'offerta di cui si discute sia stata acquisita successivamente alla presentazione del piano di ristrutturazione, e non connoti la iniziativa come "chiusa" o "preconfezionata", nei termini notoriamente affrontata da giurisprudenza e Dottrina.

Esclusa la applicazione al caso concreto dell'art. 91 CCII, vi è da chiedersi se nella procedura di PRO, per le alienazioni da perfezionarsi antecedentemente alla eventuale omologa, operi il principio della necessarietà delle vendite competitive.

Oltre al mancato richiamo dell'art. 94 CCII, evidenziato dal Commissario, pare militare in favore della tesi della non necessarietà la espressa esclusione dell'art. 114 CCII, norma che disciplina le cessioni (competitive) nella fase esecutiva del concordato preventivo.

Se non sia doverosa la competitività in sede *post omologa*, occorre domandarsi perché mai la stessa dovrebbe essere ineludibile nella fase anteriore.

Questo Giudice ritiene che possa essere sostenuta la tesi della doverosità – in questa fase – sulla scorta di un duplice rilievo, letterale e sistematico.

Quello letterale è rappresentato dal richiamo dell'art. 84, comma 8, CCII, norma dalla disposizione peraltro "ostica", al quale non potrebbe essere dato alcun senso, se si ipotizzasse la non necessarietà della competizione.

Quello sistematico, ancor più dirimente, è rappresentato dal fatto che nel periodo anteriore alla omologa non vi può naturalmente essere certezza di un "esito fausto" del PRO: in tale ottica, basti pensare al fatto che per la omologazione serve la unanimità delle classi. In tal caso (ma non solo), rimane dunque aperta la possibilità di *switch* alla procedura di concordato preventivo, puntualmente disciplinata dall'art. 64-*quater* CCII. Ma se tale conversione avesse a verificarsi, sarebbe giocoforza ritenere una riviviscenza, *post omologa*, dell'art. 114 CCII, e della necessaria competitività delle vendite. Ecco, allora, che la tesi per la quale vi sarebbe necessità di competizione nelle vendite *ante omologa* del PRO riacquista pienamente significato e ragionevolezza, oltre che attitudine a prevenire eventuali abusi (si pensi al caso, pur remoto e che esula dal presente, del debitore che, conscio di non poter ottenere la omologa del PRO, e sapendo di dover, al più, accedere al concordato, intenda dismettere alcuni beni "a trattativa privata").

In definitiva, pare necessario applicare l'art. 84, comma 8, CCII dettando al Commissario, soggetto cui è possibile demandare i (limitati) compiti liquidatori ivi previsti, le previsioni di cui *infra*.

Prima di ciò, occorre però affrontare un aspetto ulteriore, non trattato dalle "parti": è riscontrabile infatti come sul/sui beni oggetto di vendita gravino due ipoteche, iscritte in data 20.2.2023 ( ) e 20.3.2023 ( ), come tali pacificamente inopponibili alla procedura *ex art.* 46 CCII.



Il tema presenta due problematiche, che concernono: i) la possibilità, in capo al GD, di cancellazione dei gravami in esito alla vendita; ii) la sorte del ricavato della vendita.

Sul primo aspetto, fermi eventuali successivi approfondimenti, mette conto evidenziare sin da ora come il potere purgativo dei gravami sia in effetti connaturale alla vendita forzata; inoltre, l'art. 64-*bis* CCII, al comma 9, richiama le disposizioni di cui alla Sezione VI, Capo III, Titolo IV del CCII, tra le quali figura l'art. 118, che al comma 7 prevede proprio, in capo al GD, il potere di cancellazione dei gravami.

Sul secondo aspetto, si stima necessario in questa sede disporre che il ricavato della vendita confluisca sul conto della procedura, gestito dal Commissario: in caso di omologa del PRO (o del concordato) le stesse saranno distribuite nei modi previsti dalla proposta quali somme riconducibili alla massa mobiliare, attesa la inefficacia delle ipoteche.

Tutto ciò chiarito, va infine apprezzata la concreta utilità e legittimità della operazione prospettata: vero è che l'offerta (per € 130.000,00 oltre accessori) riguarda un complesso di beni stimato € 160.000,00. Vi è però che: i) il medesimo *asset* era stato indicato in bilancio a rimanenza per € 130.000,00; ii) i creditori chiamati al voto sono edotti della circostanza, loro comunicata con la relazione commissariale *ex art.* 107 CCII; iii) soprattutto, ipotizzando la modalità competitiva di vendita, è naturale immaginare altresì il sistema della cd. offerta minima, disegnato nel codice della crisi all'art. 216 c. 7, che rappresenta oggi un tratto distintivo della vendita coattiva (cfr., per la vendita singolare, l'art. 571 c.p.c.); orbene, l'offerta pervenuta è, già di per sé, superiore al 75% della stima.

Alla luce di quanto sopra, si stima opportuno disporre la vendita competitiva dell'immobile in parola, demandando al Commissario i compiti di liquidazione di cui all'art. 84, comma 8, CCII (e norme richiamate), all'uopo indicando come ineludibile la pubblicità dell'offerta per un minimo di giorni 20 sul PVP, la previsione di un termine per eventuali offerte concorrenti e/o al rialzo, la fissazione in tal caso di una gara immediatamente successiva connotata da rilanci, e infine il perfezionamento del trasferimento innanzi al Notaio con contestuale saldo del prezzo.

Tutto ciò premesso;

P.Q.M.

letti gli articoli 64-*bis* c. 9 e 84, comma 8, del CCII,

**Dispone** la vendita competitiva del complesso immobiliare sito in (descritto compiutamente all'all. 2 della istanza), demandando al Commissario giudiziale i compiti di liquidazione, da porre in esecuzione previa informativa al Giudice delegato.



Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente decreto al ricorrente ed al Commissario Giudiziale con cortese urgenza.

Modena, 24.10.2023

***Il Giudice delegato***

dott. Carlo Bianconi

