

### PREMESSO IN FATTO

La domanda introduttiva del presente giudizio è stata proposta da R, quale aggiudicatario dell'appartamento sito in Roma alla via ..., venduto all'asta nell'ambito della procedura di concordato preventivo riguardante la I s.p.a., al fine di ottenere la restituzione di parte del prezzo versato, stante la mancata corrispondenza tra la superficie del bene indicata nella perizia estimativa (come richiamata nell'ordinanza di vendita) e quella effettiva riscontrata all'esito dell'aggiudicazione.

Ha dedotto, inoltre, l'attore, l'assenza, nel box auto annesso all'appartamento, delle caratteristiche promesse, trattandosi di semplice posto auto sprovvisto di chiusura nonché la non corrispondenza della particella catastale identificativa del predetto box ai beni rientranti nella massa attiva del concordato, trattandosi di bene di proprietà di terzi. Ha chiesto, quindi, anche la rettifica del decreto di trasferimento, nella parte in cui veniva indicata quale particella trasferita la n. 16, di proprietà di terzi estranei, anziché la n. 15, di proprietà della Igierame.

Ha resistito l'I s.p.a., eccependo, in via preliminare, l'inammissibilità della domanda, sia sotto il profilo procedurale, perché proposta nelle forme del rito ordinario di cognizione anziché in quelle proprie della procedura concorsuale, sia sotto il profilo sostanziale, stante l'inapplicabilità alla vendita forzata dei rimedi generali in tema di inadempimento contrattuale.

Nel merito ha, in ogni caso, dedotto la non fondatezza della richiesta di restituzione del prezzo, essendo la vendita avvenuta a corpo e non a misura come chiaramente evincibile dall'ordinanza che l'aveva disposta e ha chiesto ed ottenuto la chiamata in causa di M, autore della perizia in seno alla procedura concorsuale, al fine di essere manlevato da quest'ultimo in caso di condanna.

Il M, costituitosi in giudizio, ha eccepito a sua volta l'inammissibilità della domanda per le medesime ragioni indicate dal concordato I. Ha eccepito, inoltre, l'intervenuta prescrizione di ogni pretesa della convenuta nei suoi confronti, essendo stata la perizia redatta oltre dieci anni prima dalla instaurazione del presente giudizio.

Alla luce delle spiegate questioni pregiudiziali, le parti sono state invitate alla precisazione delle conclusioni.

### RITENUTO IN DIRITTO

1. Preliminare, anche al fine di delibare sulle eccezioni delle parti convenute, è l'inquadramento giuridico della pretesa avanzata dal R con l'atto introduttivo.

L'attore, infatti, afferma che il bene acquistato a seguito di asta pubblica - appartamento con annesso box auto - presenterebbe una superficie inferiore a quella stimata nella perizia redatta in seno alla procedura concorsuale (e posta a base dell'ordinanza di vendita) nonché (per quanto riguarda il solo box auto) caratteristiche diverse da quelle prospettate nella medesima perizia, trattandosi di mero posto auto scoperto, peraltro identificato catastalmente da una particella diversa da quella recepita nel decreto di trasferimento.

Con riferimento a tale ultima censura il R ha chiesto anche la rettifica del decreto di trasferimento, con l'indicazione esatta della particella catastale corrispondente al box auto.

1.1. Sotto quest'ultimo profilo la domanda è senza dubbio inammissibile in questa sede. Infatti, in seno alla procedura di concordato preventivo ogni decreto del giudice delegato è impugnabile con lo strumento del reclamo, per cui è con tale rimedio che l'interessato avrebbe dovuto far valere le proprie censure avverso il provvedimento che ha disposto il trasferimento.

1.2. Diverso, invece, il discorso per quanto riguarda la domanda di restituzione del prezzo della vendita forzata.

Anzitutto, ritiene questo giudice che la disciplina di cui all'art. 2922 c.c. - secondo cui "*nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa*" - debba trovare applicazione anche rispetto alla liquidazione compiuta nell'ambito di concordato preventivo con cessione dei beni (ex art. 182 legge fallimentare), posto che tale forma di liquidazione, al pari di qualunque altra vendita coattiva, implica atti di alienazione non riconducibili ad una libera determinazione del proprietario, attesa la perdita, da parte del medesimo, dell'autonoma disponibilità del patrimonio, in concomitanza al pervenirsi della fase liquidatoria (in tale senso, si veda Cass. 14 gennaio 1994, n. 339, che ha escluso l'applicabilità della prelazione ex art. 38 legge 392/78 alla vendita immobiliare avvenuta in sede di concordato nonché Cass. 18 luglio 1996, n. 6478, che ha espressamente assimilato siffatte vendite a quelle fallimentari). Peraltro, nel caso di specie, è stata espressamente prevista (come si ricava dall'ordinanza di vendita allegata dalla I s.p.a.) la vendita con incanto dei beni da liquidare, secondo le forme e modalità di cui agli artt. 576 e 578 c.p.c., nella formulazione vigente *ratione temporis*, sicché sarebbe del tutto irragionevole la deroga alla regola generale ricavabile dall'art. 2922 c.c. per le vendite forzate.

Tanto premesso, l'attore da un lato invoca la restituzione di parte del prezzo corrisposto, allegando una superficie effettiva inferiore a quella indicata nella perizia, dall'altro deduce la mancanza nel bene delle qualità promesse. non si tratta, quindi, di impugnativa di un atto della procedura concorsuale, bensì dell'invocazione di rimedi previsti dalla disciplina sostanziale in materia di vendita, sicché, astrattamente, può dirsi corretta la scelta processuale di adire il Tribunale ordinario.

La domanda, però, non è fondata.

Per quanto riguarda, infatti, la mancanza nel box auto delle caratteristiche prospettate nella perizia, si è in presenza di un vizio redibitorio o, comunque, di una denuncia ex art. 1497 c.c., che non riesce a sfuggire alla preclusione segnata dall'art. 2922 c.c.. Né può ipotizzarsi la sussistenza di un *aliud pro alio*, per come sostenuto dall'attore anche in comparsa conclusionale, in quanto il bene venduto coattivamente appartiene allo stesso *genus* di quello promesso, differenziandone per delle caratteristiche eminentemente qualitative. In forza, infatti, di un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, cui questo giudice ritiene di aderire (Cass. 29 aprile 2010, n. 10285; Cass. 10 luglio 2008, n. 18859), si ha vizio redibitorio oppure mancanza di qualità essenziali della cosa consegnata qualora questa presenti imperfezioni che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ovvero appartenga ad un tipo diverso o ad una specie diversa da quella pattuita; si ha, invece, consegna di *aliud pro alio*, che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti in materia di vendita, qualora il bene consegnato sia completamente diverso da quello pattuito, in quanto, appartenendo ad un genere diverso, diventa funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della "res" promessa e, quindi, a fornire l'utilità richiesta; ipotesi che,

evidentemente, non ricorre nel caso di specie, già sulla base delle stesse allegazioni dell'attore.

Il discorso è solo parzialmente diverso per quanto riguarda la richiesta di restituzione del prezzo.

Una simile domanda, infatti, in sé, non implica la denuncia di vizi o una mancanza di qualità in senso proprio, ai sensi degli artt. 1490 - 1497 codice civile, ma sottende, piuttosto, la necessità di un mero riequilibrio sinallagmatico delle prestazioni originarie, stante la differenza quantitativa tra il valore del corrispettivo e quello del bene acquistato.

Anche una domanda così strutturata, tuttavia, se riferita ad un bene acquistato all'esito di asta giudiziaria, deve considerarsi inammissibile, come si ricava ancora una volta dal testo dell'art. 2922 c.c. che non ammette il rimedio della rescissione per lesione rispetto alla vendita forzata: se, infatti, neppure la sproporzione *ultra-dimidium* tra le due prestazioni legittima l'iniziativa giudiziaria a maggior ragione deve escludersi che possa essere sufficiente la mera non corrispondenza tra il prezzo pagato e la superficie del bene acquistato.

D'altra parte, pur volendosi ammettere una simile possibilità, difetterebbe un altro presupposto fondamentale per l'accoglimento della domanda attorea, vale a dire il carattere a misura della vendita (come è nella fattispecie esaminata da Cass. 9 ottobre 1998 n. 10015, allegata dallo stesso attore).

L'immobile acquistato dal R, infatti, è stato trasferito a corpo e non certamente a misura, come chiaramente si evince dall'ordinanza di vendita e dal decreto di trasferimento, in cui l'immobile di via .. è identificato in base ai vari di cui lo stesso è composto e in cui di tale immobile si dispone, rispettivamente, la vendita e l'assegnazione "nella stato di fatto e di diritto" in cui esso si trova, con richiamo alla perizia unicamente a fini descrittivi del bene medesimo. D'altra parte, il carattere a corpo e non a misura dell'atto traslativo può considerarsi immanente allo stesso istituto della vendita forzata con pubblico incanto, in cui il prezzo degli immobili solo ai fini della determinazione della base d'asta viene commisurato alla superficie del bene, andando poi incontro a progressive riduzioni sulla base della sola mancanza di valide offerte di acquisto negli incanti precedenti (in modo, cioè, del tutto svincolato dalla misura: cfr. Trib. Genova, 30 ottobre 2002), come d'altra parte è avvenuto nel caso di specie (avendo il R acquistato il bene a seguito di una prima asta andata deserta e alla riduzione di 1/5 del prezzo base come determinato nella perizia).

Alle considerazioni che precedono consegue, inevitabilmente, il rigetto delle domande attoree.

Resta assorbita la domanda di rivalsa spiegata dal Concordato I nei confronti del terzo chiamato M.

2. La complessità delle questioni trattate, sotto il profilo della ricostruzione giuridica dei rapporti tra vendita forzata, procedure concorsuali e rimedi redibitori, legittima l'integrale compensazione tra le parti delle spese e competenze di lite (Trib. Lamezia Terme, ord. 12 luglio 2010; Cass., Sez. Un., 3 settembre 2008, n. 20598).

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Lamezia Terme, sezione unica civile, nella persona del giudice monocratico dott.ssa Giusi Ianni, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da R nei confronti della I s.p.a. in regime di concordato preventivo, in persona del commissario giudiziale, con atto di citazione notificato in data 20 febbraio 2006, con la chiamata in causa di M, disattesa ogni altra istanza, eccezione e difesa, così provvede:

1. Dichiaro inammissibile la domanda diretta alla rettifica del decreto di trasferimento del Giudice Delegato del 25 febbraio 2005;
2. Rigetto la domanda di restituzione del prezzo della vendita forzata avanzata dall'attore;
3. Dichiaro integralmente compensate tra le parti le spese e competenze di lite;
4. Mando alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Lamezia Terme, 20 gennaio 2011

Il giudice  
dott.ssa Giusi Ianni

III CASO.it