

L'intervento del Notaio
nelle vendite fallimentari

Valentina Rubertelli

Rimini 14 marzo 2014

- **Principi generali in tema di capacità del fallito;**
- **Vendite in sede fallimentare**
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- **Modalità di attuazione delle vendite:**
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- **Intervento del Notaio**
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - Natura mista
 - **Ricadute di vizi procedurali**
 - Vendita a trattativa privata
 - **Ricadute di vizi sostanziali**
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - **Tassazione** (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione **agenzia**
 - **Cancellazione formalità** pregiudizievoli

● Principi generali in tema di capacità del fallito;

- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- Vendita in esito a procedura competitiva
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
 - Ricadute di vizi sostanziali
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

EFFETTI PATRIMONIALI DEL FALLIMENTO

- **PRIVATIVO** (o di spossessamento): perde la **capacità di disporre** dei propri beni, eccezion fatta per quelli di cui all'art **46 LF** esonerati per legge dalla vis attrattiva della massa fallimentare.
- **ATTRIBUTIVO**: ai sensi dell'art **31 LF** l'amministrazione ordinaria e straordinaria dei beni del fallito attratti alla massa, viene attribuita al **curatore**.
Ne consegue che eventuali atti di disposizione posti in essere dal fallito sui beni oggetto di spossessamento, sono **INEFFICACI** sul piano
- **SOGGETTIVO** (inefficacia relativa): nei confronti dei soli creditori **anteriori alla iscrizione nel Registro delle Imprese** della sentenza dichiarativa di fallimento
- **OGGETTIVO**: se hanno ad oggetto i **beni attratti alla massa**, non anche quelli di cui all'art 46 LF.

BENI ESONERATI EX ART 46 LF

- i beni e diritti di natura **strettamente personale**;
- gli **stipendi, le pensioni ed i salari** e ciò che il fallito guadagna con la propria attività, nei limiti di quanto necessario a soddisfare i bisogni propri ed il mantenimento della sua famiglia;
- i frutti derivanti **dall'usufrutto legale** sui beni dei figli minori;
- i beni costituiti in **fondo patrimoniale** e frutti di essi
- le cose che **non possono essere pignorate** ex 514 cpc (letto, arredi essenziali alla vita quotidiana, strumenti necessari alla vita professionale, elettrodomestici, quota del socio finché dura la società etc etc);
- le somme erogate al soggetto fallito, vittima di usura, dal **fondo di solidarietà** previsto dall'art 14 della legge 108/96 e dall'art 3 legge 44/1999

IN PARTICOLARE: BENE COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE

Astrattamente disponibile da parte del solo fallito. L'atto di disposizione sarebbe valido ed opponibile ai creditori del fallimento, ma farebbe "uscire dal fondo" il bene alienato con conseguente venir meno del cappello protettivo dell'articolo 44 e 46 LF, in quanto il bene verrebbe distratto da quella destinazione "superiore" del soddisfacimento dei bisogni della famiglia, ciò che legittimerebbe la aggredibilità del relativo suo atto di disposizione da parte dei creditori fallimentari, con l'azione revocatoria. (Vedi Quesito 192-2012/I in CNN 10.12.2013).

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- **Vendite in sede fallimentare**
 - **Vendite ex art 35 LF**
 - **Vendite ex art 104 ter LF**
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- Vendita in esito a procedura competitiva
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
 - Ricadute di vizi sostanziali
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

DUE TIPOLOGIE DI VENDITE

- **ART 35 LF:** fase di **AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL FALLITO.**
- **ART 104 ter LF:** fase di **LIQUIDAZIONE DELLA MASSA FALLIMENTARE** (intesa come attività di **conversione in danaro** dell'attivo al fine di soddisfare i creditori) in esecuzione di un **programma** di liquidazione.

DUE TIPOLOGIE DI VENDITE

- **ART 35 LF:** fase di **AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL FALLITO.**
- **ART 104 ter LF:** fase di LIQUIDAZIONE DELLA MASSA FALLIMENTARE (intesa come attività di conversione in danaro dell'attivo al fine di soddisfare i creditori) in esecuzione di un programma di liquidazione.

VENDITA “SPOT” EX ART 35 LF

Gli atti di valore inferiore ai 50.000,00 euro e consistenti in

- riduzione dei crediti
- compromessi
- rinuncia alle liti
- cancellazione di ipoteche
- restituzione di pegni
- svincoli di cauzioni
- accettazioni di eredità e donazioni
- tutti gli altri atti di straordinaria amministrazione

vengono compiuti da parte del curatore fallimentare previa la sola autorizzazione del comitato dei creditori.

CLAUSOLA

La Società "*" con sede in alla Via *, N. *, capitale sociale Euro * interamente versato, Numero di iscrizione presso il Registro Imprese di * e Codice Fiscale: ***,

- dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di * depositata in data * con il n. *,
- iscritta nel RI di * in data *
- trascritta (se vi sono immobili) presso i RRII di * in data * ai nn. ***

in persona di: ***, nat* a ***, il *, domiciliato per la carica in ** via **, nella qualità di curatore del fallimento, tale nominato in virtù della sentenza di cui innanzi ed al presente atto legittimato giusta **autorizzazione del Comitato dei Creditori** in data * rilasciata ex art 35 LF e che si allega al presente atto sub "A".

VENDITA "SPOT" EX ART 35 LF

Gli atti:

- di valore superiore ai 50.000,00 euro
- le transazioni (anche di valore inferiore)

salvo che gli stessi siano già stati **autorizzati dal medesimo ai sensi dell'art. 104-ter, 8° comma** vengono compiuti da parte del curatore fallimentare previa:

- autorizzazione del comitato dei creditori
- cui si deve aggiungere la espressa preventiva informativa del Giudice Delegato

CLAUSOLA

La Società "*" con sede in alla Via *, N. *, capitale sociale Euro * interamente versato, Numero di iscrizione presso il Registro Imprese di * e Codice Fiscale: ***,

- dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di * depositata in data * con il n. *,
- iscritta nel RI di * in data *
- trascritta (se vi sono immobili) presso i RRII di * in data * ai nn. ***

in persona di: ***, nat* a ***, il *, domiciliato per la carica in ** via **, nella qualità di curatore del fallimento, tale nominato in virtù della sentenza di cui innanzi ed al presente atto legittimato giusta **autorizzazione del Comitato dei Creditori** in data *, che si allega sub "A", **previa informativa datane in data * al Giudice Delegato** presso il Tribunale di * ai sensi dell'articolo 35 LF.

DUE TIPOLOGIE DI VENDITE

- **ART 35 LF:** fase di AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL FALLITO.
- **ART 104 ter LF:** fase di **LIQUIDAZIONE DELLA MASSA FALLIMENTARE** (intesa come attività di conversione in danaro dell'attivo al fine di soddisfare i creditori) in esecuzione di un programma di liquidazione.

VENDITA in esecuzione di PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ART 104 ter UC

- Nella vecchia legge fallimentare tutti gli atti liquidativi dovevano essere proposti dal curatore ed approvati di volta in volta da parte del Giudice Delegato, mediante un provvedimento autorizzativo ad hoc.
- Poi vi è stato un passaggio intermedio tra il 2006 ed il 2007, nel quale il curatore agiva in autonomia, una volta approvato da parte del comitato dei creditori il programma, nel senso che detta approvazione teneva luogo della autorizzazione del Giudice per singoli atti.
- Dal 1° gennaio 2008, per snellire la procedura, si è imposta la redazione preliminare da parte del curatore di un programma di liquidazione, nel quale egli espone la strategia operativa che ritiene più opportuna (o attraverso un esercizio provvisorio della impresa, o attraverso una cessione in blocco, o attraverso la accettazione di una proposta di concordato o attraverso singoli atti di tipo liquidativo).

VENDITA in esecuzione di PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ART 104 ter uc

Il programma di liquidazione deve poi essere:

- approvato dal Comitato dei Creditori;
- comunicato al Giudice Delegato .

In tal modo, in occasione della richiesta di autorizzazione per il compimento dei singoli atti ai sensi dell'art 105, questi potrà verificare la conformità sia formale sia sostanziale (in termini di convenienza economica) degli atti proposti a detto programma “di massima” e, subordinatamente alla stessa, concedere l'autorizzazione al compimento del singolo atto.



CLAUSOLA

- La Società "*" con sede in alla Via *, N. *, capitale sociale Euro * interamente versato, Numero di iscrizione presso il Registro Imprese di * e Codice Fiscale: ***,
 - dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di * depositata in data * con il n. *,
 - iscritta nel RI di * in data *
 - trascritta (se vi sono immobili) presso i RRII di * in data * ai nn. ***
- in persona di: ***, nat* a ***, il *, domiciliato per la carica in ** via **, nella qualità di curatore del fallimento, tale nominato in virtù della sentenza di cui innanzi ed al presente atto autorizzato giusta **provvedimento del Giudice Delegato** dr * in data *
Cron * che in copia conforme si allega al presente
atto sotto la lettera "**")

VENDITA prima della approvazione del PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ART 104 ter uc

Solo nel caso in cui l'attesa dei tempi di approvazione può determinare un **pregiudizio** all'interesse dei creditori, allora il curatore può procedere alla **liquidazione di singoli beni** della massa

- Previa **autorizzazione del GD**
- **Sentito il Comitato** dei Creditori (ove già nominato).
- Se il **Comitato non è ancora nominato**, si applica l'articolo **41 4°** **comma** secondo cui è sufficiente l'autorizzazione del solo GD

CLAUSOLA

- La Società "*" con sede in alla Via *, N. *, capitale sociale Euro * interamente versato, Numero di iscrizione presso il Registro Imprese di * e Codice Fiscale: ***,
 - dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di * depositata in data * con il n. *,
 - iscritta nel RI di * in data *
 - trascritta (se vi sono immobili) presso i RRII di * in data * ai nn. ***
- in persona di: ***, nat* a ***, il *, domiciliato per la carica in ** via **, nella qualità di curatore del fallimento, tale nominato in virtù della sentenza di cui innanzi ed al presente atto autorizzato giusta **provvedimento del Giudice Delegato dr * in data *** **Cron * che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "**", sentito il Comitato dei** **Creditori.**

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- **Diverse modalità di attuazione delle vendite:**
 - **Art 591 bis cpc**
 - **Procedure competitive**
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- Vendita in esito a procedura competitiva
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
 - Ricadute di vizi sostanziali
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

ALTERNATIVE A DISPOSIZIONE DEL CURATORE – art 107 1° e 2° comma LF

All'interno dello stesso programma di liquidazione, il curatore può a sua discrezione prevedere che le vendite siano effettuate:

- mediante procedura giudiziale gestita direttamente dal G.D secondo il 591 bis c.p.c. seguendo le regole delle procedure espropriative (culminante nel decreto di trasferimento coattivo);
- mediante procedure c.d. competitive ad opera del curatore. Questa è la modalità di “default” che si applica nel silenzio del programma di liquidazione. La procedura potrà essere gestita dal curatore:
 - o direttamente
 - o avvalendosi – previa autorizzazione del GD ai sensi dell'art 104 ter LF - di soggetti specializzati per seguire una o più fasi (ad es perito per la relazione di stima; Notaio per la redazione dell'avviso di vendita, la gestione delle aste e la stipula della vendita a favore dell'aggiudicatario)

Art 107 APPLICABILE ANCHE AL LIQUIDATORE GIUDIZIALE IN SEDE DI CONCORDATO CON CESSIONE DEI BENI?

In altri termini ciò che stiamo attribuendo come alternativa a disposizione del curatore si può applicare tal quale anche al LIQUIDATORE GIUDIZIALE in sede di concordato preventivo liquidatorio (cioè con cessione dei beni)?

L'art 182 LF prevede che il liquidatore predisponga un programma concordatario/liquidatorio. Le modalità di vendita possono essere:

- Dettagliatamente previste nel programma
- Nel silenzio del programma, sono disciplinate alla stessa maniera del fallimento stante il richiamo degli artt da 105 a 108 ter LF.

Art 107 APPLICABILE ANCHE AL LIQUIDATORE GIUDIZIALE IN SEDE DI CONCORDATO CON CESSIONE DEI BENI?

Le vendite saranno gestite ai sensi del 107

- Da parte del liquidatore secondo procedure competitive: questi potrà anche eventualmente avvalersi di soggetti specializzati- tra cui il Notaio - su delega del GD, applicandosi in via sistematica anche se non richiamato letteralmente, il 104 ter LF (in tal senso CNN Quesito 518-2013/I in Notiziario del 9.1.2014).
- Da parte del GD secondo il 591 bis cpc, cui il liquidatore decida di delegare le operazioni di liquidazione: in tal caso il GD potrà a sua volta delegare una o più fasi al Notaio, in quanto proprio ausiliario

PROCEDURE COMPETITIVE

Trattasi di un procedimento di liquidazione del patrimonio del fallito, gestito secondo modalità meno rigide di quelle prescritte dal c.p.c., ma sostanzialmente improntate ai medesimi principi generali di

- massima informazione e trasparenza,
- adeguata pubblicità,
- massima partecipazione degli interessati,
- tutela dell'affidamento dei terzi.



STEP DEL PROCEDIMENTO

- inventario
- stima del bene (nella quale si può avvalere di un esperto)
- predisposizione da parte del Curatore del programma di liquidazione
- approvazione dello stesso da parte del Comitato dei creditori e comunicazione al GD
- pubblicità dell'avviso di vendita
- gara competitiva
- redazione del verbale di aggiudicazione da parte curatore
- deposito della documentazione in Cancelleria perché il comitato ed il GD sappiano degli esiti della gara
- Notifica della avvenuta vendita, prima del suo completamento, ai creditori ipotecari e privilegiati in genere (107 3° co LF)
- pagamento del prezzo

STEP DEL PROCEDIMENTO

Possibile la sospensione della vendita da parte del:

- **curatore** in caso di offerta migliorativa non inferiore al 10% (107,4)
- **Giudice Delegato** in caso di gravi e giustificati motivi ovvero quando il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto (108 co 1 2° parte).

In manca di sospensione,

- autorizzazione del Giudice delegato se ed in quanto siano state rispettate le procedure e la vendita sia avvenuta in termini conformi e coerenti al programma di liquidazione a lui notificato.
- atto di trasferimento del bene mediante atto notarile
- provvedimento giudiziale di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex articolo 108 If solo una volta eseguita la vendita.



- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive

● **Intervento del Notaio**

- **Quale sostituto del GD**
- **Quale ausiliario del GD su delega del curatore**
- Vendita in esito a procedura competitiva
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
 - Ricadute di vizi sostanziali
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

INTERVENTO DEL NOTAIO: QUANDO?

- All'inizio della procedura, può vedersi delegate le funzioni di redazione della relazione ipo catastale ventennale: in tal caso svolge un ruolo assimilabile a quello di CTU, cioè di consulente di parte ed in particolare della procedura;
- Dopo l'avvenuta previsione nel programma di liquidazione che la vendita sia gestita direttamente dal GD nelle forme del 591 bis cpc, allora il Notaio potrà essere nominato e delegato da questi, assumendo quindi il ruolo di sostituto del giudice, a seguire una o più fasi (dalla redazione dell'avviso di vendita, alla gestione delle aste, alla predisposizione del decreto di trasferimento coattivo – che viene comunque firmato dal GD che ne rimane responsabile – alla sua registrazione e trascrizione, per finire con la cancellazione delle formalità, ordinata contestualmente al decreto)

INTERVENTO DEL NOTAIO: QUANDO?

- Nell'ipotesi in cui la vendita sia seguita dal curatore secondo procedure competitive, il Notaio potrebbe essere delegato da questi, previa autorizzazione del GD, a seguire una o più fasi della procedura, in quanto soggetto "specializzato" secondo la previsione del 107 1° co LF. In tal caso opera come "ausiliario del giudice" nella redazione dell'avviso di vendita, gestione delle aste, stipula della vendita coattiva in forma notarile, cancellazione delle formalità ordinata successivamente alla esecuzione della vendita da parte del GD ex art 108 LF.

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - **Natura mista**
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
 - Ricadute di vizi sostanziali
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

Vendita coattiva in forma notarile: PRIVATIZZAZIONE della procedura fallimentare o GIANO BIFRONTE?

- Il trasferimento del bene, poco importa se attuato con **DECRETO DEL GD** o con **VENDITA IN FORMA NOTARILE**, si colloca ad un determinato punto di un iter procedimentale sempre uguale a sé stesso proteso a soddisfare esigenze di tipo pubblicistico, a garanzia degli interessi di tutti i soggetti coinvolti, non solo creditori, ma anche potenziali aggiudicatari. Quando il trasferimento è attuato con:
 - Decreto del GD: la *funzione* pubblicistica è svolta, in forme anch'esse pubblicistiche (decreto di trasferimento)
 - VENDITA IN FORMA NOTARILE: la funzione pubblicistica rimane ferma, ma viene "vestita" di un atto avente solo formalmente carattere negoziale-privatistico.

GIANO BIFRONTE

Tertium genus che si nutre di caratteristiche

- SOSTANZIALI proprie della esecuzione forzata
- FORMALI proprie del negozio privatistico (atto con funzione di esecuzione forzata in forma notarile/decreto di trasferimento in forma notarile). Non è negabile che, nell'ambito di una procedura che rimane caratterizzata da disciplina e controlli pubblicistici essa integra solo un “segmento” (la fase del trasferimento) regolato da norme civilistiche ed in forma di contratto.

Segmento di una procedura esecutiva in forma negoziale

Essa integra un trasferimento:

- necessitato dalla funzione liquidatoria
- Ove si prescinde totalmente dalla presenza e dalla volontarietà dell'alienante;
- sottoposto a particolare regime di scelta dell'acquirente, mediante procedura competitiva che si svolge sulla base di offerta economica più alta, e di una **base negoziale predeterminata** dal curatore (cd. avviso di vendita);
- sottoposto a controlli e poteri autoritativi tanto forti che ne possono legittimare la caducazione in base a valutazioni di maggior convenienza di altra offerta (si noti bene, successiva alla gara), o di “gravi e giustificati motivi” non tipizzati, o di prezzo “notevolmente inferiore a quello giusto” (ex artt. 107, comma 4, e 108, comma 1, l. fall.).

Costante orientamento Cassazione

La peculiarità disciplinare della vendita fallimentare rispetto a quella tra privati risulta confermata da sentenze della **Cassazione** del 2003, 2006, 2008, da cui emerge che nel contrasto tra norme della vendita “privatistica” funzionalmente incompatibili con quelle delle vendite “fallimentari”, sia in riferimento a meccanismi “procedurali” (norme sulla conclusione del contratto), sia in riferimento alla disciplina sostanziale della vendita (vizi, inadempimento), la giurisprudenza, costantemente, abbia fatto prevalere la normativa vigente in tema di espropriazione.

EFFETTI PROPRI DELLA VENDITA FORZATA

- **Art 2919 c.c.:** inopponibilità all'acquirente dei diritti spettanti a terzi se inopponibili nei confronti del creditore pignorante/intervenuto, o inopponibili al fallimento (es atti di disposizione trascritti dopo il pignoramento o la sentenza di fallimento)
- **Art 2921 c.c.:** possibilità per l'acquirente evitto di esigere dall'ufficio il prezzo non ancora distribuito; in caso di esecuzione del piano di riparto di richiederlo a ciascun creditore soddisfatto per la propria parte; inoltre sarà sempre possibile un risarcimento danni contro il curatore;
- **Art 2922 c.c.:** esclusione della garanzia per vizi, nonché delle azioni di rescissione, di simulazione e di annullamento;

EFFETTI PROPRI DELLA VENDITA FORZATA

- Art. 2923 c.c., la locazione è opponibile all'acquirente se avente data certa anteriore al pignoramento; se ultranovennali, ma non trascritte ante pignoramento, opponibili nei limiti del novennio a decorrere dall'inizio;
- **Art 2929 c.c.** salvezza dei diritti dell'acquirente a fronte delle nullità del procedimento esecutivo, salvo il caso di collusione con il curatore/creditore procedente;
- Art **108 LF**: effetto purgativo della vendita forzata. L'acquirente acquista il bene libero dai diritti di prelazione e dalle trascrizioni pregiudizievoli. Infatti, l'art. 108 ultimo comma l.f. dispone che il giudice delegato proceda ad ordinarne la cancellazione (si tratta di atto dovuto).

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - Natura mista
 - **Ricadute di vizi procedurali**
 - Vendita a trattativa privata
 - Ricadute di vizi sostanziali
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

Trasferimento viziato se...

1. Il procedimento fino alla aggiudicazione provvisoria ha avuto delle falle?
2. Il negozio “privato” non rispetta tutta la normativa sostanziale (a volte) a pena di nullità? Quid iuris se viene trasferito
 - un fabbricato abusivo (alla luce della sanatoria ex lege di cui all'articolo 46 del TU
 - o un terreno privo del CDU?
 - Un fabbricato non in regola con il DL 78/2010?
 - Un fabbricato privo di APE?

1) Vizi procedurali a monte

- Il Notaio, ai sensi dell'art. 54 del R.D. 1326/1914, dovrà verificare:
- Se Comitato dei creditori abbia approvato il programma di liquidazione (o suo eventuale supplemento), e questo sia stato comunicato al Giudice Delegato;
- e se il Giudice delegato abbia autorizzato l'atto ex art. 104 *ter*, ultimo comma, I. fall.;
- Ove la vendita fosse stata disposta prima dell'approvazione del programma di liquidazione, se il G.D. abbia autorizzato la stipula e il Comitato dei creditori, se già nominato, sia stato sentito.
- Irregolarità di alcune fasi della procedura: L'inesistenza di vizi invalidanti costituisce il presupposto della valutazione resa dal Giudice delegato - nell'esercizio della specifica funzione di **garante della regolarità della procedura** ex art. 25 I. fall. - con la specifica autorizzazione prevista dall'art. 104, ultimo comma, I. fall., autorizzazione che il notaio avrà cura di verificare, e sulla quale potrà naturalmente fare pieno **affidamento**.

...Es vendita a trattativa privata

In tale quadro, particolarmente problematica appare la richiesta (non infrequente nella prassi) di procedere alla stipula di trasferimenti immobiliari a trattativa privata. In presenza di specificata autorizzazione del G.D., potrebbe prudenzialmente seguirsi l'orientamento per cui la trattativa privata sarebbe ammissibile, ma non in forma di trattativa segreta, vale a dire condotta dal curatore senza informare nessun altro e previa scelta insindacabile del contraente da parte del medesimo organo amministrativo; in altri termini, sarebbe inammissibile (e vizierebbe perciò anche il conseguente atto notarile) la trattativa privata non preceduta da una adeguata pubblicità che non abbia, almeno potenzialmente, consentito una gara competitiva tra più interessati.

...Es Autorizzazione del GD : copia analogica di originale digitale

Art 23 del CAD (Dlgs 82/2005) Le copie su supporto analogico di documento informatico, anche sottoscritto con firma... digitale, hanno la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui sono tratte se la loro conformità all'originale in tutte le sue componenti è attestata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

Il curatore è pubblico ufficiale nell'esercizio delle sue attività proprie della Legge Fallimentare, ma non ha la potestà di "certificatore" cui allude il CAD. Questa spetta solo al Notaio o ad altri funzionari espressamente autorizzati in base a leggi speciali. Ne consegue che l'autorizzazione del GD firmata digitalmente non può essere tratta in formato analogico da parte del curatore, il quale non può certificarne la conformità all'originale.

Essa può essere consegnata su CD al Notaio il quale ha la potestà di estrarre il file, verificare la autenticità della firma digitale del giudice ed allora si certificarne la conformità della copia analogica all'originale digitale



- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**

- Natura mista
- Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata

● **Ricadute di vizi sostanziali**

- **Menzioni urbanistiche FABBRICATI**
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
- Tassazione (Prezzo Valore)
- Menzioni intermediazione agenzia
- Cancellazione formalità pregiudizievoli

2) VIZI SOSTANZIALI

URBANISTICA E FABBRICATI

- L'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001: quanto alle menzioni relative ai titoli edilizi dei fabbricati, espressamente esclude la nullità per “**gli atti** derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”;
- l'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica di tutti gli immobili, impone all'**esperto** di indicare nella relazione di stima...**la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, della agibilità, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**”. Dette notizie vanno indicate nell'avviso di vendita. Ove talune carenze fossero tali da rendere il bene abusivo in tutto o in parte il perito espressamente da' notizia della possibilità per l'aggiudicatario di richiedere la **sanatoria nei termini di 120 gg.**

RATIO DELLA DISCIPLINA IN DEROGA

- A differenza di quanto avviene in riferimento alle vendite privatistiche, le irregolarità urbanistiche, per testuale disposizione di legge, non precludono il trasferimento del bene all'esito della vendita forzata: ciò, evidentemente perché si tratta di **vendite liquidatorie** caratterizzate da coattività indispensabile al fine del recupero del credito.
- Poiché però gli aspetti della regolarità urbanistica tornerebbero a precludere ulteriori trasferimenti da parte dell'aggiudicatario,
 - da un lato si impone **l'evidenziazione** degli aspetti edilizi ed urbanistici **in perizia ed in avviso di vendita**, così da consentire alla platea degli interessati una adeguata valutazione del bene, anche in termini di **futura negoziabilità**;
 - dall'altro, si riconosce in capo all'aggiudicatario la possibilità di conseguire una **“remissione in termini”** per la proposizione di domanda di condono, alle condizioni previste dalla citata normativa.



Norma applicabile estensivamente alle vendite a valle di procedure competitive?

- Si fa l' esempio, del trasferimento d'una azienda operativa (magari con lavoratori in cassa integrazione), comprensiva di immobile che si scopra parzialmente abusivo.
- IMPATTO DELLA TESI RESTRITTIVA: Il notaio richiesto della stipula non avrebbe altra possibilità che rimettere gli atti al curatore, il quale, non avendo il programma di liquidazione previsto espressamente la possibilità di procedere alle vendite secondo le prescrizioni del c.p.c., si troverebbe di fronte a **due alternative**:
 - a) potrebbe procedere alla sanatoria dell'abuso (se la sanatoria fosse ammissibile), e poi al trasferimento mediante atto notarile; rischio di impugnativa in quanto verrebbero alterate ex post le condizioni e quindi il valore di stima del bene messo in gara.
 - b) potrebbe sottoporre al Comitato dei creditori un supplemento al programma di liquidazione che espressamente preveda il trasferimento a seguito di provvedimento giudiziale, previa revoca di tutti gli atti della fase della vendita competitiva fino a quel momento svolta e, solo all'esito, la redazione del decreto di trasferimento.
- L'allungamento dei tempi è palese quanto risulti incompatibile con le esigenze della procedura concorsuale con assai probabile perdita di avviamento e di valore della ipotetica azienda a tutto danno in primis dei lavoratori, poi della procedura e perciò dei creditori.

Superamento verso tesi ESTENSIVA

- Lettera della legge: è esclusa la nullità degli “atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali” (art. 46, co 5, dpr 380/2001). Atto è termine generico e non implica che il trasferimento debba conseguire a provvedimento giudiziario piuttosto che ad atto negoziale;
- Ratio delle norme è quella di far conseguire al creditore il recupero del proprio credito; tale funzione è indipendente dalla forma giuridica di decreto di trasferimento o di atto negoziale che assuma il trasferimento;
- Costante orientamento giurisprudenziale: ha ricondotto le vendite, anche se in forma di contratto, alla disciplina sostanziale delle vendite esecutive ;
- Interpretazione sistematica e costituzionalmente orientata: il trasferimento con decreto del GD verrebbe effettuato; quello con intervento del Notaio no; le parti cioè sarebbero svantaggiate per aver optato per un certo tipo di procedura anziché un'altra;
- Esigenze di efficienza e di competitività delle procedure fallimentari. La revoca dell'incarico al Notaio e la ripresa del procedimento con decreto di trasferimento costituirebbero un inutile aggravio ed intralcio al proseguimento dell'attività aziendale ed alla conservazione del suo avviamento.

TECNICA REDAZIONALE

- La parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in contratto è stato costruito in forza di concessione edilizia ****, ma che le stesse sono state successivamente oggetto di trasformazione edilizia in assenza di qualsiasi autorizzazione urbanistica, circostanza questa che è stata adeguatamente evidenziata nel bando di vendita.
- Al riguardo si precisa che **la nullità** sancita dalla legge per opere abusive, ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 **non si applica** ai trasferimenti derivanti da procedura esecutiva concorsuale e quindi non si applica al presente trasferimento; di conseguenza non esiste alcun vincolo alla commerciabilità degli immobili oggetto del presente atto. Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, **l'acquirente potrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni** dall'atto di trasferimento.”

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
- **Ricadute di vizi sostanziali**
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - **CDU Terreni**
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

CDU

- La questione relativa alla regolarità urbanistica dei terreni è più delicata. Il CDU non è richiesto, quale allegato al Decreto di trasferimento, se predisposto dal Giudice Delegato.
- Qualora esso sia stato delegato ad un professionista, l'articolo 591 bis cpc novellato prescrive che "Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il CDU dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale". Va bene anche quello **scaduto**, non essendo da nessuna norma richiesta la dichiarazione di vigenza.
- Nessuna norma peraltro prevede che la mancata allegazione comporti nullità del DDT e sappiamo che ex 156 cpc "Non può essere pronunciata la nullità per inosservanza di forme di alcun atto del processo, se la nullità non è comminata dalla legge".
- Quand'anche scattasse la nullità comunque essa sarebbe coperta dall'effetto sanante del giudicato trascorsi 20 giorni dal decreto senza opposizione agli atti esecutivi.
- In mancanza di alcuna norma in deroga a quella dell'articolo 30 TU si suggerisce cautela al Notaio che rediga la vendita fallimentare in forma di negozio privato e si raccomanda di allegare il CDU e far dichiarare all'alienante la sua vigenza.

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata

● **Ricadute di vizi sostanziali**

- Menzioni urbanistiche FABBRICATI
- CDU Terreni
- **DL 78/2010**
 - Attestato di Prestazione Energetica
- Tassazione (Prezzo Valore)
- Menzioni intermediazione agenzia
- Cancellazione formalità pregiudizievoli

DL 78/2010

Non esistono deroghe espresse in riferimento alle vendite derivanti da procedure esecutive immobiliari. Il Trib Gorizia con decreto del 30.1.2014 n. 2041 ha aderito alla tesi permissiva della NON applicabilità del DL 78 alle vendite fallimentari anche in forma negoziale. Il CNN ha suggerito:

- che il curatore verifichi sempre, in occasione della stima del bene (e analogamente a quanto già ritenuto in sede esecutiva) la conformità dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto, per una corretta determinazione del prezzo e nell'ottica di una completa informazione agli interessati delle condizioni di acquisto;
- nel caso in cui siano riscontrate difformità tra stato di fatto e dati identificativi o planimetrie catastali, l'ufficio esecutivo prenda la propria posizione in merito, procedendo:
 - a regolarizzare la situazione catastale
 - o a dare avvertenza delle difformità sia in perizia che nelle condizioni di vendita e autorizzando la vendita
 - O a disporre che la vendita avvenga nelle forme del 591 bis cpc

NEL CASO DI VENDITA NOTARILE IN PRESENZA DI DIFFORMITA'

- Sarà comunque opportuno che di tale eventuale difformità il notaio faccia menzione nell'atto in modo da non tradire l'affidamento del terzo acquirente in merito alla ipotizzata conformità dello stesso.
- Se la difformità non è stata evidenziata né in perizia, né nell'avviso di vendita, sarà opportuno che il Notaio ne informi il curatore perché prenda posizione esplicita sul tema ed autorizzi o meno la prosecuzione della formalizzazione della vendita;
- Il notaio, vista l'incertezza interpretativa della norma, non incorrerebbe nella violazione dell'art 28 In. Se non volesse rischiare potrebbe indurre il curatore a seguire la modalità di assegnazione mediante decreto di trasferimento a firma del GD.

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
- **Ricadute di vizi sostanziali**
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - **Attestato di Prestazione Energetica**
 - Tassazione (Prezzo Valore)
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

CERTIFICAZIONE ENERGETICA CNN

- La disciplina europea, di cui la recente produzione normativa statale e regionale sono attuazione, regola, tra l'altro, ponendo vincoli agli Stati membri, la sola "vendita" di immobili intesa come cessione a titolo oneroso e volontario di beni e non è diretta a ricomprenservi la vendita coattiva giudiziale in esito a procedure forzate; la locuzione "vendita, anche in forma coattiva," originariamente contenuta nello "Schema di decreto-legge per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia, per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea e proroga incentivi.", non è stata riproposta nel testo del decreto poi approvato e convertito
- alla "vendita coattiva", disposta con proprio provvedimento dall'AG nel corso di una procedura divisionale o esecutiva va equiparata quella in sede di procedura di separazione o di divorzio, in quanto tale trasferimento a titolo oneroso non si verifica in regime di libera determinazione a contrarre e, comunque, non si verifica in dipendenza di un contratto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA CNN

- Allo stato , quindi, **non esiste un vincolo europeo** ad uniformare la disciplina della vendita giudiziale a quella negoziale. Ciascuno Stato può autonomamente decidere in materia. In tal senso studi CNN 12/2011/E e 16-2011/E; Quesito n. 129-2012/I e n. 271/2012/C; Quesito n. 416 - 2013/I
- Nell'ambito del riparto delle competenze tra Stato e Regioni, **il diritto processuale è di esclusiva competenza statale** (salvo delega). Il legislatore nazionale ha inteso disciplinare la sola vendita **negoziale e consensuale** di unità immobiliari, in attuazione dei propri obblighi comunitari.
- Da ciò deriva che **non sussiste, allo stato, alcun obbligo** di dotare gli edifici oggetto di vendita forzata di Ace/Ape né, conseguentemente, di inserire alcuna clausola (ex art. 6, comma 2 *ter*) nei **decreti di trasferimento**».

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Poiché, in virtù delle considerazioni finora svolte, anche le vendite eseguite nell'ambito delle procedure competitive conservano la natura di fasi del procedimento esecutivo, si può concludere che nel caso di specie non trova applicazione la disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.
- Potrebbe essere a discrezione del giudice eventualmente imporre una indicazione informativa circa il dispendio energetico dell'immobile messo all'asta negli avvisi pubblicitari e nella perizia del CTU.

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**
 - Natura mista
 - Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata
- **Ricadute di vizi sostanziali**
 - Menzioni urbanistiche FABBRICATI
 - CDU Terreni
 - DL 78/2010
 - Attestato di Prestazione Energetica
- **Tassazione (Prezzo Valore)**
 - Menzioni intermediazione agenzia
 - Cancellazione formalità pregiudizievoli

PREZZO VALORE

- Ai sensi dell'articolo 44 del TUR per la vendita fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione diminuito.....
- La deroga del cd prezzo valore introdotta dal comma 497 dell'articolo unico legge 266 del 2005 vale per l'articolo 43, non anche per il 44 del TUR.
- New: Con sentenza 6/2014 del gennaio 2014 la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima detta norma proprio nella parte in cui contiene il discrimen tra acquisti negoziali ed acquisti all'asta: quindi adesso è ben possibile, sussistendone i presupposti (acquisti da parte di persone fisiche di abitazioni e loro pertinenze) optare per l'applicazione del prezzo valore, quindi pagare le imposte (ove più basso) sul valore catastale e non sul prezzo.

TECNICA REDAZIONALE

La parte acquirente/aggiudicataria,
in considerazione

- della circostanza che il presente atto ha ad oggetto una cessione a favore di persone fisiche (non nell'esercizio di attività professionale e/o imprenditoriale) di unità immobiliare ad uso abitativo con relative pertinenze, avvalendosi della facoltà di cui al comma 497 della Legge 266/05, così come interpretato dalla Corte Costituzionale con sentenza 6/2014

chiede

- che le imposte di registro, ipotecarie e catastali, dovute per il presente trasferimento siano calcolate su una base imponibile determinata secondo il procedimento di valutazione automatica di cui all'articolo 52 commi 4 e 5 del DPR 131 del 1986.

- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**

- Natura mista
- Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata

● **Ricadute di vizi sostanziali**

- Menzioni urbanistiche FABBRICATI
- CDU Terreni
- DL 78/2010
- Attestato di Prestazione Energetica
- Tassazione (Prezzo Valore)

● **Menzioni intermediazione agenzia**

- Cancellazione formalità pregiudizievoli

MEDIAZIONE AGENZIA

- In astratto non si può escludere che chi partecipi alla procedura competitiva si sia avvalso di un mediatore.
- Preferibile quindi inserire, **per quanto occorrer possa**, la dichiarazione positiva o negativa che sia.



- Principi generali in tema di capacità del fallito;
- Vendite in sede fallimentare
 - Vendite ex art 35 LF
 - Vendite ex art 104 ter LF
- Modalità di attuazione delle vendite:
 - Art 591 bis cpc
 - Procedure competitive
- Intervento del Notaio
 - Quale sostituto del GD
 - Quale ausiliario del GD su delega del curatore
- **Vendita in esito a procedura competitiva**

- Natura mista
- Ricadute di vizi procedurali
 - Vendita a trattativa privata

● **Ricadute di vizi sostanziali**

- Menzioni urbanistiche FABBRICATI
- CDU Terreni
- DL 78/2010
- Attestato di Prestazione Energetica
- Tassazione (Prezzo Valore)
- Menzioni intermediazione agenzia

● **Cancellazione formalità pregiudizievoli**

CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – EFFETTO PURGATIVO

Se il trasferimento viene attuato mediante:

- decreto del Giudice Delegato, nel medesimo sarà contenuta anche l'ordinanza al Conservatore di procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- Vendita delegata al Notaio, in tal caso si applica l'art 108 comma 2 LF, in base al quale, sono una volta “esequita” la vendita, quindi stipulata, il GD emette ordinanza di cancellazione delle formalità (per quanto detta ordinanza sia atto dovuto e non discrezionale).

CANCELLAZIONE/RESTRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO E DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO?

- **Sentenza di fallimento**: essa deve essere **notificata** a cura del curatore al Conservatore il quale la trascrive di ufficio. Essa, , secondo la più antica dottrina, ha effetti di “**pignoramento generale**”, talché è opportuno venga cancellata così come si fa per i pignoramenti.
- **Decreto di ammissione a concordato**, : nessuna norma ne prevede la trascrivibilità, essendo sufficiente la pubblicità dichiarativa derivante dal Registro delle Imprese. Se trascritto opportuno cancellarlo alla stregua della sentenza di fallimento, pur avendo un effetto di pubblicità notizia e “di cortesia” volta a completare quella del Registro Imprese.

TECNICA REDAZIONALE

Il bene trasferito è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli eccezion fatta per:

....

- In relazione alle predette formalità si precisa che le stesse saranno assentite di totale o parziale cancellazione, con conseguente liberazione delle unità in oggetto, mediante ordinanza del GD, alla cui emanazione il curatore medesimo si impegna, a spese della procedura, nel più breve tempo possibile, il tutto ai sensi dell'art 108 comma 2 LF ed in coerenza con quanto pubblicizzato nel Bando di Vendita del presente immobile.

L'intervento del Notaio
nelle vendite fallimentari

Grazie per l'attenzione!