



*Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di
Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania*

La crisi dell'impresa: tecniche giuridiche ed *ars
notaria*

Salerno, sabato 5 ottobre 2013

L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare

Avv. Stefano Fazzari – notaio in Battipaglia

Oggetto dell'intervento

1. Domande:
 1. l'ordinaria funzione notarile può/deve essere esercitata nella vendite da fallimento?
 2. ...ed in che modo?

2. Attenzione: qui non esaminiamo il ruolo del notaio
 1. - come delegato del Giudice
 2. - come ausiliario del curatore_

Oggetto dell'intervento

Due quesiti, in particolare:

1. Ci sono aspetti procedurali ai quali prestare attenzione?

Bisogna controllare, ad esempio:

- ✧ ... se è stata fatta la pubblicità stabilita?...
- ✧ ... se è stata fatta una gara?...
- ✧ ...se gli organi fallimentari sono stati informati?

2. Si applica la normativa edilizia, catastale, energetica, alle vendite fallimentari?_

Le vendite fallimentari *ante riforma* del fallimento

(attenzione, si applica anche oggi ai fallimenti “vecchi”):

Si vende

- ❖ solo dopo l'esecutività dello stato passivo...
- ❖ ...con le regole dell'espropriazione forzata del c.p.c.:
- ❖ **beni mobili**: ad offerte private o all'incanto, ed eventualmente anche in blocco
- ❖ **beni immobili**: all'incanto, oppure, su specifica decisione del Giudice delegato, senza incanto (ma sempre dal giudice)
- ❖ Titolo del trasferimento: **decreto di trasferimento (DDT)**. _

Le vendite fallimentari ante riforma del fallimento:

(attenzione, si applica anche oggi ai fallimenti “vecchi”):

Conseguenze per il notaio:

- ⌘ La vendita negoziale è NULLA (contraria norma imperativa - 108 LF – Cass. [3624/2004](#))...
- ⌘ ... (e scatta pure l' art. 28 L. Not!)
- ⌘ Il notaio può però stipulare **divisioni e transazioni** autorizzate dagli organi fallimentari – Cass. [25136/2008](#)_

Post riforma: le due “vendite” fallimentari (107 L.F.)

- ★ A) Vendita fatta dal curatore, con procedure competitive ([107.1 LF](#)):
- ★ B) Vendita fatta dal Giudice, con le regole del CPC compatibili ([107.2 LF](#))

ATTENZIONE: la seconda ipotesi deve essere
ESPRESSAMENTE prevista dal programma di liquidazione!_

Post riforma: le “**procedure competitive**” (art. 107.1)

1. Le vendite e gli altri atti di liquidazione
 - posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione (104 ter L. Fall.)
 - sono effettuati dal curatore tramite **procedure competitive** anche avvalendosi di soggetti specializzati,
 - sulla base di **stime** effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti,
 - assicurando, con adeguate forme di **pubblicità**, la massima informazione e partecipazione degli interessati _

La riforma apre spazi per la trattativa privata?

a) la dottrina...

- ⌘ Parte della dottrina: sì...
- ⌘ ..in caso di beni di scarso valore (la pubblicità costa più del valore dei beni)...
- ⌘ ...o in caso di precedenti tentativi andati deserti...
- ⌘ ...o in caso la vendita sia stata comunque preceduta da adeguata pubblicità
- ⌘ **ATTENZIONE:** anche chi è favorevole alla trattativa privata, la ritiene legittima solo **previa adeguata pubblicità!**

Restano spazi per la trattativa privata?

b) la Cassazione

★ C 27667/2011:

- ★ adeguata pubblicità
- ★ procedure competitive
- ★ È esclusa la trattativa privata diretta tra curatore e terzo, senza che altri soggetti abbiano avuto la possibilità di partecipare

★ C 21645/2011:

- ★ procedure competitive:
 - ★ che assicurino la massima partecipazione possibile di interessati
 - ★ su di un piano di parità informativa
 - ★ conseguito con adeguata pubblicità
- ★ prezzo di stima _

Restano spazi per la trattativa privata? c) il CNN

CNN (Studio 5-2007/E, D'ADAMO)

La procedura competitiva impone

- ⊙ *1) sistema incrementale di offerte;*
- ⊙ *2) adeguata pubblicità;*
- ⊙ *3) trasparenza*
- ⊙ *4) regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente*
- ⊙ *5) completa e assoluta apertura al pubblico interessato. _*

Prime conclusioni di sintesi:

- ❖ Né per le procedure ante riforma, né per quelle post riforma è ammissibile la trattativa privata diretta tra il curatore e l'acquirente
 - ❖ senza pubblicità
 - ❖ e senza che altri abbiano potuto partecipare
- ❖ *Post* riforma, però, si può vendere SUBITO, senza aspettare l'esecutività dello stato passivo_

In sintesi...

Pubblicità



Gara
competitiva



Trasferimento
del bene

Il titolo di acquisto (art. 108 L.F.)

- ⌘ Il decreto di trasferimento (DDT)
- ⌘ Il verbale di aggiudicazione
 - ⌘ è un titolo di acquisto? È trascrivibile? Trib. [Pescara](#) 2012
- ⌘ Il termine “Vendita” nella L. Fall.
 - ⌘ “Vendita” → **procedimento**
 - ⌘ Individuazione acquirente
 - ⌘ Determinazione prezzo
 - ⌘ “Vendita” → **titolo di trasferimento**
- ⌘ Il **contratto** di trasferimento (art. [108 L.F.](#)) ed il ruolo del notaio _

Il titolo di acquisto (art. 108 L.F.)

- ❖ Art. 1 L. Not.: I notari sono ufficiali pubblici istituiti per ricevere gli atti tra vivi (...), attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciarne le copie i certificati e gli estratti.
- ❖ 2657 C.C. Trascrizione
 - ❖ Sentenza
 - ❖ atto pubblico
 - ❖ scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente _

Atto NOTARILE di trasferimento dal fallimento

La funzione notarile nel ricevimento atti di vendita da curatele fallimentari:

- ⌘ Il notaio deve operare come normalmente opera in riferimento agli atti negoziali...
- ⌘ ...o deve modificare il suo modus operandi?
- ⌘ ed in tal caso, a cosa fare attenzione? _

Atto NOTARILE di trasferimento dal fallimento: aspetti procedurali

- ❖ Il titolo di “vendita” dal fallimento è un tratto di un più ampio procedimento di “vendita”
- ❖ Quanto è avvenuto a monte può avere effetti sul titolo di vendita fino a determinarne la nullità o l'inefficacia: esempi:
 - ❖ mancanza di pubblicità
 - ❖ *aliud pro alio* _

Atto NOTARILE di trasferimento dal fallimento: aspetti procedurali

- ★ Possibili problemi (esempi concreti)
 - ★ Manca l'autorizzazione del Comitato dei creditori
 - ★ La procedura si è svolta in modo diverso da quanto stabilito dal programma di liquidazione
 - ★ Le condizioni di vendita sono diverse da quelle dell'avviso
 - ★ La pubblicità manca, o è diversa da quella stabilita
 - ★ La documentazione non è stata depositata in Tribunale
 - ★ Il saldo del prezzo non è contestuale (ad es., si vuole pagare con assegno bancario)_

Atto NOTARILE di trasferimento dal fallimento: aspetti funzionali

- Il trasferimento è necessitato dalla funzione liquidatoria
- L'acquirente è individuato dal curatore con procedura competitiva...
 - ... su una base negoziale predeterminata (cd. bando di vendita, con valore di invito ad offrire o offerta al pubblico)...
 - ... sotto controlli e poteri autoritativi (unilaterali) forti: l'offerta può essere caducata ([107](#), c. 4, e [108](#), c. 1, L. F.).
 - per maggior convenienza di altra offerta (maggiorativa di importo non inferiore al 10%), successiva alla gara
 - per “gravi e giustificati motivi” non tipizzati,
 - perché il prezzo è “notevolmente inferiore a quello giusto” _

Atto negoziale di trasferimento dal fallimento: aspetti funzionali nella giurisprudenza

- ★ E' vendita giudiziale forzosa (Cass. 14103/2003)
- ★ Non si applica la normativa sui vizi ex art. 1490 c.c. (28984/2008)
- ★ Non si applica il principio della consensualità, e la proprietà passa solo dopo il pagamento del prezzo (Cass. 19142/2006)_

Atto NOTARILE di trasferimento dal fallimento: sintesi degli interessi coinvolti

- ✓ Gli interessi pubblici
 - ✓ Sollecita liquidazione per il pagamento dei creditori
 - ✓ Tutela dei livelli di occupazione
 - ✓ Ordine pubblico
 - ✓ Altri interessi

- ✓ Gli interessi privati
 - ✓ Stabilità dell'acquisto
 - ✓ Certezza dell'acquisto...
 - ✓ tra aspettative dell'acquirente...
 - ✓ ...e regolarità della procedura: l'art. [2929](#) c.c. – Cass. 13824/2010_

Atto NOTARILE di trasferimento dal fallimento: conclusioni

- ❖ In sintesi: si tratta di trasferimento con aspetti strutturali, funzionali e disciplinari peculiari, e solo parzialmente coincidenti con quelli della vendita di diritto privato:
- ❖ si tratta di una vendita *diversa* da quella di diritto privato, in termini
 - ❖ sia di “tipo negoziale”,
 - ❖ sia di causa – funzione,
 - ❖ sia di statuto normativo. _

In concreto: problemi ricorrenti

- ✓ Abuso edilizio “primario”
- ✓ Abuso edilizio “secondario” non segnalato in consulenza
- ✓ Difformità catastale rilevante
- ✓ Certificazione energetica mancante_

Il ruolo del notaio: come si risolvono i problemi sostanziali?

- ⊙ SOLUZIONE A): è una ordinaria vendita negoziale, il fascicolo va restituito:
 - ⊙ o si risolvono i problemi...
 - ⊙ ...oppure si trasferisce con DDT (con problemi procedurali e sostanziale inefficienza della procedura)_

Il ruolo del notaio tra effetti liquidatori e garanzia – analisi della normativa

- ❖ E' possibile che un trasferimento, lecito con DDT, diventi invece illecito se fatto con atto notarile?
- ❖ Soluzione B): analisi della funzione della compatibilità delle norme privatistiche con le vendite da fallimento_

Il ruolo del notaio tra effetti liquidatori e garanzia – le nullità edilizie

- ❖ Artt. [46 TUE e 40 L. 47/1985](#)
 - ❖ La lettera della legge: i “*trasferimenti*” e “*gli atti*” derivanti da procedure esecutive
 - ❖ Si liquida il bene per recuperare il credito: è vendita NECESSITATA
 - ❖ Efficienza della procedura

- ❖ Valore ricostruttivo delle norme
 - ❖ A) sono norme eccezionali
 - ❖ B) non sono norme eccezionali, ma norme sintomatiche di una peculiarità funzionale_

Il ruolo del notaio tra effetti liquidatori e garanzia – le nullità catastali (art. [29](#) L. 52/1985)

- Qui non ci sono esclusioni espresse
 - Fortunatamente, spesso il problema è spesso facilmente risolvibile aggiornando le planimetrie... ma attenzione alle modifiche giuridiche del bene messo in vendita!
- Permane l'identità di *ratio* rispetto alle esclusioni viste in sede di violazioni edilizie: è vendita NECESSITATA
- In più, la funzione della norma è FISCALE..
 - per cui «*l'impedimento di carattere fiscale alla tutela giurisdizionale dei diritti (...), si pone in contrasto con l'art. 24, co. 1, della Costituzione*» (C. Cost. [333/2001](#))._

Il ruolo del notaio tra effetti liquidatori e garanzia – le nullità “energetiche”

- [art. 6 D.LGS. 192/2005](#): anche qui non ci sono esclusioni
 - Anche qui, il problema è spesso facilmente risolvibile...
 - Il [Tribunale di Firenze](#) ha imposto ai professionisti delegati di acquisire l'APE/ACE (anche nelle procedure che si concludono con DDT)

- Anche qui permane il dubbio circa l'applicabilità della nullità:
 - non si tratta d'un obbligo tributario...
 - ma si tratta pur sempre di vendita NECESSITATA (v. CNN Studio 12-2011/E)
 - ...laddove l'art. 6 in esame sembra presupporre una vendita volontaria_

La transazione stipulata dal fallimento (35 LF)

- La transazione della controversia sulla proprietà
- La transazione “mista”
- La effettività della res litigiosa quale presupposto di validità del trasferimento transattivo
- Le rispettive rinunzie _



Grazie per l'attenzione!

sfazzari@notariato.it