

FAQ PER LE VENDITE FALLIMENTARI

1. Come deve essere predisposto il PDL?

Occorre indicare nel PDL che la vendita avverrà con modalità competitive secondo il manuale operativo della Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato, delegando allo scopo il Notaio XX; si può consigliare di inserire nel PDL il bando-tipo in modo da dare migliore evidenza alle modalità di vendita

2. Può essere effettuata una integrazione al PDL?

Certamente, facendo autorizzare nuovamente l'integrazione al CC, e chiedendone l'esecutività al GD

3. Deve essere autorizzata dal GD la pubblicazione del bando?

Anche se la previsione dell'ultimo comma dell'art. 104 ter si dovrebbe applicare solo agli atti dispositivi (e quindi al trasferimento all'aggiudicatario), mentre la pubblicazione del bando è mero atto esecutivo del PDL già approvato (a maggior ragione quando il bando-tipo è già stato inserito nel medesimo), si ritiene preferibile ottenere una autorizzazione del GD, o comunque provvedere ad una comunicazione preventiva

4. Deve essere data notizia ai creditori ipotecari e muniti di privilegio dell'asta con notifica prima dell'incanto, dopo l'incanto o in tutti e due i momenti?

Appare non giustificata né prescritta una doppia pubblicità; nell'alternativa sembra preferibile farla prima, per consentire ai creditori muniti di privilegio di rilevare eventuali problematiche relative alla base d'asta prima dell'incanto.

5. Come deve essere fatta la pubblicità?

Il curatore può indicare nel PDL o in un suo supplemento, relativo alle modalità di vendita, quale pubblicità intende esperire, nel rispetto delle indicazioni del 107 LF; quindi orientativamente sarà sempre eseguita una pubblicità sui siti internet dedicati, mentre è da valutare caso per caso l'utilizzazione anche di una pubblicità su quotidiani nazionali o locali, ovvero altre forme del caso; il tipo di pubblicità scelto incide sui tempi che devono intercorrere prima di esperire l'asta e sui costi relativi.

6. Il regime fiscale della vendita deve essere indicato nel bando?

Sì, soprattutto nei casi di opzione IVA da parte della procedura

7. Nel caso di azienda deve essere discriminata la base imponibile?

Sì, seguendo i criteri della perizia, quindi operando, nell'ipotesi di ribasso, una riduzione proporzionale tra le varie categorie di cespiti.

8. Occorre eseguire le visure ipotecarie e catastali? Come si regolano le spese?

E' rimesso al prudente apprezzamento del curatore e del notaio, la valutazione sull'opportunità di far redigere al notaio banditore una certificazione ipo-catastale al fine di correttamente predisporre il bando; le relative spese faranno carico alla procedura.

Il tal caso non verrà richiesta al Perito estimatore della procedura (Geometra, Architetto, Ingegnere) l'effettuazione delle visure ipotecarie dell'immobile valutato, dovendosi evitare una duplicazione di spese.

9. Quale è il contenuto informativo minimo del bando?

Nella logica di questa procedura, il bando deve essere predisposto congiuntamente dal notaio e dal curatore, e deve fornire all'offerente la massima informazione e chiarezza possibile.

10. Quale è la percentuale corretta di ribasso per le offerte residuali?

E' da valutare caso per caso, ma comunque non superiore al 20%

11. L'asta è pubblica?

La partecipazione è limitata al partecipante e ai suoi professionisti muniti di regolare delega

12. Può essere accettata una offerta pari alla base d'asta?

Non è richiesto un rilancio minimo, quindi si può accettare anche una offerta pari alla base d'asta (o pari alla base d'asta per le offerte residuali), e ciò dovrà essere precisato nel PDL e nel bando.

13. Si può accettare una offerta per persona da nominare?

Per garantire la trasparenza e individuabilità del reale offerente, si ritiene di dover limitare tale possibilità all'ipotesi di soggetto che opera in forza di procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Analogamente a quanto prevede il c.p.c. per le vendite da procedura esecutiva, si può comunque prevedere la possibilità per i soli avvocati di partecipare per persona da nominare entro 3 gg.

14. Si può consentire l'intestazione ad altro soggetto?

Per i motivi sopra esposti non si ritiene possibile.

15. Occorre l'autorizzazione del GD per procedere alla vendita?

Sì, esibendo al GD tutta la documentazione che renda evidente la correttezza della procedura, quindi una copia del verbale di aggiudicazione, le copie delle notifiche ai creditori, copia della notifica al CC, ecc.

16. Chi predispose l'APE? E' necessario?

La prassi dei tribunali è nel senso dell'allegazione dell'APE al decreto di trasferimento, e pertanto a maggior ragione nel caso di vendita lo si richiede; l'APE va predisposto a cura della curatela; tuttavia per evitare un aggravio di spese, l'APE verrà predisposto solo dopo l'aggiudicazione e con oneri a carico dell'aggiudicatario, circostanza da indicare nel bando.

17. Come si cancellano i gravami?

I gravami vengono cancellati unicamente con provvedimento del GD ex art. 108 II comma.

18. Come devono essere trattate le agevolazioni fiscali richieste?

Le agevolazioni fiscali possono essere richieste anche direttamente al momento della stipula dell'atto di vendita, nel quale si determina il trasferimento oggetto di agevolazione.

19. Cosa occorre fare in caso di abusi edilizi?

Gli eventuali abusi devono risultare dalla perizia, che dovrebbe anche rappresentare gli estremi dei provvedimenti abilitativi urbanistici, oltre alla presenza di eventuali abusi ed il grado di sanabilità degli stessi, e ciò per consentire all'offerente di valutare correttamente l'immobile e la possibilità di ottenere una sanatoria, anche tardiva, ricorrendone i presupposti; diversamente la curatela potrebbe essere esposta a rivalse.

La vendita coattiva segue le regole del decreto di trasferimento, quindi prescinde dalla commerciabilità dell'immobile, dal punto di vista urbanistico.

20. Cosa occorre fare in caso di difformità catastali?

La presenza di una difformità catastale che possa incidere sulla attribuzione di rendita, dovrebbe consigliare la preventiva regolarizzazione, anche per rendere inattaccabile la eventuale richiesta di tassazione con il c.d. sistema del "prezzo-valore", di recente reso applicabile anche ai trasferimenti coattivi.

21. Come ci si comporta con gli stranieri? E' richiesto il permesso di soggiorno? Deve essere verificata la reciprocità?

Alla partecipazione all'asta immobiliare degli stranieri si applica l'ordinaria disciplina prevista per i corrispondenti acquisti immobiliari; può essere opportuno far rendere dichiarazione in sede di raccolta dell'offerta, che renda evidente l'inesistenza di cause ostative al trasferimento in caso di aggiudicazione.