

LAVENDITA COMPETITIVA MEDIANTE ASTE NOTARILI TELEMATICHE ¹

Vincenzo Gunnella - notaio in Firenze
(13 ottobre 2014)

La nuova procedura di liquidazione dell'attivo

1. Cenni introduttivi

La sensibile contrazione del mercato immobiliare, l'aumento esponenziale delle sofferenze e, di conseguenza, delle procedure concorsuali hanno imposto un'analisi della riforma del diritto fallimentare con riferimento al possibile ruolo del notaio nell'ambito della procedura di liquidazione dell'attivo.

Tale procedura, così come innovata dalla riforma, **consente che la professionalità specifica della categoria notarile si affianchi alle figure istituzionali del curatore e del giudice delegato**, in particolare, con riferimento alle vendite immobiliari ed alle cessioni di azienda.

Oltre alla funzione pubblica ed al tradizionale bagaglio professionale del notaio, il valore aggiunto del contributo del notariato nell'ambito della fase liquidatoria delle procedure concorsuali è rappresentato, certamente, dalla realizzazione, ad opera del Consiglio nazionale del notariato, della **R.A.N. - Sistema di aste notarili telematiche**.

E' bene precisare che il modello di vendita competitiva proposto dal Notariato, di cui si dirà bene in seguito, pur pensato per le procedure concorsuali, è utilizzabile in tutte le procedure di dismissioni di beni di enti pubblici e soggetti di diritto privato; tale **modello di vendita competitiva può essere infatti validamente impiegato ogni qual volta vi sia la necessità di garantire, mediante l'intervento del notaio, trasparenza in una procedura di vendita**.

2. La nuova procedura di liquidazione dell'attivo e l'intervento del notaio

Le principali novità introdotte dalla riforma del diritto fallimentare in tema di liquidazione dell'attivo possono così sintetizzarsi:

- viene valorizzato il ruolo del curatore, a cui spetta una funzione di gestione complessiva della procedura, con il diritto-dovere di rendersi attivo in maniera propositiva;

¹ Il presente documento rappresenta una sintesi di riflessioni già svolte in altre sedi. Per tutti i riferimenti agli studi ed alle risposte a quesito del CNN in materia ed agli scritti di dottrina da cui sono tratte le considerazioni svolte nel testo, si rinvia alla specifica documentazione di supporto reperibile sulla R.U.N. → Area lavoro → Aste → Aste notarili telematiche R.A.N.

- viene definito il ruolo del comitato dei creditori cui compete un controllo di merito delle strategie liquidazione;
- il giudice delegato assume una funzione di controllo di legittimità dell'intera procedura, in maniera analitica sui singoli atti posti in essere dal curatore;
- viene introdotta la previsione di un sistema di liquidazione a mezzo di procedure competitive.

Si rammenta che, rispetto al passato, alla liquidazione si procede anche prima dell'accertamento del passivo; è sufficiente, infatti, che sia approvato dal comitato dei creditori il programma di liquidazione, approvazione che deve intervenire nei sessanta giorni dalla redazione dell'inventario.

Il programma di liquidazione viene poi comunicato al giudice che deve autorizzare i singoli atti conformi allo stesso. Nella fase della liquidazione, come riformata, è attualmente ampliato il potere del giudice che, da organo di indirizzo e controllo processuale, assorbe alcune funzioni tipiche del comitato dei creditori ed estende attualmente il suo potere di verifica e controllo anche alla convenienza economica *tout court* delle modalità con cui procedere alla vendita.

Nel programma di liquidazione, che assurge ad elemento centrale dell'intera procedura, si devono individuare le modalità di vendita dei singoli cespiti; in ogni caso, le vendite devono essere effettuate secondo modalità competitive.

Nell'ambito del programma, per attività che richiedono particolari competenze che esulano da quelle del curatore di liquidazione, può essere prevista anche la figura dell'ausiliario del curatore.

E' previsto, inoltre, che il curatore possa farsi autorizzare dal giudice delegato ad **affidare ad altri professionisti alcune incombenze della procedura di liquidazione dell'attivo.**

E' possibile individuare tre principali tipologie di procedure competitive prevedibili nel programma di liquidazione:

- la vendita a trattativa privata, che però sembrerebbe consentita solo per beni di modesto valore;
- la vendita cd. "deformalizzata", con procedura competitiva semplificata, ma che in ogni caso presuppone stima e pubblicità;
- la vendita secondo le procedure regolate dal codice di procedura civile,

Una volta autorizzato il programma di liquidazione, si procede appunto alla individuazione dell'aggiudicatario/contraente mediante la **procedura di vendita competitiva.**

In seguito all'aggiudicazione, il curatore deve darne comunicazione formale mediante notifica, ai sensi dell'art. 107, comma 3, della Legge fallimentare, ai creditori ipotecari o muniti di privilegio, affinché questi possano presentare offerta migliorativa; in

tal caso, la procedura viene sospesa ed il curatore deve informare il comitato dei creditori e il giudice (107, comma 4, LF).

In ogni caso il giudice (art. 108, LF), su istanza, può:

- in ogni momento sospendere per gravi e giustificati motivi le operazioni di vendita;
- impedirne il perfezionamento quando il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Il curatore procede quindi alla vendita, su autorizzazione del giudice, al quale rimane l'incombenza di ordinare la purgazione dei gravami con proprio decreto, una volta riscosso il prezzo della vendita, sempreché ciò non sia stato già disposto con il provvedimento che ordina la vendita, sotto condizione del perfezionamento della stessa e dell'incasso del prezzo

Atteso quanto sin ora descritto, si precisa che possono essere individuate anzitutto due funzioni “ordinarie” di intervento del notaio in ambito fallimentare, vale a dire:

- **la redazione della certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.**, che pure potrebbe trovare luogo all'interno di questa procedura. In tal caso, il notaio opera come “ausiliario” del curatore; il suo intervento può essere previsto *ab origine* nel programma di liquidazione ovvero autorizzato dal giudice;

- **il ricevimento dell'atto di trasferimento del bene** a seguito dell'aggiudicazione con procedura competitiva. Il notaio opera qui per incarico dell'aggiudicatario e, quindi, come professionista delle parti, in qualità di pubblico ufficiale rogante (le particolari caratteristiche di tale vendita notarile coattiva, sono esaminate infra).

Ulteriori ipotesi di intervento del notaio possono essere le seguenti:

a) il notaio può essere delegato solamente alla redazione del decreto di trasferimento ed alle formalità relative:

- dal giudice secondo le regole del codice di procedura civile; in tal caso, il giudice delega al notaio come suo ausiliario, ai sensi del 591 bis c.p.c., la redazione del decreto di trasferimento, la purgazione dei gravami, la registrazione e trascrizione del decreto;

- dallo stesso programma di liquidazione, ai sensi del 104 ter; in questo caso è il programma che prevede che il trasferimento avvenga con decreto del giudice, la cui redazione e le cui formalità sono delegate al notaio;

b) il notaio viene delegato dal giudice all'esperimento della gara ai sensi del 534 bis del codice di procedura civile, quale suo ausiliario, nell'ambito di una procedura ex 107, comma 2, LF;

c) il notaio viene delegato per la vendita dei beni del fallito, nell'ambito del programma di liquidazione; in questo contesto è possibile che, già nella prima stesura del programma di liquidazione, sia previsto il ricorso al notaio, come professionista diverso

dal curatore incaricato dell'operazione di vendita, ovvero che tale previsione sia autorizzata successivamente dal giudice, con o senza integrazione al programma di liquidazione *ex* 104 ter, LF;

Ogni qual volta il programma di liquidazione preveda di procedere secondo le disposizioni del codice di procedura civile, l'intervento del notaio non presenta alcuna differenza rispetto a quello nell'ambito di una procedura esecutiva. Nel prosieguo del presente documento l'analisi è incentrata sulla procedura competitiva prevista dall'art. 107, comma 2, LF, al di fuori delle ipotesi di cui al comma 2, con operazioni affidate al notaio.

La vendita competitiva nella particolare modalità proposta dal Notariato

1. Caratteristiche salienti della vendita competitiva

Nel diritto fallimentare non vi è traccia di norme in tema di “vendita competitiva”; ne deriva che, per la sua definizione, occorre fare riferimento alle ricostruzioni della dottrina secondo cui “competitiva” è una procedura che preveda un sistema incrementale di offerte e la massima apertura al pubblico interessato (e, quindi, una adeguata pubblicità, regole prestabilite di selezione dell'offerente e trasparenza nelle varie fasi).

Come dianzi riferito, si individuano tre principali tipologie di procedure competitive in astratto prevedibili nel programma di liquidazione:

a) la vendita a trattativa privata; b) la vendita cd. “deformalizzata”; c) la vendita secondo le procedure regolate dal codice di procedura civile.

In questa sede, si prende in esame la sola **vendita cd. “deformalizzata”**.

Dopo avere individuato le principali caratteristiche della vendita competitiva, nel silenzio della legge, occorre ricostruire il nocciolo duro delle disposizioni inderogabili cui il curatore deve attenersi in sede di vendita fallimentare; si ritiene, ad esempio, che non sia derogabile il disposto dell'articolo 107, comma 3, LF, che impone al curatore di dare avviso ai creditori iscritti o muniti di privilegio, prima di procedere alla vendita, a causa dell'efficacia purgativa della vendita fallimentare. Non sono invece ritenute inderogabili le norme in materia di pubblicità e di svolgimento della gara e quelle in materia di delega ai professionisti dell'operazione di vendita; ciò consente, come vedremo meglio in seguito, di non dover necessariamente osservare la sequenza “senza incanto - con incanto” prevista dal codice di procedura civile, meccanismo che si è rivelato in concreto inefficace.

2. L'asta notarile telematica

Non è questa la sede per procedere ad una disamina esaustiva del sistema R.A.N. di aste notarili telematiche predisposto e gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato; è, tuttavia, opportuno procedere ad evidenziarne alcune delle caratteristiche principali, al fine di

comprendere se l'asta notarile telematica possa essere ritenuta strumento idoneo di vendita competitiva.

Orbene, l'asta notarile telematica è stata realizzata seguendo precisi vincoli di progetto:

- obbligo di porre in vendita con garanzia di sicurezza, anche sotto il profilo della lotta al riciclaggio, oggetti di rilevante valore, quali i beni immobili o le aziende;
- obbligo di consentire l'accesso allo strumento dell'asta anche a partecipanti non professionali o che possono temere condizionamenti ambientali dal dover partecipare di persona alla fase dell'incanto;
- obbligo di consentire l'immediato uso degli strumenti informatici alla generalità dei cittadini, senza alcun onere né di "alfabetizzazione" né di distribuzione di chiavi di accesso o di identificazione;
- obbligo di risolvere le criticità attualmente manifestate dal settore delle aste, principalmente legate alla diminuzione di valore del bene posto in asta, rispetto alle stime originarie, dovuta alla crisi del mercato immobiliare;
- obbligo di consentire un rapido smobilizzo di ingenti risorse attualmente immobilizzate nelle procedure concorsuali o esecutive, il cui numero sta segnando una crescita esponenziale;
- obbligo di conformità ai principi della novella portata dalla Legge 22 febbraio 2010, n. 24 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, recante interventi urgenti in materia di funzionalità del sistema giudiziario";
- obbligo consentire la convivenza, nello stesso sistema di asta, di aste con o senza incanto, con facoltà di proporre offerte al ribasso e con la presentazione di offerte sia cartacee che telematiche.

In tale contesto, l'intervento del notaio, con il supporto degli strumenti informatici della Rete Unitaria del Notariato (rete intranet, controllo accessi, archiviazione sicura a norma, chiavi di firma e di cifratura), ha consentito di progettare un sistema di asta telematica in grado di offrire il massimo livello in termini di sicurezza e di facilità di accesso per l'utente finale, ipotizzandone l'utilizzo per le vendite immobiliari o mobiliari di valore rilevante.

Per scongiurare il rischio di turbativa d'asta e per garantire una corretta identificazione concreta dell'offerente remoto, l'attuale procedura prevede che l'offerente remoto debba avvalersi di un notaio intermediario (cd. notaio periferico) che assuma la responsabilità della sua identificazione e della sua profilatura in materia di antiriciclaggio. I notai intermediari, a loro volta, sono collegati tra loro e con il notaio banditore, attraverso un sistema informatico che garantisce la loro autenticazione forte (mediante IAM - IBM Identity Access Management).

A voler schematizzare **le peculiarità ed i vantaggi di un'asta notarile telematica**, è possibile affermare che:

- 1) **Per identificazione dell'offerente non è necessaria la distribuzione di chiavi di identificazione.** E' previsto, infatti, l'utilizzo di un sistema di identificazione "forte". Il banditore espleta l'asta ricorrendo ai servizi di un gestore qualificato in grado di attivare sessioni remote sicure e riservate con gli intermediari operanti in tutto il

territorio nazionale. Gli intermediari, a loro volta, si assumono la responsabilità dell'identificazione dell'offerente remoto, della trasmissione dell'offerta segreta, del versamento della cauzione e della trasmissione delle offerte a rilancio. In tal modo, da un lato, è agevolato l'impiego del sistema anche per chi non fosse in possesso di una adeguata preparazione informatica e dei necessari token di sicurezza; dall'altro, si garantisce l'identificazione dell'offerente al momento stesso in cui questi effettua il rilancio nonché la validità dell'offerta.

- 2) **L'intervento del notaio, quale intermediario qualificato, consente di familiarizzare l'offerente con il mondo dell'asta ed, in particolare, dell'asta telematica. Il notaio infatti può semplificare le nozioni tecnico-giuridiche a beneficio del partecipante e verificarne la volontà. Per di più, il notaio può identificare in maniera certa il partecipante, sia prima che durante la fase dell'incanto, evitando pericoli di turbativa d'asta ed eseguendo anche i controlli obbligatori previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.**

- 3) **L'intervento del notaio nella fase di predisposizione del lotto d'asta consente di anticipare a tale fase tutti i controlli tipicamente notarili sulla documentazione di corredo, contribuendo ad una maggiore trasparenza dell'intera procedura.**

Nel sistema del codice di procedura civile – ove è attualmente prevista l'asta telematica - il legislatore ha indicato nei dettagli i principi ai quali deve rispondere ogni procedura di asta telematica (competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche), rinviando ad un decreto ministeriale di attuazione, ad oggi non ancora emanato, la fissazione delle regole tecniche ed operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica.

La legge fallimentare, invece, non fa espresso richiamo alla possibilità di ricorrere ad un'asta telematica per le operazioni di liquidazione concorsuale; come descritto dianzi, l'articolo 107 LF prescrive che la vendita debba avvenire o mediante procedura competitiva indicata dal curatore nel programma di liquidazione ovvero mediante ricorso alle procedure di vendita regolate dal codice di procedura civile. La scelta tra procedura competitiva “deformalizzata” e procedura secondo le regole del codice di procedura civile viene effettuata dal curatore o *ab origine* nel programma di liquidazione o, successivamente, in un'integrazione dello stesso. Nel caso in cui il curatore abbia fatto rinvio alle procedure di vendita previste dal codice di procedura civile permane un dubbio in merito alla utilizzabilità dell'asta telematica, non essendo ancora stato adottato, come riferito, il decreto ministeriale di attuazione. Negli altri casi, vale a dire nell'ipotesi in cui il curatore voglia ricorrere ad una procedura “deformalizzata”, in assenza di contraria indicazione normativa in merito alla utilizzabilità di un sistema di asta telematica nelle vendite fallimentari, occorre valutare se la procedura di asta telematica notarile, come proposta dal CNN, presenti le caratteristiche di una vendita competitiva e, *ad abundantiam*, osservi i principi, dianzi richiamati, ai quali, in base al sistema del codice di procedura civile, deve informarsi ogni procedura di asta telematica.

Il sistema telematico R.A.N. per lo svolgimento delle aste, creato dal Consiglio nazionale del notariato, è senz'altro ammissibile nelle liquidazioni fallimentari, poiché tale sistema è certamente in grado di rispettare i caratteri tipici delle vendite

fallimentari (massima informazione e partecipazione degli interessati), oltre che le necessarie garanzie formali e sostanziali equivalenti a quelle della partecipazione fisica degli offerenti alle vendite.

Come detto dianzi, il sistema R.A.N. offre infatti ampie garanzie:

- **in termini di sicurezza informatica**, consentendo l'accesso alla rete esclusivamente al notaio attraverso l'autenticazione IAM e con l'utilizzo della firma digitale;
- **in termini di trasparenza**, moltiplicando i soggetti preposti (al classico notaio banditore sono stati aggiunti tutti i notai periferici che aderiscono al servizio) ed utilizzando meccanismi di trasmissione delle offerte sia digitali che cartacee, che garantiscono la segretezza delle offerte e della generalità e del numero dei partecipanti sino alla scadenza del termine fissato dal bando; la possibilità di partecipare anche alla fase dell'incanto, non solo nella sede del notaio banditore, ma dal notaio periferico, abilitato al sistema, presso il quale il soggetto offerente si è registrato, evita inoltre il rischio di qualunque forma di pressione o di turbativa d'asta;
- **in termini di sicurezza per la procedura**, anche in materia di antiriciclaggio, affidando ad un notaio la verifica della legittimazione, dell'onorabilità e dell'affidabilità dei partecipanti;
- **in termini di sicurezza per l'utente finale**, imponendo l'anticipazione della fase di controllo della documentazione a corredo di ciascun lotto a prima della pubblicazione del bando, e offrendo la garanzia tipica dell'intervento notarile;
- **in termini di miglioramento della consapevolezza di tutti gli attori**, che possono ricevere, attraverso il notaio banditore o il notaio periferico di propria fiducia, un corretto orientamento sul regolamento, sul bando d'asta e su ogni fase successiva della procedura.

Il sistema R.A.N. delle aste notarili telematiche presenta il vantaggio di potersi adattare facilmente sia alle esigenze dell'offerente, più o meno familiarizzato con gli strumenti informatici e con i meccanismi giuridici dell'asta, sia alle esigenze della curatela.

Di seguito le ragioni fondamentali:

Tale sistema è, ad esempio, in grado di gestire la presentazione delle offerte sia in formato cartaceo che in formato digitale, offerte che possono tra loro convivere, nonché di consentire la partecipazione alla fase dell'incanto, sia di persona presso il notaio banditore che da remoto presso uno dei notai periferici. Tale sistema presenta peraltro delle caratteristiche di flessibilità che possono agevolare il compito del curatore: consente di gestire sia l'asta senza incanto che l'asta con incanto nonché l'asta senza incanto seguita dall'asta con incanto.

Si ricorda che la deformalizzazione della procedura di liquidazione consente di non osservare la sequenza "senza incanto - con incanto" prevista dal codice di procedura civile,

essendo sufficiente che la vendita rispetti i principi previsti in tema di competitività (massima partecipazione, trasparenza e pubblicità). In quest'ottica, la procedura elaborata dal Consiglio nazionale del notariato si può ritenere compatibile con la liquidazione fallimentare in modalità deformalizzata anche nel caso in cui non facesse precedere la vendita con incanto da una vendita senza incanto, purché, comunque, la medesima procedura sia conforme ai principi imperativi di massima competitività, trasparenza e pubblicità della vendita in funzione della miglior soddisfazione dei creditori.

La procedura prevista dal Consiglio nazionale del notariato prevede, inoltre, la possibilità di presentazione di offerte al ribasso, per valori inferiore alla base d'asta, per evitare di dover replicare l'esperimento della gara in mancanza di offerte congrue; le offerte residuali a ribasso verranno considerate utili per l'instaurazione della gara tra offerenti solo nel caso in cui sia andata deserta l'asta principale. La migliore di tali offerte resterà vincolante per l'offerente per un certo termine, stabilito dal disciplinare o dal bando, in epoca successiva all'esperimento dell'incanto, per la necessaria approvazione da parte degli organi della procedura. Tale opportunità si presenta particolarmente interessante sia in relazione alle vendite immobiliari, nelle quali spesso la base d'asta è determinata con riferimento a stime risalenti e ormai non più attuali, per la ben nota contrazione dei valori del mercato immobiliare sia in ordine alle vendite relative ai complessi aziendali, nelle quali la tempestività della collocazione dell'azienda è determinante per le sorti della stessa. Sulla legittimità di tale previsione si fa rinvio alle medesime considerazioni svolte per le vendite cd. "deformalizzate".

Il trasferimento all'aggiudicatario

1. Il titolo di trasferimento

Prima della riforma, il titolo di trasferimento nell'ambito della vendita fallimentare era costituito da un decreto di trasferimento del giudice delegato; nella procedura che stiamo esaminando il titolo di trasferimento non è espressamente disciplinato.

In proposito, la ricostruzione effettuata da parte della dottrina, confortata da numerose prassi in vigore, è che il curatore possa prevedere, oltre al rinvio integrale a quanto previsto dal codice di procedura civile sia per l'individuazione dell'aggiudicatario che per il successivo trasferimento, anche un rinvio alla sola fase del trasferimento.

Delicata è invero l'ipotesi in cui il curatore non abbia previsto nel programma di liquidazione alcun rinvio alle regole del codice di procedura civile. Ed infatti un acquisto il cui titolo manchi di corretti riferimenti ad elementi identificativi del bene (si pensi ai dati catastali, o, più in genere, alla corretta identificazione del bene venduto), o di elementi rilevanti dal punto di vista giuridico, funzionale, economico (si pensi ai dati edilizi ed urbanistici, all'agibilità, ai dati sulla situazione energetica dei fabbricati, etc.), corre il rischio, una volta acquistato dal fallimento, di essere poi difficilmente "spendibile" sul mercato, se non di essere addirittura del tutto incommerciabile; in tal caso, anche solo la

“opacità” del titolo, non consentendo la effettiva comprensione di elementi giuridicamente o economicamente rilevanti, facilmente si tradurrà in una minore appetibilità del bene, svilendone il valore di realizzo”.

In questo contesto, l'intervento del notaio può senz'altro rendere più efficiente la liquidazione fallimentare, nell'ottica di garantire all'acquirente un diritto contraddistinto da garanzie di certezza e di autenticità, spendibile con certezza nel mercato delle contrattazioni.

Per quanto concerne l'individuazione del titolo, dovendosi escludere che esso possa essere costituito dal verbale di aggiudicazione e potendosi affermare che esso non debba essere necessariamente costituito da un decreto di trasferimento, appare possibile concludere che il trasferimento in capo all'aggiudicatario debba conseguire necessariamente a un formale titolo di acquisto *ad hoc*, quale l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

In quest'ottica, tali attività possono essere validamente svolte dal medesimo notaio che ha curato la liquidazione dal momento che il ruolo di terzietà e garanzia del notaio non viene meno per il fatto che egli interviene anche nel momento conclusivo della procedura.

Per quanto attiene alla definizione della natura del **contratto di trasferimento all'esito di una procedura competitiva**, il dubbio principale, in dottrina ed in giurisprudenza, è se la deformalizzazione dell'attività di vendita, che a sua volta consente al curatore di ricorrere a strumenti di natura negoziale per il trasferimento dei beni oggetto di liquidazione possa mantenere tuttora la vendita fallimentare nell'ambito della vendita forzata o se invece possa farla ritenere assimilabile ad una liquidazione negoziale. L'opinione più ampiamente diffusa in merito è **nel senso di definire la vendita fallimentare come una vendita coattiva, con funzione liquidatoria, nella quale sono peculiari il regime di legittimazione della parte venditrice (mutuato dalla Legge fallimentare), ed il regime di scelta della parte acquirente, sottoposta a controlli e poteri autoritativi che possono portare a impedirne il perfezionamento**. Ne consegue che le comuni affermazioni secondo le quali la vendita nel fallimento sarebbe stata “privatizzata”, a seguito della riforma, possono essere condivise solo nella misura in cui, nell'ambito di una procedura che era e rimane di stampo pubblicistico, si apre - salvo diversa espressa scelta approvata con il programma di liquidazione - un “segmento”, la fase del trasferimento, regolato da norme civilistiche. Tale mera circostanza non può indurre a ritenere, tuttavia, che non continui a trovare applicazione la disciplina delle vendite esecutive, che, invece, continua ad essere applicabile, salvo che per le disposizioni incompatibili con la procedura fallimentare.

Preme verificare, inoltre, se questo particolare tipo di vendita sia soggetto alla medesima disciplina dell'ordinaria vendita di diritto privato in materia di menzioni e allegazioni previste da norme speciali. A titolo esemplificativo, si considerano in dettaglio tre distinte normative per comprendere se trovano applicazione o meno con riferimento alle vendite forzate in sede esecutiva ed alle altre vendite coattive giurisdizionali, tra le quali la vendita coattiva fallimentare.

a) La disciplina sulla conformità catastale, di cui all'art. 29, comma 1 bis, della Legge n. 52/1985 (come novellato dal D.L. 78/2010) (secondo cui “gli atti pubblici e le

scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"). Mentre, da una lettura della disposizione in parola, si può giungere piuttosto intuitivamente alla conclusione per cui la norma in questione non sia applicabile alle vendite coattive perfezionate con decreto di trasferimento, occorre procedere con maggiore attenzione nell'ipotesi in cui il trasferimento venga formalizzato con atto notarile; in questo caso, infatti, motivazioni prudenziali dovrebbero suggerire al notaio che fosse richiesto di ricevere un atto di vendita coattiva, in assenza delle informazioni richieste dalla disciplina esaminata, di rendere evidente le possibili criticità al curatore, affinché l'ufficio esecutivo prenda esplicita posizione in merito all'applicabilità o meno dell'art. 20, comma 1 bis, citato e alla vendita fallimentare e in merito alle eventuali conseguenze (sul piano delle garanzie spettanti all'acquirente) di una difformità catastale.

b) La normativa in materia di certificazione energetica dei fabbricati di cui al D.Lgs. n. 192/2005, come recentemente modificato. Al riguardo, la prassi rilevata in materia di procedure esecutive è nel senso della necessità dell'allegazione di tale documentazione anche al decreto di trasferimento. Anche atteso l'aspetto sanzionatorio, si ritiene preferibile la soluzione positiva circa l'allegazione anche alla vendita coattiva fallimentare.

c) Le menzioni previste dalla normativa urbanistica a pena di nullità dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 40 della Legge n. 47/1985. Data la natura di vendita liquidatoria coattiva, la normativa in questione prevede che una eventuale mancanza delle menzioni urbanistiche si ritiene non possa precludere il trasferimento del bene; tuttavia, poiché gli aspetti relativi alla regolarità urbanistica possono incidere sulla possibilità per l'aggiudicatario di addivenire ad un successivo trasferimento dell'immobile, la normativa prevede un obbligo di informazione nell'ambito dell'avviso di vendita e una riapertura dei termini per la sanatoria edilizia a particolari condizioni. Occorre verificare se tale deroga alla disciplina ordinaria valga solo per i titoli giudiziali o se sia estesa anche ai titoli contrattuali stipulati in esito ad una procedura competitiva di cui all'articolo 107 LF. Una soluzione negativa porterebbe a conclusioni incompatibili con una corretta gestione della procedura di liquidazione che verrebbe interrotta per potersi provvedere al trasferimento mediante decreto. Una conclusione positiva sarebbe da preferire sia alla luce di una interpretazione letterale che sistematica delle norme, oltre che per le considerazioni dianzi svolte che inducono a ricondurre la vendita fallimentare nell'ambito delle vendite coattive.

2. Trattamento tributario del verbale di aggiudicazione di immobile trasferito nell'ambito della procedura fallimentare

Il verbale di aggiudicazione di immobile all'incanto redatto da notaio nell'ambito della procedura fallimentare è sicuramente da conservare a raccolta ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, 66 e 70 L.N. e 1 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666, in base ai quali tutti gli atti pubblici ricevuti dai notai, ad eccezione delle ipotesi tassativamente previste, devono essere conservati a raccolta.

Fatta questa rapida precisazione, si ricorda che l'art. 11 ter della tabella allegata al DPR 131/1986 dispone l'esenzione dall'obbligo di registrazione per verbali di gara o d'incanto, dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 del codice di procedura civile e relativi depositi, redatti o ricevuti dai notai delegati.

La disposizione è stata introdotta dall'art. 19 comma 3 della legge 13 maggio 1999, n. 133 con decorrenza 18 maggio 1999.

La previsione di esenzione da registrazione parrebbe porsi in conseguenza alle modifiche operate al codice di procedura civile.

Con l'art. 3 della legge 302/1998 è stato infatti inserito nel corpus normativo del codice di procedura civile l'art. 591 bis in base al quale il notaio può essere delegato dal giudice dell'esecuzione delle operazioni di vendita di beni immobili.

L'espressa previsione d'esenzione parrebbe essersi resa necessaria in relazione agli atti compiuti dal notaio nell'ambito della procedura esecutiva.

Occorre ricordare, in proposito, che gli atti dell'autorità giudiziaria in sede civile e penale diversi da quelli espressamente contemplati nella parte prima della Tariffa, sono annoverati dall'art. 2 della tabella e, in ragione di ciò, risultano esenti dall'obbligo di registrazione.

Benché non pare possibile individuare posizioni univoche sul punto, è opportuno segnalare che, secondo l'orientamento dell'amministrazione finanziaria, l'ambito applicativo dell'art. 2 menzionato possa individuarsi solo per differenza rispetto all'art. 8 della tariffa parte prima, con la conseguenza che possono farsi rientrare in tale perimetro applicativo gli atti dell'autorità giudiziaria non idonei a definire anche parzialmente il giudizio. Devono dunque ritenersi destinatari del particolare trattamento impositivo di cui all'art. 2 della tabella tutti gli atti che non siano ricompresi nella portata della norma contenuta nell'art. 8 della tariffa, quali quelli che non incidono su diritti soggettivi delle parti in causa. In tale concetto, secondo alcuni autori, rientrano tutti i provvedimenti giudiziari che esauriscono la propria funzione sul piano meramente processuale senza incidere sulla sfera giuridica delle parti.

Seguendo questa logica, prima dell'introduzione dell'art. 11 ter, poteva apparire dubbio se gli atti compiuti nell'ambito della procedura esecutiva dal notaio delegato ai sensi dell'art. 591 bis potessero o meno rientrare nella previsione d'esenzione da registrazione.

Al riguardo occorre altresì considerare, con specifico riferimento alla natura giuridica del verbale d'incanto nel processo esecutivo, che si è di fronte ad un atto che ha natura processuale e, più precisamente, può essere qualificato come atto del processo esecutivo. Muovendo da questo presupposto taluno è giunto a ritenere che non possa al contempo escludersi la natura di atto notarile laddove il verbale sia redatto o ricevuto da notaio e che sia soggetto, in quanto tale, (anche) alla legge notarile.

In base a queste argomentazioni si poteva ritenere che il verbale redatto dal notaio ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dovesse essere registrato.

La ratio della previsione d'esonazione specifica di cui all'art. 11 ter potrebbe dunque ritrovarsi nella circostanza che il notaio riceve una delega a svolgere una funzione che è propria del giudice dell'esecuzione. In ragione di ciò il verbale di gara o d'incanto redatto o ricevuto nell'ambito della procedura espropriativa delegata è assoggettato allo stesso regime applicabile nell'ipotesi in cui l'esecuzione sia condotta direttamente dal giudice.

Nell'ambito del fallimento le norme utilizzabili per porre in essere la "delega" al notaio per la liquidazione dei beni del fallito sono sostanzialmente due: l'art. 104 ter III co. l.f. e l'art. 107 II co. l.f.

Ai sensi dell'art. 104 ter il curatore può essere autorizzato dal giudice delegato ad affidare ad altri professionisti alcune incombenze della procedura relativa alla liquidazione dell'attivo.

La norma consente la disponibilità di un'ampia gamma di operazioni, quali ad esempio l'affidamento ad altri professionisti delle operazioni di vendita sul modello dell'art. 591 bis c.p.c.

La nomina del notaio può avvenire anche in applicazione dell'art. 107 II comma l.f.

La norma appena citata dispone che "il curatore può provvedere nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili"; in sostanza il curatore può chiedere al giudice di procedere lui stesso alla vendita invece di lasciarla al curatore istante.

La disposizione suindicata, facendo riferimento al codice di procedura civile e alle norme di questo compatibili con la legge fallimentare, consente al giudice di delegare la vendita, a lui richiesta, ad un notaio di sua fiducia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; in questo modo il notaio delegato dal giudice alla vendita dei beni del fallimento ai sensi dell'art. 107 II comma in combinato disposto con l'art. 591 bis c.p.c., e quindi invece dell'organo giudiziario espressamente richiesto dal curatore, esercita l'attività liquidativa.

Si può osservare dunque che, nel primo caso è il curatore, seppur con l'approvazione del giudice, ad affidare le incombenze della procedura al notaio, nell'altro caso è il giudice stesso che può delegare le operazioni di vendita immobiliare ai sensi dell'art. 591 bis del codice civile. Si tratta dunque di un differente ruolo per il notaio: nell'un caso potrebbe qualificarsi come "delegato" del curatore (o, secondo alcuni, ausiliario del giudice), nell'altro come sostituto del giudice.

Sebbene sia controversa la natura delle funzioni svolte dal curatore fallimentare, può senz'altro affermarsi che siano poste in essere nell'ambito di una procedura coattiva equiparabile alla vendita effettuata nell'ambito della procedimento esecutivo, ancorché non siano riconducibili alla funzione giurisdizionale in senso stretto.

Ciò posto, s'è prima evidenziato come, in base ad una certa interpretazione, l'ambito applicativo dell'art. 2 della tabella possa individuarsi solo in via residuale rispetto all'art. 8 della tariffa, parte I. Conseguentemente, dovrebbero rientrare nella previsione d'esonazione, tutti gli atti dell'autorità giurisdizionale, diversi da quelli contemplati nel menzionato articolo 8, che esauriscono la propria funzione sul piano meramente processuale.

Seguendo questo ragionamento, il riferimento soggettivo all'autorità giurisdizionale, contenuto nell'art. 2, non assume rilevanza determinante nell'individuazione dell'ambito applicativo della stessa disposizione, potendo farvi in essa rientrare gli atti del processo non idonei a definirlo - che, quindi, abbiano funzione endoprocessuale - anche se emanati da soggetti diversi dal giudice.

In altri termini, ferma la necessità di appurare se si tratti di un atto processuale, nell'applicazione dell'esenzione da registrazione di cui all'art. 2 menzionato potrebbe prevalere la valutazione circa funzione oggettiva dell'atto stesso rispetto alla sua riferibilità soggettiva all'autorità giurisdizionale.

Occorre in quest'ottica porre in luce come l'assetto cui l'art. 2 della tabella menzionata faceva riferimento sia indubbiamente mutato nel tempo. Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare (ma anche in sede fallimentare), il ruolo e l'attività del giudice sono stati rimodulati con la finalità di "degiurisdizionalizzare" e snellire la procedura stessa.

La disposizione di cui all'art. 11 ter potrebbe allora considerarsi volta a confermare il medesimo principio contenuto nella disposizione generale d'esenzione da registrazione di cui all'art. 2 più volte menzionato e a sancire, ai fini della tassazione, la prevalenza della funzione endoprocessuale del verbale di gara o d'incanto, rispetto alla sua, pur riconosciuta, natura di atto pubblico notarile.

Dunque, ragionevolmente argomentando dalla natura endoprocessuale dell'atto qui in esame, così come risulta dal sistema della legge fallimentare, è possibile sostenere che tanto nell'ipotesi in cui il notaio sia "delegato" dal curatore al compimento delle operazioni di liquidazione ai sensi all'art. 104 ter, che nel caso previsto dall'art. 107, in cui sia il giudice a delegare il notaio secondo le norme del codice di procedura civile, il verbale di aggiudicazione da esso redatto sia comunque esente da registrazione.

Diversamente, l'interpretazione restrittiva del combinato disposto dell'art. 2 e 11 ter della tabella, in base alla quale il verbale di aggiudicazione dovrebbe considerarsi non soggetto a registrazione solo nell'ipotesi in cui le operazioni di vendita di competenza del giudice ai sensi dell'art. 107 secondo comma citato vengano delegate al notaio in forza dell'art. 591 bis c.p.c., seppur plausibile, appare in minor misura sostenibile con argomenti di carattere sistematico, risultando ancorata in prevalenza al dato testuale.