

LA PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA PREVISTA DALL'ART. 107 LF CON OPERAZIONI AFFIDATE AL NOTAIO¹

(questioni e materiali)

Vincenzo Gunnella, notaio in Firenze

In questo documento non saranno trattate le caratteristiche della nuova procedura di liquidazione dell'attivo, introdotta dalla riforma della legge fallimentare, né, al suo interno, le ulteriori possibili aree di intervento del notaio, né le caratteristiche dell'asta notarile telematica, materie per l'analisi delle quali si rinvia ad altre relazioni tenute in occasione di precedenti incontri formativi² ed ai materiali già distribuiti³.

Gli argomenti che verranno trattati riguardano esclusivamente le modalità di vendita competitiva, all'interno di una procedura concorsuale, con l'affidamento delle operazioni di vendita ad un notaio, mediante asta telematica; esamineremo le varie fasi della procedura di vendita, con particolare riguardo alla vendita immobiliare, dando conto di alcune questioni problematiche, emerse nella pratica in questo periodo di avvio della sua utilizzazione.

Un breve cenno agli esiti registrati: oltre un terzo delle aste bandite ha prodotto almeno una aggiudicazione; i lotti oggetto di aggiudicazione sono stati costituiti prevalentemente da immobili, ma anche da aziende, azioni di S.p.A., crediti erariali e non; circa un settimo delle aggiudicazioni è stato costituito da offerte al ribasso poi accettate dalla procedura; l'asta con maggiore performance ha registrato 34 rilanci, con una aggiudicazione definitiva che ha raggiunto poco meno del doppio della base d'asta; in quattro casi la presentazione dell'offerta e la partecipazione all'incanto sono avvenute avvalendosi di un notaio periferico.

E' anche iniziata la pubblicazione di bandi che riguardano procedure che devono allocare un rilevante numero di lotti; per queste procedure le operazioni di vendita sono state affidate collettivamente a più notai, supportati dalla associazione distrettuale, che in questo caso cura la prima fase della procedura, dalle visure ipo-catastali alla predisposizione dei bandi.

Tralasciando la predisposizione del programma di liquidazione (ovvero la sua integrazione), le successive fasi della procedura possono riassuntivamente così definirsi:

- Analisi della documentazione ed accertamento dello stato del bene
- Predisposizione del bando
- Tenuta dell'asta e aggiudicazione
- Trasferimento del bene all'aggiudicatario
- Purgazione dei gravami

¹ Questo elaborato costituisce un resoconto di diciotto mesi di applicazione della *best practice* del Tribunale fiorentino, concordata, sotto la vigilanza dei giudici della sezione fallimentare, tra gli ordini professionali dei dottori commercialisti ed esperti contabili, e dei notai; tutti i materiali di supporto sono reperibili sul sito Internet del consiglio notarile Firenze (www.consigliofirenze.it) e dell'associazione notarile distrettuale (www.andfir.it)

² Convegno dell'Elba del Comitato Regionale Toscano il 20 settembre 2013, Convegno di Firenze degli ordini dei commercialisti e dei notai del 13 novembre 2013

³ I materiali sono disponibili sui siti internet www.notariato.it, www.consiglionotarilefirenze.it, www.andfir.it

A) ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ED ACCERTAMENTO DELLO STATO DEL BENE

a) Gli accertamenti ipo-catastali

E' particolarmente consigliato⁴ commettere al notaio l'accertamento ipo-catastale relativo all'immobile da porre in asta, risalendo fino al primo titolo trascritto anteriore al ventennio; infatti, anche se spesso si riscontra nella pratica che il perito nel redigere la sua perizia di stima attesta lo stato catastale ed ipotecario dell'immobile, l'accertamento è più volto a ricostruire la consistenza patrimoniale che ad attestare la continuità delle trascrizioni e l'esistenza di formalità pregiudizievoli; del resto, nell'ottica dell'economicità delle operazioni di liquidazione dell'attivo, è ben possibile commissionare al perito la stima dell'immobile ed al notaio banditore l'accertamento catastale e ipotecario, senza che vi sia aggravio di spese per la procedura.

b) L'esame della situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile è uno degli elementi che deve necessariamente risultare dalla perizia, avendo incidenza sulla valutazione dell'immobile e rientrando nelle competenze tecniche proprie del perito.

Una volta fotografata con esattezza la situazione urbanistica dell'immobile, occorre però valutare quale maggiore o minore evidenza debba essere data agli eventuali vizi urbanistici nel corpo del bando: è vero, infatti, che l'immobile, trattandosi di trasferimento coattivo, viene posto in vendita nello stato, anche urbanistico, in cui si trova, senza garanzie per l'aggiudicatario; tuttavia, è anche vero che particolari e gravi vizi urbanistici dell'immobile, se non correttamente evidenziati, potrebbero indurre in errore l'aggiudicatario, se non configurare una vendita di *aliud pro alio*.

Altra problematica può nascere dalla circostanza che la perizia è necessariamente riferita ad un momento storico, e che, pertanto, la situazione urbanistica dell'immobile può essere nel frattempo mutata nel momento in cui l'immobile viene posto in asta e, quindi, trasferito all'aggiudicatario; ci si riferisce, in particolare, da un lato, ai terreni edificabili, per i quali gli strumenti urbanistici possono mutare nel tempo, dall'altro, all'immobile in corso di costruzione, per il quale il titolo che abilita la medesima può essere nel frattempo scaduto, ed infine alla possibile presenza di convenzioni urbanistiche che possano generare obblighi a carico dell'aggiudicatario.

In queste ultime ipotesi, è quanto mai opportuno dare evidenza anche nel bando di queste circostanze, se del caso rimettendo all'interessato l'onere di assumere informazioni aggiornate sullo stato urbanistico presso i competenti uffici comunali.

c) I giudizi pendenti, in particolare la concomitante azione esecutiva individuale

⁴ Il notaio comunque procederebbe all'accertamento ipo-catastale prima della vendita anche se trattasi di vendita coattiva.

L'apertura del fallimento determina in generale l'interruzione del processo⁵ nel quale sia parte il fallito; dal giorno della dichiarazione di fallimento, nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, anche per crediti maturati durante il fallimento, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento⁶; per le azioni esecutive pendenti⁷, tuttavia, il curatore ha facoltà di scelta se subentrarvi o farle dichiarare improcedibili.

La procedura fallimentare ha uno scopo liquidatorio e soddisfacente dei diritti dei creditori, e quindi non avrebbe senso conservare le azioni esecutive già promosse da ciascun creditore o consentire loro di iniziarne di nuove contro il debitore fallito, dovendosi attuare un'unica esecuzione concorsuale, a garanzia della *par condicio creditorum*.

Unica eccezione al divieto di azioni esecutive è rimasta l'azione esecutiva nascente da mutui fondiari⁸ (l'esecuzione esattoriale ormai non può più essere esercitata⁹) e pertanto:

- ove l'immobile risulti gravato da iscrizione ipotecaria per credito fondiario l'istituto potrà attivare l'azione esecutiva anche successivamente la dichiarazione di fallimento;
- ove l'istituto di credito abbia già iniziato l'azione esecutiva sul bene, e quindi risulti trascritto il pignoramento, tale procedura potrà continuare;

in entrambi i casi si verificherà un concorso di azioni esecutive sul medesimo bene; il che comporta che i beni oggetto di esecuzione potranno essere liquidati nell'una o nell'altra sede.

Qualora la vendita coattiva si realizzi nell'ambito della procedura esecutiva, sarà il giudice dell'esecuzione ad essere competente non solo in relazione al trasferimento del bene all'aggiudicatario, ma anche con riferimento alla purgazione dei gravami inerenti il bene liquidato.

Qualora invece si giunga anteriormente alla vendita nell'ambito della procedura fallimentare, dovrà concludersi per la competenza del giudice fallimentare in relazione ai suddetti adempimenti, compresa la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti o delle misure cautelari posti in essere nell'ambito suddette procedure individuali.

In generale, per determinare la competenza del Tribunale dovrà tenersi conto del disposto dell'art. 24 L.F. che ha sancito la *vis attractiva* in sede fallimentare in ordine a tutte le azioni che ne derivano.

d) I gravami e le trascrizioni pregiudizievoli

In prima approssimazione, possiamo ipotizzare che, dagli accertamenti ipo-catastali, possa emergere l'esistenza, a carico del bene immobile in oggetto di:

- iscrizioni di ipoteca;
- trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, giudiziali o convenzionali;
- vincoli derivanti dall'essere stato il bene conferito in un trust;
- trascrizioni di vincoli di destinazione ex art. 2645 ter c.c..
- trascrizioni di contratti preliminari di compravendita ex art. 2645 bis c.c.;
- trascrizioni di domande giudiziali di adempimento in forma specifica ex art. 2932 c.c.;

⁵ Art. 43 comma 3 L.F.

⁶ Art. 51 L.F.

⁷ si apre il problema di accertare fino a quando si considera "pendente" l'azione esecutiva: dopo la vendita o fino alla distribuzione delle somme ai creditori?

⁸ Art. 41 comma 2 T.U.B.: L'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha facoltà di intervenire nell'esecuzione. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento.

⁹ Art. 16 D.Lgs 26.2.99 n. 46.

In assoluto si applicherà il secondo comma dell'art. 108 LF, che recita: *“Per i beni immobili ... una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo”*.

La prima ipotesi non presenta particolari problemi, in quanto le iscrizioni verranno cancellate, dopo la vendita del bene, con il decreto di purgazione del giudice delegato; sarà, comunque, opportuno che la perizia o la certificazione notarile ipo-catastale agli atti della procedura diano conto dell'esistenza di tali gravami, in modo da garantire la trasparenza della procedura e la corretta informazione dei potenziali offerenti.

Occorre considerare, anche se la circostanza non incide sulla possibilità di procedere alla vendita all'asta, la particolare fattispecie che può verificarsi nell'ambito di una procedura di concordato preventivo, in tutti i casi in cui dalla vendita dell'immobile ipotecato non si ricavi quanto basta per soddisfare integralmente i creditori muniti di privilegio sull'immobile; in questi casi infatti l'art. 160 LF, secondo comma, prevede che essi debbano comunque essere soddisfatti in misura non inferiore al valore di mercato del bene, quale attestato da un professionista indipendente con relazione giurata; è bene rilevare che tale ipotesi può verificarsi anche in epoca successiva alla redazione della proposta, per effetto di successivi ribassi della base d'asta, ed in tale caso occorrerà preventivamente munirsi di autorizzazione degli organi della procedura, che valuteranno se darne notizia ai creditori muniti di privilegio perché a loro volta valutino se chiedere la risoluzione del concordato; un sotto-problema potrebbe nascere nel caso in cui l'immobile sia gravato di iscrizione ipotecaria non frazionata, ma debba essere posto in asta suddiviso in più lotti; in questo caso può infatti verificarsi che, a fronte di una perizia che necessariamente ha attribuito un valore di stima ai singoli lotti che compongono l'intero immobile ipotecato, l'attestatore abbia invece attribuito il “valore di mercato” all'intero immobile.

Quanto alle eventuali trascrizioni di vincoli di destinazione, o derivanti da trust, il presupposto per potersi procedere alla esecuzione concorsuale è che il giudice ne abbia già dichiarato l'inopponibilità alla procedura, e quindi anch'essi verranno radiati, con il decreto di purgazione ex art. 108 LF 2^o comma.

Quanto ai vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, se la relativa trascrizione è avvenuta anteriormente a quella della sentenza di fallimento, occorre distinguere due ipotesi:

- se si tratta di azione esecutiva individuale promossa da un Istituto di Credito per credito fondiario, si applicano le disposizioni del TUB: come abbiamo visto, l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore; il curatore ha facoltà di intervenire nell'esecuzione; la somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento;¹⁰

- se è stato trascritto a seguito di procedura cautelare o esecutiva individuale, questa, invece, diventa improcedibile se iniziata prima della dichiarazione di fallimento, inammissibile se iniziata dopo la dichiarazione di fallimento.

¹⁰ Art. 41 comma 2 T.U.B.

Quanto, infine, all'ipotesi di una trascrizione di un contratto preliminare di compravendita i cui effetti non siano già cessati, ai sensi dell'art. 2645 bis comma 3, richiamato dall'art. 72 L.F., occorre ricostruire il rapporto sostanziale sottostante:

- se il preliminare aveva ad oggetto un bene immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente, il promittente acquirente potrà comunque chiedere l'esecuzione del contratto preliminare, nonostante il fallimento del promittente venditore¹¹;

- nelle altre ipotesi il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, deciderà se subentrare nel contratto in luogo del fallito oppure, se più conveniente, se sciogliere il contratto¹²; se il curatore opta per lo scioglimento del contratto, il promittente acquirente potrà insinuare al passivo il suo credito, ma solo relativamente agli eventuali acconti già versati, senza alcuna possibilità di chiedere il risarcimento del danno¹³.

In ogni caso, qualora sia stata trascritta domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. prima o dopo la dichiarazione di fallimento, quest'ultima sarà opponibile e pertanto la procedura dovrà costituirsi per provocare lo scioglimento del contratto (qualora ne ricorrano i presupposti sopra descritti); pendente tale domanda, pertanto, e fino alla definizione del relativo procedimento, l'immobile che ne costituisce oggetto non potrà essere posto all'asta.

e) Lo stato locativo o di occupazione, i diritti di godimento di terzi, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato

La procedura concorsuale non determina lo scioglimento del contratto di locazione di immobili, salva la facoltà del curatore di recedere dal contratto quando la durata sia superiore a quattro anni dalla dichiarazione di fallimento¹⁴; parallelamente, non si determina, a seguito della vendita forzata, l'effetto purgativo per quanto riguarda i diritti di godimento di terzi (art. 2923 c.c.), salvo quanto previsto dal terzo comma dell'articolo 2923 c.c.; se, però, si tratta di locazione stipulata dal curatore, pendente la procedura concorsuale, la giurisprudenza ritiene che essa cessi con la vendita forzata¹⁵.

E' di tutta evidenza che, dello stato locativo, deve essere data evidenza, dapprima nella perizia di stima, trattandosi di circostanza che può incidere sulla valutazione dell'immobile, poi anche nel bando; parimenti, dovrà essere evidenziato l'eventuale stato di occupazione senza titolo, ovvero l'esistenza di altri diritti di godimento di terzi, ed infine l'eventuale assegnazione in uso della casa coniugale al coniuge separato.

f) I diritti di prelazione

a) Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. L.vo 22.1.04 n. 42)

¹¹ Art. 72 comma 8 L.F.

¹² Art. 72 comma 1 L.F.

¹³ Art. 72 comma 7 L.F.

¹⁴ Art. 80 L.F.

¹⁵ Cass. SU 20.1.94 n. 459.

L'art. 59 prevede espressamente il caso della vendita forzata, indicando che l'obbligo di denuncia compete all'acquirente "in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare...";

in questo caso occorrerà rendere evidente nel bando l'esistenza del vincolo di interesse storico artistico e del conseguente diritto di prelazione, circostanza che evidentemente è destinata a incidere sulla valutazione del bene e sulla determinazione di presentare l'offerta;

nel bando dovrà anche essere evidenziato che il contratto di vendita sarà necessariamente sottoposto alla condizione sospensiva (meglio, risolutiva) del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti indicati nell'art. 60 TUBCP; infatti questa particolare fattispecie di prelazione impone di notificare l'avvenuta alienazione, talché l'esercizio della prelazione si colloca a valle del trasferimento;

la particolarità di questa fattispecie, di sicuro interesse per l'aggiudicatario ma anche per il curatore, consiste nella circostanza che per potersi far luogo alla vendita occorrerà il deposito a mani del curatore del saldo prezzo; non potrà quindi seguirsi l'usuale schema di deposito fiduciario, presso un terzo (generalmente il notaio), del prezzo, in pendenza della condizione, che garantisce all'acquirente, nel caso di esercizio della prelazione, di rientrare prontamente in possesso della somma versata a titolo di prezzo della vendita al momento in cui si verifica la sua risoluzione.

b) Cessione di partecipazioni sociali

L'eventuale diritto di prelazione previsto in statuto per l'ipotesi di cessione di partecipazioni sociali si applica anche alla vendita forzata¹⁶; in questi casi occorre dare evidenza della prelazione del bando e prevedere un meccanismo di perfezionamento del trasferimento definitivo che consenta, agli organi della procedura, di effettuare la *denuntiatio* nel periodo di tempo che intercorre tra l'aggiudicazione e il trasferimento definitivo, ed al prelazionato, di esercitare il suo diritto nei termini previsti dallo statuto.

c) Prelazione agraria

La prelazione agraria è esclusa in caso di vendita forzata (art. 8, comma 2, L. 26 maggio 1965, n. 590).

d) Prelazione urbana

Il diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della legge 392/78, sembrerebbe, almeno *prima facie* da escludere;

la giurisprudenza si infatti sempre espressa in maniera costante per l'esclusione della applicazione della prelazione urbana al caso di vendita forzata¹⁷;

parimenti la dottrina ha sempre propeso per l'insussistenza della prelazione urbana sulla base di tre argomenti: in primo luogo, guardando la lettera dell'art. 38 L. 392/1978, che recita "nel caso in cui il locatore intenda trasferire", si deduce che l'atto traslativo debba essere volontario, carattere che ovviamente non appartiene alla vendita forzata; in secondo luogo, si ritiene che manchi il soggetto tenuto ad effettuare la *denuntiatio*, dato che questi non può essere il proprietario/locatore che è, al tempo stesso, debitore esecutato; infine, si osserva che il diritto di prelazione, la cui esistenza tende di solito a svalutare il bene oggetto della vendita e a scoraggiare la partecipazione di terzi alle

¹⁶ Cass. 12 maggio 2010, n. 11493.

¹⁷ Cass. 6 aprile 1990, n. 2900; Cass. 16 dicembre 1996, n. 11225.

trattative, sarebbe in conflitto con l'interesse presente, invece, in caso di vendita forzata, a vendere il bene al maggior prezzo possibile, al fine di soddisfare pienamente i creditori.

In questo contesto è però intervenuta una recente pronuncia giurisprudenziale¹⁸, che riconosce il diritto di prelazione al conduttore in un'ipotesi di vendita fallimentare di un immobile locato per uso alberghiero, nel cui contratto sia subentrato il curatore del fallimento del locatore ex art. 80 LF.

Anche ove si accedesse alla soluzione negativa, escludendo la ricorrenza di un diritto di prelazione in capo al conduttore, sarebbe comunque possibile notificare al conduttore l'avviso d'asta per metterlo in condizione di avere notizia della vendita coattiva dell'immobile locato, e quindi di tutelare i propri interessi partecipando all'asta.

g) L'immobile in comproprietà

Nel caso in cui l'immobile sia posseduto in regime di comproprietà tra il soggetto fallito ed altri soggetti, e qualora nessuno dei comproprietari manifesti l'eventuale volontà di rilevare la quota del fallito al prezzo di stima, oppure non sia possibile addivenire ad una bonaria divisione del bene, onde consentire la vendita per intero del bene, occorre evitare un probabile infruttuoso esperimento di asta limitatamente alla quota di pertinenza della procedura.

Possono ipotizzarsi due possibili scenari:

- in caso di accordo con i comproprietari per porre in asta la piena proprietà:

al fine di consentire al curatore di procedere alla vendita all'asta della proprietà anche per le quote dei comproprietari non falliti, questi ultimi dovranno conferire al curatore un mandato irrevocabile avente ad oggetto, appunto, l'incarico di porre in asta anche le quote di loro proprietà, nonché di sottoscrivere per loro conto l'atto di vendita in esecuzione della eventuale aggiudicazione¹⁹; nella procura sarà indicato come il curatore debba impiegare il ricavato della vendita, per quanto attiene la quota di proprietà degli altri comproprietari;

nell'ipotesi in cui, come spesso accade, l'intera proprietà del bene posto in asta sia oggetto di iscrizione ipotecaria, occorrerà inoltre preventivamente raccogliere il consenso del creditore ipotecario all'operazione di vendita, concordando con il medesimo le modalità di liberazione delle quote dell'immobile non oggetto della procedura dall'iscrizione di ipoteca, non essendo possibile procedere alla purgazione della medesima dalla totalità quote immobile con il decreto del giudice delegato²⁰; in sostanza, si dovrà verificare se vi è accordo del creditore ipotecario e del comproprietario per soddisfare le ragioni del creditore ipotecario con tutto o parte del prezzo ricavato dalla compravendita di spettanza del comproprietario.

- in caso di mancato accordo con i comproprietari per porre in asta la piena proprietà:

¹⁸ Cass. 28 gennaio 2013, n. 1808.

¹⁹ in questo caso, l'atto di vendita ha duplice natura: quella di vendita coattiva, per quanto riguarda la quota di proprietà oggetto della procedura concorsuale, e quella di ordinaria vendita di diritto privato, per quanto riguarda la quota di proprietà degli altri comproprietari

²⁰ in questo caso, il procedimento di radiazione dell'ipoteca dalle quote del comproprietario è quello ordinario, vale a dire mediante atto di consenso alla radiazione in forma notarile

potrà instaurarsi un giudizio divisionale per il quale sarà competente il Tribunale fallimentare ai sensi dell'art. 181 c.p.c., così come modificato dal D.L. n. 35/2005²¹, convertito in L. 80/2005; pertanto il giudice delegato ordinerà comunque di procedere con la vendita dell'intero bene, delegandone se del caso le operazioni al notaio, con conseguente attribuzione ai comproprietari non falliti del controvalore in denaro delle rispettive quote in sede di riparto del ricavato d'asta.

h) Le spese condominiali

Qualora l'immobile posto all'asta si ricomprenda all'interno di un condominio, occorrerà valutare la sorte delle spese condominiali maturate fino alla dichiarazione di fallimento e di quelle sorte successivamente a tale momento e fino al trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario: quanto alle prime, sarà onere dell'amministratore insinuarsi nel passivo una volta instauratasi la procedura concorsuale, per le seconde si tratterà invece di oneri prededucibili.

Resta comunque da valutare l'operatività del quarto comma dell'art. 63 disp. att. c.c. in ordine alla solidarietà tra acquirente e venditore, con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita; a mente di tale norma, infatti, l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non soddisfatto in prededuzione dalla procedura, salva facoltà di rivalsa sulla procedura; occorrerà dunque valutare se di tali circostanze debba essere fatta menzione nella perizia e/o nel bando.

B) PREDISPOSIZIONE DEL BANDO

a) Il contenuto informativo del bando e il suo rapporto con la perizia di stima

Il bando viene redatto dal curatore e dal notaio in collaborazione tra loro; la sua funzione è quella di offrire agli interessati una chiara e completa informazione sugli aspetti procedurali dell'asta, sulla natura del lotto e dei suoi eventuali gravami o vizi, sulle condizioni di vendita e sui modi e termini del trasferimento a seguito dell'aggiudicazione;

riguardo agli aspetti procedurali dell'asta il bando recherà indicazione del contenuto dell'offerta, delle modalità di presentazione della stessa, e delle modalità di partecipazione all'incanto;

per quanto invece riguarda alle indicazioni relative al lotto, sarà opportuno inserire nel bando un richiamo espresso alla necessità di prendere visione della perizia, non potendosi trasfondere nel bando tutte le informazioni di dettaglio in essa contenute; può essere utile, soprattutto nel caso di beni il cui stato urbanistico può subire delle variazioni nel tempo, dare evidenza di tale circostanza anche nel bando, rimettendo all'aggiudicatario l'onere di assumere in autonomia informazioni aggiornate sullo stato del lotto;

normalmente nel bando vengono poste in evidenza quelle circostanze rilevanti relative al lotto che possono incidere sulla valutazione dell'aggiudicatario, come: lo stato di occupazione del lotto, l'esistenza di gravami non purgabili (es. servitù), l'esistenza di difformità urbanistiche particolarmente rilevanti, lo stato di non funzionamento o la mancanza di alcuni impianti; per tutte le circostanze che, comunque risulteranno in maniera più analitica descritte nella perizia di stima, sarà

²¹ Con il quale è stato eliminato dall'art. 181 c.p.c. l'inciso "e l'ufficio al quale egli appartiene è competente per la divisione".

opportuno indicare che, in caso di discordanza dalle risultanze del bando e le risultanze della perizia, queste ultime debbano avere la prevalenza;

nell'ipotesi di bando d'asta per un rilevante numero di notti al bando può essere allegata una tabella riepilogativa descrittiva dei singoli lotti, per facilitarne la leggibilità;

nel bando, poi, normalmente, si farà riferimento alle particolari caratteristiche della vendita coattiva e dalla circostanza che essa non è soggetta a garanzia per vizi o mancanza di qualità, ed infine, saranno indicate le modalità di trasferimento del bene, i termini entro i quali debba essere versato il saldo prezzo, la possibilità di sospensione della vendita dell'ipotesi di offerte migliorativa, il regime fiscale del trasferimento e gli altri oneri posti a carico dell'aggiudicatario (es. di dotazione di APE o di regolarizzazione catastale).

b) Le offerte al ribasso

Una delle migliori opportunità offerte da questo particolare tipo di procedura è la possibilità, da valutarsi dal curatore, di prevedere che l'offerente possa presentare sia una ordinaria offerta pari alla base d'asta, sia una offerta per un importo inferiore, anch'esso indicato nel bando (c.d. "base d'asta delle offerte residuali");

il meccanismo con cui queste categorie di offerte interagiscono tra loro è il seguente:

- se vi sono una o più offerte pari a base d'asta, si farà luogo alla aggiudicazione (nel caso di una sola offerta) o si aprirà l'incanto fra queste offerte; in questo caso le offerte residuali non verranno considerate;

- se non vi è alcuna offerta pari alla base d'asta, si considereranno le offerte residuali con le stesse modalità di cui sopra e quindi se vi è un'unica offerta si procederà alla aggiudicazione, se le offerte sono più, si procederà all'incanto;

in tutte le ipotesi di aggiudicazione per importo inferiore alla base d'asta, si tratterà di una aggiudicazione provvisoria, nel senso che l'offerta rimarrà vincolante per l'offerente per un certo periodo di tempo da indicarsi del bando (ad es. trenta giorni), per dar modo al curatore di procurarsi l'approvazione all'accettazione dell'offerta inferiore alla base d'asta, da parte degli organi della procedura; ottenuta l'autorizzazione, il curatore ne effettuerà notificazione all'offerente rendendo definitivamente vincolante l'offerta, e definitiva l'aggiudicazione; dalla data di questa notifica decorreranno i termini per il perfezionamento della vendita secondo quanto previsto nel bando.

Questa opportunità, che consente di abbreviare i tempi di aggiudicazione, si presenta particolarmente interessante vuoi per le 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, vuoi per le vendite relative ai complessi aziendali, nelle quali la tempestività della collocazione dell'azienda è determinante per le sorti della stessa.

c) La manifestazione di interesse che precede la pubblicazione del bando

Può presentarsi nella pratica l'ipotesi in cui un soggetto, interessato all'acquisto di un bene, si rivolga al curatore sottoponendogli la sua offerta; per conciliare l'esigenza di non far cadere la manifestazione

di interesse, con la opportunità di procedere comunque ad una vendita competitiva si può procedere come segue:

- il curatore raccoglie dal soggetto interessato:

a) una offerta di acquisto che deve essere dichiarata irrevocabile per un certo periodo di tempo, occorrente per bandire l'asta

b) una cauzione, di importo congruo, che può essere rappresentata da un assegno circolare intestato alla procedura

c) un impegno, da parte dell'offerente, a partecipare alla futura asta, secondo l'usuale procedura seguita, presentando una offerta per l'importo convenuto e la relativa cauzione; in sede di partecipazione all'asta la cauzione consegnata con l'offerta di acquisto al curatore verrà conteggiata in acconto della cauzione da prestare per la partecipazione all'asta;

- il curatore può quindi a questo punto rappresentare l'offerta agli organi della procedura, che potranno valutare la convenienza di aprire una procedura di vendita competitiva sulla base della offerta ricevuta, assicurando comunque trasparenza alla procedura di vendita.

d) La pubblicità – tempi e forme

L'articolo 107 LF richiede che la vendita avvenga con procedura competitiva nella quale sia assicurata *“con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”*; la vendita tramite asta notarile è di per sé uno strumento volto a garantire la massima partecipazione degli interessati come prevede la norma, ma non è, allo stato, anche se potrebbe esserlo in un futuro non molto lontano, una procedura che assicura una forma di pubblicità;

la pubblicità dell'asta, quindi deve essere, al momento, eseguita dal curatore con le ordinarie forme (avvisi su siti internet specializzati, su giornali, manifesti murali, ecc.), secondo quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero il suo supplemento, ovvero in apposita istanza di autorizzazione;

per quanto riguarda i termini, per i quali debba essere eseguita la pubblicità, la norma non prevede un termine minimo, richiedendo soltanto che la pubblicità avvenga con forme adeguate; si può quindi concludere, che i termini siano rimessi al prudente apprezzamento del curatore e che non vi sia un vincolo di adeguarsi ai termini, peraltro piuttosto gravosi, previsti dalle norme in materia di esecuzione forzata individuale.

e) La discriminazione della base imponibile nel caso di unico lotto soggetto ad aliquote diverse

Una particolare indicazione che è opportuno inserire nel bando, per consentire all'aggiudicatario di valutare il carico fiscale cui è sottoposto il trasferimento del bene, è la discriminazione della base imponibile nei suoi componenti, nell'ipotesi in cui ad essere subastato sia un bene il cui trasferimento può essere oggetto ad aliquote diverse;

poniamo il caso, infatti, del trasferimento di un'azienda nella quale siano ricompresi anche beni immobili: la base imponibile deve essere discriminata all'atto del trasferimento, per poter applicare alla parte rappresentata da beni immobili la maggiore aliquota dovuta sul loro trasferimento;

nulla questio se questa discriminazione di valori può essere ricavata direttamente dalla perizia di stima; ma tutte le volte in cui l'aggiudicazione avviene o per un importo maggiore, a seguito di rilanci nella fase di incanto, o per un importo minore, in quanto si è verificata una riduzione della base d'asta per effetto di diserzione di precedenti aste, occorrerà dare conto nel bando del criterio in base al quale complessivo prezzo di aggiudicazione verrà ripartito tra le classi di beni soggetti ad aliquota differente.

C) TENUTA DELL'ASTA E AGGIUDICAZIONE

a) La determinazione dell'offerta minima

La procedura di vendita competitiva è, per sua definizione, flessibile, con l'unico vincolo che la vendita debba avvenire sulla base di una stima effettuata da un esperto; non è invece necessario prevedere, rispetto alla base d'asta, determinata sulla base della stima, un rilancio minimo ai fini della aggiudicazione;

nell'ipotesi di diserzione dell'asta, se non era stata prevista la possibilità di presentazione di offerte residuali già in sede di prima asta, sarà il curatore a determinare la nuova base per le aste successive, o in base a quanto già previsto nel programma di liquidazione, o con un passaggio autorizzativo dagli organi della procedura.

b) L'offerta per persona da nominare

Questa procedura si propone di assicurare il massimo della trasparenza e del controllo anche dal punto di vista delle verifiche in materia di contrasto al riciclaggio e in materia di turbativa d'asta; si è quindi prevista la raccomandazione di indicare nel bando che siano ammissibili offerte effettuate per persona da nominare, purché precedute da procura notarile, di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; in mancanza di procura, l'aggiudicazione del bene avverrà a nome di colui che concretamente ha presentato l'offerta; per le stesse ragioni, non è possibile richiedere l'intestazione del bene aggiudicato in comunione con altri soggetti, salvo il caso dell'acquisto ex lege in comunione legale.

c) La partecipazione di estranei nei locali nei quali si svolge l'incanto

La partecipazione dovrebbe ritenersi limitata al partecipante e ai suoi professionisti muniti di regolare delega, soprattutto in considerazione del fatto che l'incanto non si svolge in un luogo aperto al pubblico quale è l'ufficio del notaio.

d) Quando diventa definitiva l'aggiudicazione?

L'articolo 108 consente al fallito, al comitato dei creditori, ed anche ad altri interessati, di fare istanza al giudice delegato affinché sospenda la vendita, entro 10 giorni dal deposito in cancelleria della

documentazione relativa alla procedura di vendita (copia del verbale di aggiudicazione, e notifiche ai creditori ipotecari muniti di privilegio);

decorso questo termine senza che sia stata proposta alcuna istanza, e senza che sia pervenuta al curatore alcuna offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ai sensi del quarto comma dell'articolo 107, l'aggiudicazione può dirsi definitiva;

nell'ipotesi in cui, invece, sia presentata una offerta migliorativa debitamente cauzionata, sarà fissato un nuovo incanto, al quale potranno partecipare nuovamente tutti gli interessati, previa domanda di partecipazione; sono esentati dal presentare ulteriore domanda di partecipazione l'aggiudicatario provvisorio (decaduto) e l'offerente in aumento, che parteciperanno così di diritto al nuovo incanto; l'avviso di nuovo incanto sarà loro notificato a cura del curatore.

Nel caso, poi, delle aste con offerte residuali, l'aggiudicazione è, come detto, solo provvisoria, benché vincolante per un certo periodo come previsto dal bando; ove l'offerta sia accolta sarà cura del curatore provvedere alla notifica dell'accettazione all'aggiudicatario provvisorio e la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione definitiva a tutti gli effetti.

e) L'aggiudicazione determina il trasferimento del bene?

La risposta è negativa: l'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo. Il trasferimento del bene avviene con decreto di trasferimento del giudice delegato oppure con atto notarile di vendita.

D) TRASFERIMENTO DEL BENE ALL'AGGIUDICATARIO²²

a) La natura di vendita coattiva²³

Possiamo 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, e concludere che “le comuni affermazioni secondo le quali la vendita nel fallimento sarebbe stata “privatizzata” a seguito della riforma, vanno allora condivise nel senso in cui, nell'ambito di una procedura che era e rimane caratterizzata da finalità, impulsi, disciplina e controlli pubblicistici, si apre normalmente (si ripete, salvo diversa espressa scelta approvata con il programma di liquidazione) un “segmento”, la fase del trasferimento,

²² Su questo argomento si rinvia per maggiore completezza ai materiali del consiglio nazionale del notariato, in particolare alle risposte a quesito n.723-2013/C-E, e 6134/C pubblicata su CNN Notizie del 18/7/2006, ed agli studi numero 1_2011/E, 6-2011/E, e 18-2011/E, dei quali le argomentazioni qui esposte costituiscono una rapida sintesi, peraltro già esposta più diffusamente in precedenti incontri (in particolare la relazione tenuta a Firenze il 13 novembre 2013, disponibile sul sito www.andfir.it); vedi anche il recente contributo di Giuliana Liotti “*L'intervento del notaio nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*” in Notariato, Ipsoa, n.1 – 2015, pag. 47 ss., in specie per una aggiornata disamina delle menzioni e allegazioni alla vendita notarile coattiva in questione.

²³ Esulano dalla nostra trattazione le vendite stipulate dal curatore nell'esercizio dell'impresa autorizzata ex articolo 104, e quelle stipulate in adempimento di contratti preliminari, nei quali il curatore abbia deliberato di subentrare ex articolo 72; queste vendite sono, infatti, stipulate dal curatore come parte e non come organo di attività, e, quindi, sono rette dall'ordinaria disciplina civilistica.

regolato da norme civilistiche. Ma il fatto che l'individuazione dell'acquirente non debba avvenire necessariamente sulla base delle modalità di gara disciplinate dal c.p.c. (vendita senza incanto o con incanto) e che il trasferimento debba conseguire ad un atto formalmente negoziale, non può far ritenere che, di conseguenza, vengano meno le tutele e la disciplina delle vendite esecutive, e perciò, ad esempio, il disposto dell'art. 2929 c.c., che fa salva la vendita nonostante la nullità di atti esecutivi che la abbiano preceduta, salvo che in caso di collusione”.

Tutto questo porta a riconoscere che, alla vendita fallimentare, sono applicabili tutte le norme sugli effetti delle vendite forzate (salvo quelle che si rivelino incompatibili con la procedura fallimentare), quali ad esempio:

- l'articolo 2919, che rende inopponibili, all'acquirente dal fallimento, i diritti acquisiti da terzi che siano inopponibili al fallimento, e ciò nonostante il terzo acquirente acquisti dal fallito a titolo derivativo;

- l'articolo 2922, che esclude la garanzia per vizi della cosa venduta, l'azione di rescissione, l'azione di simulazione, l'azione di annullamento, ma non esclude la garanzia per *aliud pro alio* e la garanzia di cui all'articolo 1489, che ricorre nel caso in cui l'immobile aggiudicato è gravato da diritti reali non apparenti né indicati negli atti della procedura, applicabile altresì nell'ipotesi di immobile locato o gravato di diritti personali, quali ad esempio quelli derivanti dall'assegnazione della casa coniugale al coniuge del fallito.

Quali sono le differenze di regime tra vendita notarile coattiva e non?

L'intervento del notaio chiamato a ricevere una vendita fallimentare deve tenere conto delle particolarità che abbiamo esaminato; dal punto di vista dei controlli preventivi, occorrerà quindi verificare se sussista la legittimazione del curatore alla vendita e se siano stati rispettati tutti i passaggi procedurali necessari perché possa addivenirsi validamente al trasferimento in capo all'aggiudicatario;

quest'ultimo controllo può presentarsi non agevole all'atto pratico, in quanto, da un lato esiste il disposto dell'articolo 2929 che rende inefficace nei confronti del aggiudicatario l'eventuale nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita, ma dall'altro lato occorre considerare che la ratio di questa norma è quella di tutelare l'acquirente dagli atti del processo ai quali è rimasto estraneo e quindi l'irregolarità delle fasi della vendita alle quali ha partecipato l'aggiudicatario vizia l'atto di trasferimento e rende inapplicabile la norma in questione.

b) I vizi dell'immobile

Poiché, come abbiamo appena visto, le vendite fallimentari sono qualificabili come vendite coattive, in quanto poste in essere dagli organi fallimentari in assenza di una libera volontà negoziale del venditore, sono applicabili, con alcuni limiti, gli artt. 2912 ss. c.c. in materia di vendita forzata: la massa fallimentare è, pertanto, tenuta alla garanzia per evizione ex art. 2921 c.c., mentre è esclusa la garanzia per i vizi e l'impugnazione della vendita per lesione ex art. 2922 c.c.

c) I difetti urbanistici e le menzioni urbanistiche previste a pena di nullità dall'articolo 46 del d.p.r. 380/2001 e dall'art. 40 della legge 47/85

La normativa in questione prevede che, data la natura di vendita liquidatoria coattiva, una eventuale mancanza delle menzioni urbanistiche 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 questa deroga alla disciplina ordinaria valga solo per i titoli giudiziali o sia estesa anche ai titoli contrattuali stipulati in esito ad una procedura competitiva di cui all'articolo 107;

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;

si deve, quindi, giungere ad una conclusione positiva sulla scorta di una serie di indici sia letterali (l'art.40 della legge 47/85 parla di trasferimenti, derivanti da procedure individuali o concorsuali, e l'art. 36 del DPR 380/2001 parla di atti derivanti da procedure esecutive, individuali o concorsuali), sia sistematici (la deroga persegue la finalità di consentire la liquidazione del bene prescindendo dalla forma giuridica del trasferimento), oltre che delle considerazioni sopra svolte che ci portano a ricondurre la vendita fallimentare nell'ambito delle vendite coattive.

d) La riapertura dei termini per il condono edilizio

Una volta ammessa la possibilità di effettuare il trasferimento coattivo mediante atto notarile anche in presenza di difetti urbanistici, occorre domandarsi in quali termini si possa applicare alla vendita coattiva notarile la riapertura dei termini del condono edilizio.

L'art. 40, ultimo comma, della legge 47/85, consente infatti la presentazione della sanatoria fuori termine, nel caso di trasferimenti, derivanti da procedure individuali o concorsuali, "purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge";

come abbiamo visto, tale possibilità si estende anche all'acquirente nel caso di vendita con procedura competitiva fallimentare, in quanto "vendita coattiva" a tutti gli effetti;

le conclusioni a cui giunge l'Ufficio Studi del CNN sono che il procedimento di sanatoria è quello del terzo condono edilizio, ma che l'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/85 è ancora vigente, e quindi deve sussistere la condizione ivi espressa (ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della normativa in base alla quale si richiede la sanatoria = terzo condono), anche se questa condizione non è riportata nel testo dell'art. 46 del TU;

a questo deve aggiungersi, per completezza, che, nel caso di procedura fallimentare, si può considerare soddisfatta la condizione di cui sopra, se almeno uno dei crediti vantati nei confronti del fallito è sorto in data anteriore all'entrata in vigore della normativa in base alla quale si richiede la sanatoria.

e) L'APE

Ci si chiede se alla vendita coattiva notarile sia applicabile la normativa in materia di certificazione energetica dei fabbricati imposte dal D.Lgs 192/2005; sul punto non risultano ancora espresse posizioni dottrinali; le prassi rilevate in materia di procedure esecutive non sono ancora univoche; tutto questo, unito alla gravità della sanzione comminata, induce a ritenere allo stato non eludibile l'osservanza dell'obbligo di allegazione anche alla vendita coattiva fallimentare; tuttavia per non gravare di costi la procedura, può essere opportuno da un lato rimandare la predisposizione dell'attestato energetico ad un momento successivo alla aggiudicazione, e quindi predisporlo soltanto per gli immobili aggiudicati, dall'altro indicare nel bando che i relativi costi debbano far carico all'aggiudicatario; d'altro canto, però, occorre considerare che in alcune ipotesi particolari la circostanza che l'immobile posto in asta abbia una prestazione energetica particolarmente performante può essere un elemento utile ai fini della sua valutazione, e pertanto potrebbe essere utile che la procedura ne valutasse la dotazione già in sede di predisposizione della perizia di stima.

f) La normativa sulla conformità catastale, di cui al comma 1-bis dell'art.29 novellato della legge n.52 del 27.2.85 ²⁴:

Ci si è chiesti se questa norma sia applicabile alle vendite forzate in sede esecutiva e alle altre vendite coattive giurisdizionali, tra le quali la vendita coattiva fallimentare;

mentre si può giungere abbastanza facilmente alla conclusione che la norma in questione non sia applicabile alle vendite coattive perfezionate con decreto di trasferimento, in base ad una sua semplice interpretazione testuale, occorre procedere con maggiore attenzione nell'ipotesi in cui il trasferimento venga formalizzato con atto notarile, in quanto "in questo caso la forma dell'atto è esattamente quella prevista dalla disposizione, ed è presente il notaio competente alla verifica dell'intestazione di cui all'ultimo periodo del comma uno bis e garante della corretta e uniforme applicazione della disposizione come previsto dalla legge" ²⁵ ;

sulla base di queste considerazioni lo Studio citato conclude, a nostro avviso in maniera ragionevole, che esistono motivazioni prudenziali che suggeriscono 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 del comma 1-bis alla vendita fallimentare e in merito alle eventuali conseguenze (sul piano delle garanzie spettanti all'acquirente) di una difformità catastale. Le indicazioni che l'ufficio fallimentare vorrà fornire renderanno edotto l'acquirente (che non lo sia già stato) della situazione catastale del bene e, al contempo, renderanno palese una difficoltà interpretativa della norma idonea ad escludere in ogni caso l'applicazione del'art. 28 l. notarile alla vendita stipulata da notaio";

come già indicato sopra per dell'attestato di prestazione energetica, anche in questo caso, per non gravare i costi eccessivi la procedura, si potrà provvedere alle opportune variazioni catastali e alle rettifiche delle intestazioni catastali, nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento

²⁴ "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"

²⁵ E.Gasbarrini, Studio n.1/2011/E del C.N.N.

definitivo, eventualmente dando conto nel bando e/o nella perizia di tale circostanza, ed individuando il soggetto che debba farsi carico dei costi relativi.

g) La continuità delle trascrizioni

Uno dei motivi per i quali si ritiene più che opportuno che il notaio incaricato dal curatore della gestione della procedura di vendita sia anche incaricato di eseguire un controllo ipo-catastale risalendo ove possibile anche fino al primo titolo di trasferimento anteriore al ventennio, consiste nella considerazione che anche nella vendita coattiva deve essere garantita la continuità delle trascrizioni; ove il notaio nell'esecuzione dei suoi controlli dovesse riscontrare la mancanza di continuità delle trascrizioni, ne darà notizia al curatore affinché possano essere presi i provvedimenti del caso; data la delicatezza dell'argomento, si suggerisce di provvedere alla esecuzione delle trascrizioni mancanti prima della tenuta dell'asta.

h) I controlli in materia di antiriciclaggio

L'intervento del notaio può consentire un'efficace garanzia in termini di esecuzione degli adempimenti derivanti dalla normativa antiriciclaggio; sarà, infatti, il notaio, il soggetto obbligato ad eseguire l'adeguata verifica sul soggetto aggiudicatario, individuandone il profilo soggettivo, la capacità economica e la congruenza complessiva della operazione; conseguentemente, sempre al notaio faranno carico gli obblighi di segnalazione dell'eventuale operazione sospetta.

i) La reciprocità

Altra verifica da compiere in occasione del perfezionamento del trasferimento riguarda, per gli stranieri, l'esistenza del regime di reciprocità; a tale riguardo, si raccomanda, nella predisposizione del form dell'offerta, di far dichiarare l'offerente se straniero e di verificare preventivamente l'esistenza del regime di reciprocità con il suo paese di origine.

E) PURGAZIONE DEI GRAVAMI

a) I gravami cancellabili e non

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo (art. 108 comma 2).

Il potere attribuito al giudice delegato di purgare i gravami conferma l'opinione secondo cui la vendita dei beni fallimentari è attività di vendita forzata cui si applicano gli artt. 2919 e ss. c.c.

La cancellazione riguarda qualsiasi gravame inerente il bene, e quindi iscrizioni relative ai diritti di prelazione (ipoteche e privilegi speciali), trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi, "ogni altro vincolo" che sia stato imposto sul bene.

Non può essere cancellata la trascrizione delle domande giudiziali con le quali i terzi pretendano la proprietà o altro diritto reale sul bene oggetto della vendita²⁶, ma la cancellazione dei gravami riguarda i gravami trascritti e iscritti sia anteriormente che posteriormente²⁷ alla sentenza dichiarativa di fallimento.

Nella prassi, il curatore trasmette al giudice delegato, unitamente alla copia dell'atto di vendita nel quale saranno riportati i mezzi di pagamento del saldo prezzo, una bozza del decreto di cancellazione dei gravami predisposta dal notaio, e la certificazione notarile ipo- catastale che individua i gravami da purgare ed i beni dai quali essi debbano essere purgati.

b) Le formalità di registrazione e ipotecarie relative al decreto di purgazione

Una volta emesso il decreto di purgazione, ed ottenuto dalla cancelleria il numero di repertorio, è prassi che il curatore o il notaio provvedano alle formalità di registrazione fiscale del medesimo; la prova dell'avvenuto versamento dell'imposta di registro deve essere consegnata alla cancelleria del tribunale per ottenere una copia autentica del decreto di purgazione munito della attestazione che al momento del suo rilascio non sono proposte opposizioni; si ritiene che questa copia autentica debba essere rilasciata necessariamente dal cancelliere (e non possa essere rilasciata dal curatore), dovendo costituire titolo per l'annotamento ipotecario; il notaio provvederà quindi agli annotamenti ipotecari conseguenti, con fondi della procedura, e, a formalità eseguite, consegnerà la prova dell'avvenuta purgazione sia al curatore (affinchè ne effettui il deposito in cancelleria) che all'aggiudicatario.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La collaborazione tra notaio e commercialista nella fase di gestione della liquidazione dell'attivo consente, soprattutto per le fattispecie più complesse, di mettere a fattor comune le specificità delle rispettive professioni, consentendo al curatore/liquidatore giudiziale maggiore tranquillità nell'affrontare questioni e problematiche spesso lontane dalla pratica quotidiana della professione di commercialista.

Si apre la possibilità di partecipare all'asta anche a soggetti non residenti nella zona, circostanza che spesso può manifestarsi determinante, e si consente di avvicinarsi con minore timore ad una procedura di asta anche a soggetti non professionali, che possono essere tranquillizzati dal poter avere l'assistenza di un professionista terzo nella predisposizione dell'offerta.

Con particolari avvertenze e dandone trasparente informazione nel bando di gara, l'utilizzo dell'asta telematica con il coinvolgimento del notaio, può avvenire senza alcun costo per la procedura.

La modalità di liquidazione consente maggiore flessibilità, sia in ordine alla gestione dei tempi, che in ordine alla gestione delle offerte, giungendo al risultato finale di pervenire all'esito positivo con maggiore celerità.

²⁶ Cass. 13212/03.

²⁷ Ai sensi dell'art. 45 L.F., infatti: "Le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti ai terzi, se compiute dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono senza effetto rispetto ai creditori".

MATERIALI

1) Bando d'asta per vendita immobiliare senza offerta al ribasso

TRIBUNALE DI FIRENZE
Fall. n...../..... - Giudice Delegato
Curatore

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno, alle ore, dinanzi al notaio, nel suo ufficio in avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

.....

Al Catasto del Comune di

il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta da..... in data, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€
Aumento minimo	€
Deposito cauzionale	€

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e x art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la 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;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a “.....”;

- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. tel. - e-mail, e sul sito internet.....

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li,

Il (dott.)

2) Bando d'asta per vendita immobiliare con previsione di offerta al ribasso

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fall. n...../..... - Giudice Delegato

Curatore

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno, alle ore, dinanzi al notaio, nel suo ufficio in avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

.....
Al Catasto del Comune di
il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta da..... in data, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base €
Aumento minimo €
Deposito cauzionale €
Prezzo base per le offerte residuali €

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e x art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la 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;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a “.....”;
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito

dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.
- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Dr. tel. - e-mail, e sul sito internet

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li,

Il (dott.)

3) Manifestazione di interesse all'acquisto con obbligo a partecipare all'asta cauzionato

Preg. mo Dott.

in qualità di Curatore del Fallimento....

Oggetto: Fallimento..... – proposta irrevocabile di acquisto

Il sottoscritto preso atto della determinazione degli organi della procedura di voler addivenire alla vendita all'asta, mediante procedura competitiva a mezzo Asta Notarile Telematica, dei seguenti beni immobili:
.....il tutto come meglio descritto nella proposta allegata;

ciò premesso

trasmette agli organi della procedura, unitamente alla presente, proposta irrevocabile di acquisto degli immobili in oggetto, in unico lotto, e si impegna a partecipare all'asta notarile telematica, da tenersi entro ilpresentando in tale sede l'offerta irrevocabile di acquisto degli immobili sopra descritti, in unico lotto, per l'importo minimo di complessivi euroconformemente alle condizioni che saranno pattuite nel suddetto bando, da redigersi secondo la consueta procedura RAN in uso presso il locale Tribunale.

Allega alla proposta deposito cauzionale di europortata da assegno circolare non trasferibile intestato a Codesta Procedura, con l'intesa che detto deposito dovrà essere imputato a titolo di cauzione contestualmente alla presentazione dell'offerta; nell'ipotesi di mancato espletamento della vendita a mezzo asta entro il termine di efficacia della proposta, ovvero in caso di mancata aggiudicazione del lotto da parte del proponente, il deposito dovrà essere integralmente restituito, senza maggiorazione di interessi.

Firenze li,

4) Procura irrevocabile rilasciata al curatore per la vendita di quote indivise

PROCURA SPECIALE

Firenze,

Le parti qui sottoscritte:

.....

PREMESSO CHE:

- i signori ciascuno per la quota disono comproprietari di un immobile posto in
- che in data il Tribunale di con sentenza n. R.F. , ha dichiarato il fallimento della società
- che a seguito di detta sentenza dichiarativa di fallimento è caduto nell'asse fallimentare, inter alia, la quota in comproprietà del bene sopra descritto;
- che nel programma di liquidazione è stata prevista la vendita all'asta della piena proprietà dell'immobile sopradetto, in accordo con i comproprietari;

tutto ciò premesso con il presente atto le parti qui sottoscritte

CONFERISCONO MANDATO SPECIALE A:

.....

nella sua qualità di Curatore Fallimentare del Fallimento n. , di cui in premessa, affinché in loro nome e rappresentanza venda ed alieni a favore di chiunque e per il prezzo che riterrà conveniente, tutti i diritti ad essa parte mandante spettanti sui beni descritti in calce al presente atto, destinando il netto ricavo della vendita a

A tal fine vengono conferiti alla parte mandataria tutti i poteri necessari per il buon esito del presente mandato, compresi quelli di indire l'asta per la vendita della piena proprietà dei beni in oggetto, esperire tutte le formalità connesse, anche pubblicitarie, accettare le offerte, ricevere le cauzioni, accertare la legittimità dell'aggiudicazione, provvedere a tutti gli adempimenti del caso successivi all'aggiudicazione, ivi comprese le opportune notifiche ai soggetti aventi diritto, e quindi, con le modalità che verranno stabilite dal Giudice Delegato, provvedere alla vendita e costituirsi in rappresentanza della parte sottoscritta nell'atto notarile di vendita, ivi meglio descrivere i beni alienandi con più precisa ubicazione, consistenza, confini e dati catastali, anche se dovessero risultare inesatti o incompleti i dati identificativi appresso riportati, riscuotere il prezzo ovvero dichiararlo già riscosso, rilasciare quietanza, rinunciare all'ipoteca legale, trasferire il possesso, prestare le garanzie di legge, stabilire eventuali servitù, convenire patti e condizioni accessori di rito o speciali, eleggere domicili, rendere dichiarazioni agli effetti di leggi speciali e della legge 19.5.1975 n. 151, della legge 28.2.1985 n. 47, del T.U. n.380/01, del Decreto legge 4.7.06 n.223, e fare quanto altro crederà del caso in modo che mai possa opporgli difetto o indeterminatezza di poteri.

La presente procura è irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 II comma c.c., in quanto conferita nell'interesse di terzi; il mandatario sarà comunque tenuto al rendiconto come per legge.

Con promessa fin da ora di rato e valido.

= Descrizione dei beni alienandi:=

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

5) Bozza di verbale di aggiudicazione

N. di repertorio

N. di raccolta

Tribunale di Firenze – Fallimento n.....Giudice Delegato: Dott.ssaCuratore

Verbale di aggiudicazione

REPUBBLICA ITALIANA

In Firenze, via.....nel mio studio, alle oredel giorno

Io sottoscritto Dr.notaio in Firenze, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

PREMESSO

- che è presente il curatore in epigrafe indicato, dott. che mi dichiara che si è provveduto agli adempimenti di pubblicità mediante inserzione del bando di asta e delle perizie degli immobili sui seguenti siti internet:e sui quotidiani.....
- che, su incarico del suddetto curatore, si è provveduto ritualmente a inserire nella Rete Unitaria del Notariato l'avviso di vendita, con il ricorso allo strumento dell'asta telematica per questo giorno, luogo ed ora;
- che, entro le ore 12 (dodici) del giorno presso il mio studio sono state depositate le seguenti offerte:
.....
- che, alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ho provveduto a collegarmi al sistema informatico per verificare se fossero pervenute altre offerte presso i notai periferici, con esito negativo;

PROCEDO

Alla decifrazione delle offerte e alla lettura dei dati, come segue:

per il lotto n.2 :

-- il sig. Tizio ha offerto la somma di euro 12.000;

-- il sig. Caio ha offerto la somma di euro 10.000

per il lotto n.4:

-- il sig. Sempronio ha offerto la somma di euro 12.500;

per il lotto n. 11:

-- la soc. Alfa ha offerto la somma di euro 12.000 (dodicimila);

-- la soc. Beta ha offerto la somma di euro 12.000 (dodicimila);

per il lotto n. 18:

--- il sig. Quintiliano ha offerto la somma di euro 10.000 (diecimila);

VERIFICATO CHE

- per i lotti nn. 2, 4, e 11 sono state presentate offerte di importo pari o superiore alla base d'asta e per il lotto n.18 è stata presentata una offerta pari alla base d'asta residuale;

VERIFICATO

le cauzioni depositate, come appresso descritte:

-- dal signor Tizio portata da assegno circolare intestato a "Fallimento n." tratto su Bancain datan..... per l'importo di euro

--- dal signor Caio (ecc. ecc.).....

e la documentazione allegata alle offerte;

DICHIARO:

-- aggiudicatari definitivi quali unici offerenti a prezzo della base d'asta i signori:

- Tizio per il lotto n.2 nell'osservanza delle formalità di rito, per l'importo di euro 12.000;

- Sempronio nell'osservanza delle formalità di rito, per l'importo di euro 12.500;

-- aggiudicatario provvisorio, quale unico offerente a prezzo della base d'asta residuale, il signor Quintiliano, nell'osservanza delle formalità di rito, per il lotto n.18, per l'importo di euro 10.000; l'offerta resterà ferma per l'aggiudicatario provvisorio per i prossimi trenta giorni, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione definitiva a tutti gli effetti;

-- per il lotto nn. 11 procedo alla gara tra gli offerenti, sopra generalizzati, e partendo dal prezzo base pari ad euro 12.000 con rilancio minimo obbligatorio di euro 500, dopo un rilancio, dichiaro aggiudicatario definitiva la società Alfa nell'osservanza delle formalità di rito, per l'importo di euro 12.500.

Gli assegni della cauzione vengono consegnati al Curatore.

Del che io Notaio ho redatto il presente verbale, sono le ore ...

Questo atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte di mia mano, occupa otto.....

F.TO: DR.NOTAIO

6) Bozza verbale di purgazione gravami

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento n.

DECRETO DI CANCELLAZIONE IPOTECHE E VINCOLI

IL GIUDICE DELEGATO

- ritenuto che in data è stato aggiudicato alla società, l'immobile in prosieguo descritto per il prezzo complessivo di euro

- che tale aggiudicazione è divenuta definitiva:

-- a seguito del perfezionamento delle notificazioni ai creditori ipotecari ai sensi dell'art. 107, co. 3, L.F. effettuate rispettivamente in datae

-- in assenza di offerte successive ai sensi dell'art.107 co. 4 L.F.;

- che l'aggiudicatario ha versato nei modi e nei termini stabiliti l'intero prezzo di aggiudicazione;

- che in data con atto di compravendita del notaio.....rep. n. registrato ail al n., è stata trasferita all'aggiudicatario la proprietà del seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

.....

Detti beni sono censiti:

- visto l'art. 108 L.F.;

ORDINA

di procedere:

- alla cancellazione totale delle seguenti formalità:

Firenze,

IL GIUDICE DELEGATO

ROAD MAP PER LE VENDITE FALLIMENTARI CON ASTA TELEMATICA NOTARILE

Preliminarmente:

- il curatore indica nel programma di liquidazione ex art. 104/ter L.F. (o in una sua integrazione), quale modalità di vendita competitiva, l'asta telematica notarile, e la successiva vendita a seguito dell'aggiudicazione;

se lo ritiene può anche prevedere, ai sensi del terzo comma, la delega al notaio per l'esperimento dell'asta e della successiva vendita;

Dopo l'approvazione del programma, o della integrazione del programma:

- a) il curatore dà incarico al notaio per l'esperimento delle visure ipo-catastali, e per l'esame degli aspetti catastali ed urbanistici, in modo da poter evidenziare nel bando di gara, da un lato le eventuali trascrizioni pregiudizievoli (es.: domande giudiziali) che non potranno essere cancellate con il decreto finale del GD, e dall'altro le difformità urbanistiche o altri vizi di interesse dell'aggiudicatario;

- b) il curatore, con l'assistenza del notaio, procede alla predisposizione del bando di gara, da comunicarsi al GD,

- c) il GD autorizza l'esecuzione dell'asta;

- d) il curatore provvede alla pubblicità, con le forme ordinarie, mediante pubblicazione su quotidiano e/o su siti internet abilitati e/o altrimenti;

- e) il notaio provvede alla pubblicazione dell'asta sul sistema RAN, inserendo una copia del bando come pubblicato;

Esperimento dell'asta

- viene esperita l'asta, secondo le particolari modalità di cui appresso, e nel caso di aggiudicazione, il notaio redige processo verbale seduta stante;

Dopo l'aggiudicazione:

- il notaio fornisce al curatore copie autentiche del verbale di aggiudicazione

- il curatore procede alle notificazioni ex art. 107, 3^a comma, L.F., ai creditori ipotecari o muniti di privilegio, se non già effettuate prima dell'asta;

- il curatore richiede al GD l'autorizzazione alla vendita, se era prevista la vendita tramite notaio, allegando tutta la documentazione relativa (verbale di gara, notifiche, ecc.)

- il curatore e l'aggiudicatario perfezionano, entro il termine fissato dal bando, la vendita (con l'eventuale collegato mutuo fondiario), avanti al notaio con il previo o contestuale versamento del saldo prezzo a mani del curatore, con assegni circolari intestati alla procedura; ove non sia prevista la vendita avanti al notaio (ciò che avverrà specie per immobili di minor valore, posti in Firenze), il curatore predispose la bozza del decreto di trasferimento e la trasmette al GD con gli allegati;

- il curatore richiede al GD il decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, predisposto in minuta dal notaio, che provvede successivamente anche all'annotazione ipotecaria (eventualmente si può valutare se inserire il decreto di purgazione nella stessa autorizzazione alla vendita).

Le offerte al ribasso

E' possibile prevedere la presentazione di offerte al ribasso, per valori inferiore alla base d'asta, eventualmente fissando una percentuale di ribasso (non superiore al 20%), 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 nei trenta giorni successivi all'esperimento dell'incanto, per la necessaria approvazione da parte degli organi della procedura.

Il ruolo dell'Associazione Notarile Distrettuale ANDFIR

Per assicurare uniformità di comportamento ed adeguata formazione dei notai banditori, si suggerisce di avvalersi della struttura messa a disposizione dall'Associazione Distrettuale, allo scopo promossa dal Consiglio Notarile, ed aperta a tutti i notai del Distretto;

l'Associazione provvederà a supportare i notai designati nell'esame dei fascicoli, nella redazione delle certificazioni ipo-catastali e nella predisposizione del bando; una volta predisposto il bando, il notaio designato gestirà in autonomia, in accordo con il curatore, tutta la fase dell'incanto e della vendita successiva all'aggiudicazione.

L'elenco aggiornato dei notai aderenti all'associazione, con la specifica di quelli abilitati alle Aste Telematiche, è consultabile sul sito www.andfir.it, o può essere richiesto alla segreteria (tel.055-411828), ovvero al Consiglio Notarile di Firenze (055-2342789).

L'Associazione ha sede nei locali del Consiglio Notarile di Firenze (via dei Renai 23, Firenze); la sua segreteria è a disposizione dei curatori e dei liquidatori giudiziari per ogni esigenza informativa.

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.