

PROTOCOLLO PER LE VENDITE CON ATTO NOTARILE IN SEDE DI PROCEDURE CONCORSUALI

Si intende con il presente lavoro coordinare la disciplina dettata per gli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali, in tema di menzioni urbanistiche di cui al D.P.R. 380/2001, in tema di conformità catastale di cui alla L. 52/1985 e relativamente all'attestazione di prestazione energetica di cui al D.lgs 192/2005, con la normativa riguardante le procedure concorsuali.

Premessa

L'atto notarile di trasferimento di beni in sede di vendita di cui ad una procedura concorsuale si pone in alternativa al decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato in esito ad una procedura di vendita forzata, strumentale al soddisfacimento del ceto creditorio della massa fallimentare/concorsuale.

Ai fini della risoluzione dell'indagine che si intende condurre circa l'applicabilità delle normative sopra richiamate è necessario stabilire se l'atto notarile con il quale si conclude la vendita forzata all'interno della procedura concorsuale, modifichi la natura del trasferimento che avviene in esito a tale procedura, rendendolo in tutto simile ad un trasferimento volontario.

In proposito, sia la dottrina maggioritaria che la Giurisprudenza si sono più volte espresse nel senso che l'atto notarile di trasferimento costituisca la fase conclusiva di un endoprocedimento forzato, all'interno della procedura concorsuale.

In particolare si è evidenziato come il consenso al trasferimento non viene dato dal titolare del diritto, ma dall'organo della procedura che gestisce la massa, la scelta del contraente non è libera, ma vincolata dalla procedura di vendita, l'interesse sottostante alla vendita al soddisfacimento dei creditori permea di sé la causa giuridica del trasferimento esorbitando dal consueto scambio di cosa contro prezzo.

Tali indici, come detto, hanno indotto a ritenere come il trasferimento, sebbene eseguito con atto notarile, debba considerarsi coattivo e non volontario, avendo come presupposto logico - giuridico e cronologico lo svolgimento di un procedimento concorsuale ed esecutivo e come conseguenza un ulteriore procedimento di ripartizione del ricavato.

Molto chiaramente sul punto si esprime la Cass. con Sentenza a Sez. Un. del 07/10/2019 n. 25021 nella quale si afferma che debbano considerarsi come atti della procedura, sia gli atti contrattuali che quelli giudiziali (ndr ciò viene affermato in riferimento alla divisione ma ben può valere per le vendite).

PROBLEMATICHE EDILIZIE - URBANISTICHE

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 testualmente sancisce che " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda

di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."

Come detto con la Sentenza sopra richiamata con la locuzione "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali" deve intendersi qualunque atto, sia giudiziale, sia contrattuale posto in essere in esito a detta procedura, pertanto deve escludersi che l'atto notarile posto in essere a conclusione della vendita forzata possa essere assoggettato a tale normativa.

FABBRICATI

Detto ciò si ritiene comunque indispensabile sia ai fini della regolarità della procedura e quindi del successivo atto di trasferimento che:

- 1) Nella relazione di stima vengano indicati i titoli edilizi e la conformità ad essi dell'oggetto della procedura (indicazione obbligatoria nelle procedure disciplinate dal D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come richiamato dall'art. 216 del detto decreto);
- 2) Che ove non vi sia conformità edilizia sia indicata la possibilità di sanatoria ed il costo stimato per la regolarizzazione
- 3) Che le risultanze di tale relazione siano riportate nell'avviso di vendita
- 4) Che nell'atto notarile di trasferimento l'organo della procedura richiamando il contenuto della relazione dichiari i detti titoli edilizi. E' consigliabile accertare che l'acquirente abbia preso visione della documentazione inerente la procedura, eventualmente anche non personalmente, ma a mezzo di tecnici di sua fiducia;

Si concorda che nell'ipotesi di fabbricati totalmente abusivi non suscettibili di sanatoria nei successivi 90 giorni dal trasferimento, l'assegnazione procederà con provvedimento del Giudice.

TERRENI

- 1) Del pari si è posta l'esigenza di verificare se alla fattispecie in esame sia applicabile l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 circa l'obbligatorietà a pena di nullità del Certificato di Destinazione Urbanistica, sul punto, in tema di esecuzione forzata uno studio del CNNn.517 - 2017/C né ha escluso la ricorrenza, ma a prescindere dalla questione giuridica, dato che comunque il C.D.U. è generalmente acquisito agli atti della procedura (acquisizione obbligatoria nelle procedure disciplinate dal D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come richiamato dall'art. 216 del detto decreto).

Pertanto si ritiene opportuno procedere

- 1) acquisizione del CDU agli atti della procedura
- 2) sua allegazione all'atto notarile di trasferimento nella sua versione aggiornata

Queste conclusioni hanno il pregio di rendere completamente informato l'acquirente circa lo stato del terreno e la sicurezza della conformità del bene rispetto a quello posto inizialmente in vendita.

Circa la dichiarazione della non modificazione dello strumento urbanistico dalla data del rilascio ad oggi questa può essere dichiarata in modo impersonale da entrambe le parti e con esonero da responsabilità per l'organo della procedura.

PROBLEMATICHE SULLA CONFORMITA' CATASTALE

L'aspetto problematico della questione in esame deriva dal fatto che, contrariamente a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nella disciplina della conformità catastale non vi è alcuna esplicita esenzione dall'applicabilità della normativa ai provvedimenti giudiziari, il comma 1 bis dell'art. 29 della legge 52/1985 prevede che: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Sulla questione il Cnn con la Circolare di cui a Studi e Materiali n.1/2011, 10, ha negato l'applicazione della normativa de qua ai trasferimenti derivanti da sentenza e con un ulteriore Studio n. 1 - 2011/E ha del pari escluso ai trasferimenti con decreto l'applicabilità del d.l. 78/2010.

Le argomentazioni a sostegno di queste impostazioni sono

- . letterale: si fa riferimento ad atti fra vivi;
- . le finalità tributarie della normativa di rango inferiore rispetto alla tutela del credito;
- . i destinatari della normativa che sono gli intestatari;
- . sanzione della nullità dell'atto che ha quindi ripercussioni solo a livello negoziale.

L'estensibilità di dette argomentazioni al trasferimento in sede di procedure concorsuali a mezzo di atto notarile è agevolmente sostenibile sulla base della considerazione svolta sopra per cui la vendita rimarrebbe coattiva e non volontaria, operata da soggetto non intestatario.

Anche qui, nonostante quanto sopra, si deve comunque tenere in considerazione la detta normativa ai fini di una corretta informazione degli acquirenti e quindi della regolarità della procedura al fine di tutelare l'affidamento del terzo partecipante alla gara.

Inoltre, dove mettersi in evidenza come rendere la situazione catastale conforme allo stato di fatto, generalmente non comporta tempistiche lunghe e costi eccessivi, per cui ove nella procedura vi fosse capienza sarebbe preliminarmente opportuno procedere alla correzione di tali difformità. I costi poi potranno essere addebitati all'aggiudicatario

Alla luce di quanto sopra sarà necessario:

- 1) verificare l'esistenza o meno della conformità catastale
- 2) in assenza di conformità verificare se possibile rendere il bene conforme prima del trasferimento
- 3) ove ciò non fosse possibile ne andrà dato atto nella relazione di stima e nell'avviso di vendita

PROVVEDIMENTO PER ENTRAMBE LE PROBLEMATICHE

In entrambi i casi, qualora emergessero dalla relazione di stima la sussistenza di non conformità urbanistiche – edilizie o catastali, ove si volesse procedere al trasferimento, in esito alla procedura, con atto notarile pare opportuno che l'organo della procedura nell'istanza di approvazione del piano di liquidazione al Giudice Delegato dichiarasse di voler attuare il trasferimento a mezzo di Notaio, nonostante la presenza delle dette non conformità.

Nel provvedimento di approvazione il Giudice Delegato autorizzerà espressamente tale modalità di vendita.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla necessità di dotare il bene di attestazione di prestazione energetica gli orientamenti che si sono avvicinati nel tempo hanno risentito dei numerosi interventi di modifica del testo legislativo.

In costanza dell'originario testo di legge si propendeva per l'esclusione della disciplina de quo in quanto la normativa faceva riferimento esplicitamente agli atti di compravendita e quindi poteva ritenersi estranea all'ambito di riferimento la vendita forzata.

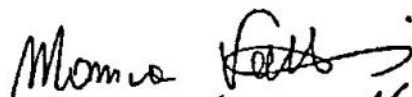
Successivamente la locuzione "atti di compravendita" è stata sostituita con "atti di trasferimento a titolo oneroso" e questo ha indotto molti autori a mutare opinione ritenendo applicabile la normativa anche in sede coattiva.

Il Consiglio Nazionale con lo Studio 263 – 2014/C è giunto alla conclusione che non debba trovare applicazione la disciplina dell'Ape alla vendita forzata alle cui motivazioni si rinvia.

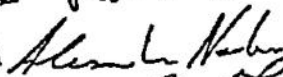
Tuttavia, stante l'incertezza e anche la possibilità di poterlo comunque predisporre prima senza un grosso dispendio economico si ritiene opportuno, ove vi sia capienza nella procedura, effettuare la redazione dell'ape che va a costituire, un'informazione per i terzi che ha assunto un'importanza di non poco momento nell'attuale stato della legislazione ambientale ed agevolativa. Anche in questo caso può pensarsi che nelle condizioni di vendita l'aggiudicatario potrà provvedere al rimborso delle spese.

Il presente Protocollo viene sottoscritto dalla Presidente del Tribunale F.F., dai Giudici addetti alle Procedure Concorsuali, dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Terni, dal Presidente del Consiglio Notarile di Terni, Orvieto e Spoleto, con riserva di sottoporlo alla firma del Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Terni all'esito delle prossime elezioni.

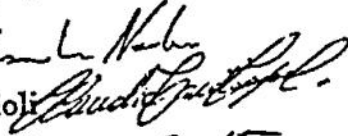
Presidente del Tribunale F.F., dott.ssa Monica Velletti



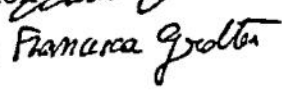
Giudice addetto alle Procedure Concorsuali, dott. Alessandro Nastri



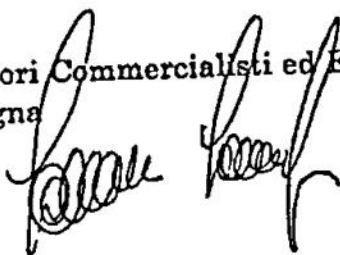
Giudice addetto alle Procedure Concorsuali, dott.ssa Claudia Tordo Caprioli



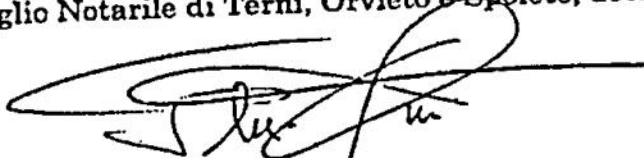
Giudice addetto alle Procedure Concorsuali, dott.ssa Francesca Grotteria



Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Terni, dott. Carmelo Campagna



Presidente del Consiglio Notarile di Terni, Orvieto e Spoleto, dott. Filippo Clericò



Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Terni

ORDINE AVVOCATI DI TERNI

Il Commissario Straordinario

Avv. Renato Chiaranti

