



CIRCOLARE N. 2/2019
OGGETTO: NUOVE DISPOSIZIONI SULLE VENDITE



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Fallimentare

Il Presidente ed i Giudici Delegati

richiamato e confermato, allo stato, il contenuto della circolare n. 1/2018 del 9/2/2018, relativa alle modalità di pubblicità delle vendite;

vista la circolare di sezione n. 2/2018, dedicata alle modalità di espletamento delle vendite fallimentari;

ritenuta la necessità di aggiornare alcuni aspetti di tale ultima circolare, con particolare riferimento alle vendite da espletarsi nell'ambito dei fallimenti di c.d. vecchio rito ed all'emissione dell'ordine di liberazione, e di fornire alcuni chiarimenti in merito alla natura coattiva della vendita eseguita mediante rogito notarile a seguito dell'espletamento delle procedure competitive ed alle relative refluenze in caso di trasferimento di immobili abusivi, irregolari sotto il profilo catastale (dati e planimetrie) oppure, ancora, sprovvisti del certificato energetico;

precisato che, per le ordinanze di vendita già depositate alla data odierna, la vendita si effettuerà secondo le modalità ivi già previste;

PRESCRIVONO

a tutti i Curatori fallimentari le seguenti linee guida in tema di vendite.

1. Modalità di espletamento delle vendite nei fallimenti di c.d. vecchio rito (dichiarati su ricorso presentato in data anteriore al 16/7/2006).

La Sezione ritiene necessario modificare le disposizioni impartite con la circolare n. 2/2018 con riferimento alle modalità di espletamento delle vendite mobiliari ed immobiliari da espletarsi nell'ambito dei fallimenti di c.d. vecchio rito.

Invero, la disciplina transitoria contenuta nei D.Lgs. n. 169/2007 (art. 22 comma 3) ha espressamente stabilito che le disposizioni di cui all'art. 7, comma 6, del medesimo decreto – il quale ha introdotto il testo attuale dell'art. 107, commi 1 e 2, L.F. – trovano applicazione anche alle procedure concorsuali già pendenti al momento dell'entrata in vigore della riforma.

Dovendo, quindi, applicarsi anche ai fallimenti di c.d. vecchio rito le norme contenute nell'art. 107, commi I e II L.F., vanno in questa sede richiamate – con gli opportuni adattamenti, legati essenzialmente alla mancanza, nei fallimenti in questione, del programma di liquidazione – le disposizioni impartite per i fallimenti di c.d. nuovo rito con la circolare n. 2/2018, disposizioni che è utile riportare qui di seguito:

Prevalenza dell'art. 107, comma I, L.F.



Il Curatore dovrà, con apposita istanza, individuare le modalità di svolgimento della vendita, da effettuarsi «tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati» e «assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati».

Tale modalità appare preferibile rispetto alle possibili alternative (e, in particolare, a quelle previste dal comma II dello stesso art. 107 L.F.), poiché flessibile e quindi idonea ad assicurare la liquidazione dell'attivo fallimentare in modo celere ed efficiente, tenuto conto delle diverse possibili caratteristiche dei beni, garantendo il possibile miglior soddisfacimento per i creditori.

A norma dell'art. 107, comma I, L.F., il Curatore potrà gestire personalmente la vendita ovvero prevedere di affidarne le operazioni a soggetti specializzati.

In tal caso, la scelta dovrà ricadere su professionisti o società specializzate individuate anche secondo criteri di convenienza economica, e avendo cura di rispettare una certa turnazione tra gli operatori prescelti.

L'istanza dovrà contenere una specifica e dettagliata descrizione delle modalità e dei tempi delle vendite, con indicazione dei ribassi e dei termini entro cui effettuare il successivo tentativo in caso di esito negativo di quello precedente.

In seno all'istanza, infatti, il Curatore potrà chiedere l'autorizzazione ad eseguire dopo il primo tentativo, se infruttuoso, ulteriori due tentativi di vendita nei tempi e secondo i ribassi progressivi specificamente indicati, con l'onere di informare il G.D. dell'esito di ciascun tentativo.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, individuato secondo le modalità stabilite nell'istanza di vendita, previo o contestuale versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, mediante rogito notarile, dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario.

La bozza dell'atto notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto delle specificità delle vendite fallimentari, dovrà preventivamente essere sottoposta al vaglio del G.D.

Tutte le spese relative al rogito (onorario del Notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed altre) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il G.D. emetterà l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F. dopo il pagamento integrale del prezzo e delle spese.

Nel caso di vendite di beni mobili, sia registrati che non registrati, il trasferimento della proprietà all'aggiudicatario dovrà essere preventivamente autorizzato dal G.D., al quale il Curatore presenterà apposita relazione sullo svolgimento delle operazioni di vendita, allegando la documentazione di supporto.

L'ipotesi subordinata: l'art. 107, comma II, L.F.

Nell'istanza di vendita, in via subordinata rispetto alle modalità previste dall'art. 107, comma I, L.F., il Curatore potrà eccezionalmente prevedere, ai sensi del comma II, che *"le vendite vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le forme del codice di procedura civile in quanto compatibili"*, anche in relazione a singoli beni acquisiti all'attivo, specificando analiticamente le ragioni di tale scelta (quali potrebbero essere, a titolo esemplificativo, possibili rischi di turbative d'asta).

In questo caso, la vendita sarà effettuata direttamente dal G.D. – senza delega ad alcun professionista, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma II, c.p.c. – nelle forme della vendita senza incanto.



Tenuto conto che gli uffici giudiziari non dispongono dei mezzi tecnologici necessari all'espletamento della vendita con modalità telematiche, la vendita sarà effettuata senza l'impiego di dette modalità, avvalendosi della c.d. *clausola di salvezza* di cui agli artt. 530 e 569 c.p.c.

2. Ordine di liberazione dell'immobile.

La liberazione dell'immobile assicura un più rapido ed efficace svolgimento della procedura, rendendo più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato e garantendo ai potenziali acquirenti certezza in ordine ai tempi di effettiva consegna del bene in caso di aggiudicazione, incentivandone quindi la partecipazione alla gara.

La Sezione, avendo constatato il non frequente utilizzo di tale strumento, sollecita i Curatori, pertanto, a depositare, innanzitutto, apposita istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione ogni qualvolta ricorrano le condizioni di seguito indicate

A tal fine, il Curatore, custode *ex lege* dei beni acquisiti al fallimento, dovrà eseguire periodicamente degli accessi agli immobili, verificandone le condizioni di manutenzione e redigendo apposito verbale da depositare nel fascicolo telematico della procedura.

L'accesso sarà comunque eseguito prima dell'esecuzione di ogni tentativo di vendita.

Per i fallimenti dichiarati prima del 13/2/2019, data di entrata in vigore del nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. (come sostituito dall'art. 4 della legge 11 febbraio 2019, n. 12, di conversione del Decreto Legge 14 dicembre 2018, n. 135), si conferma quanto disposto con la circolare n. 2/2018, con i correttivi di seguito indicati.

In particolare, ove l'immobile risulti occupato da un terzo sine titolo, il Curatore presenterà senza indugio istanza al G.D. per l'emissione dell'ordine di liberazione, precisando l'indirizzo ed i dati catastali dell'immobile, nonché le generalità del soggetto occupante.

Nei casi in cui, invece, l'immobile risulti destinato ad abitazione del fallito e della relativa famiglia, tenuto conto del disposto dell'art. 47, comma II, L.F. (a norma del quale *"la casa di proprietà del fallito, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della sua famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività"*), limite temporale da farsi coincidere, secondo l'interpretazione condivisa dalla Sezione, rispettivamente, con l'approvazione del programma di liquidazione nei fallimenti di c.d. nuovo rito, e con la presentazione dell'istanza di vendita nei fallimenti di c.d. vecchio rito), il Curatore presenterà istanza per la liberazione dopo aver eseguito invano due tentativi di vendita (salve specifiche circostanze da illustrare analiticamente in apposita relazione), ovvero nel caso in cui il debitore ponga in essere comportamenti ostruzionistici, ostacolando il diritto di visita da parte dei potenziali interessati all'acquisto, oppure non mantenga l'immobile in buono stato di conservazione.

Per i fallimenti dichiarati dopo il 13/2/2019, va applicato il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c., e, quindi, ferma la possibilità di procedere all'emissione dell'ordine di liberazione nei confronti dei terzi che occupano senza titolo l'immobile acquisito all'attivo (ordine di cui Curatore dovrà chiedere l'emissione senza indugio), per gli immobili che, invece, risultano adibiti ad abitazione del fallito e della sua famiglia, il Curatore chiederà l'emissione dell'ordine di liberazione soltanto ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 560, comma VI, c.p.c. (*"qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare,*

quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”), condizioni che saranno analiticamente descritte dal Curatore nell'istanza, nella quale dovranno essere specificati anche l'indirizzo ed i dati catastali dell'immobile, nonché le generalità del soggetto occupante.

In ogni caso, avvenuta l'aggiudicazione all'esito delle procedure competitive di cui all'art. 107, comma I, L.F. e prima della stipula del rogito notarile di trasferimento, ovvero, nel caso di vendita senza incanto ex art. 107, comma II, L.F., dopo l'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, il Curatore presenterà, entro giorni 20 dall'aggiudicazione, istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, che provvederà ad eseguire immediatamente secondo le prescrizioni contenute nel provvedimento del G.D., in modo da consentire al soggetto acquirente di entrare celermente nel pieno possesso dell'immobile.

Nell'avviso di vendita o nella bozza dell'ordinanza di vendita senza incanto, dovrà inoltre essere indicato lo stato di possesso dell'immobile (libero, occupato dal fallito, o occupato da un terzo, precisandone il relativo titolo e la sua opponibilità o meno alla procedura) e sarà specificato che, dopo l'aggiudicazione, verrà emesso ordine di liberazione da parte del G.D., la cui esecuzione verrà curata dal Curatore, salvo espresso esonero da parte del soggetto aggiudicatario.

3. Vendita fallimentare a mezzo rogito notarile: regolarità urbanistica edilizia e catastale degli immobili; certificato di agibilità e abitabilità e attestato di prestazione energetica.

La Sezione ritiene di aderire alla ricostruzione ermeneutica sulla natura coattiva della vendita fallimentare, anche ove il relativo iter procedimentale si concluda con atto notarile in luogo del decreto di trasferimento; tale conclusione interpretativa cui giunge la Sezione deriva dalla valorizzazione della funzione liquidatoria dei trasferimenti che intervengono nell'ambito della procedura fallimentare, sottoposti a un peculiare regime di legittimazione dell'alienante e a un regime di scelta dell'acquirente sulla base di procedure competitive.

Ricadute di ordine pratico e operativo.

Si condivide quanto affermato dal Consiglio Nazionale del Notariato, nel suo studio n. 31-2018/E del 9/07/2018, relativamente all'esclusione dell'applicazione della normativa in materia di regolarità edilizia e urbanistica e catastale, nonché in materia di certificato di agibilità e di attestato di prestazione energetica, ove la procedura competitiva si concluda con un atto notarile, sul presupposto del già affermato carattere coattivo della vendita fallimentare.

Ne consegue che il bene aggiudicato potrà essere trasferito a mezzo rogito notarile anche in presenza di irregolarità o abusi edilizi e urbanistici o, comunque, allorquando lo stato di fatto dei beni non sia conforme alle risultanze catastali; non si ritengono altresì necessari, ai fini del trasferimento in sede fallimentare a mezzo rogito notarile, l'attestazione di prestazione energetica e il certificato di agibilità/abitabilità.

Da ciò consegue ulteriormente che, così come l'emissione del decreto di trasferimento del giudice delegato non è impedita dalla presenza di abusi edilizi gravanti sull'immobile aggiudicato, altrettanto è a dirsi nel caso di trasferimento a mezzo rogito notarile; si ribadisce, anche in questa sede, l'applicabilità della sanatoria di cui all'art. 46 comma V del T.U. n. 380/2001, ferma restando come garanzia contro i vizi soltanto quella in materia di *aliud pro alio* (Cass. n. 28984/2008).



Il trasferimento a mezzo rogito notarile non è altresì impedito dalla presenza di difformità catastali di cui all'art. 29 comma 1 *bis* del d.l. 78/2010 convertito nella l. 122/2010.

Occorre precisare come sia assolutamente necessario che il mercato e i potenziali acquirenti siano resi edotti nel modo più chiaro e completo possibile delle condizioni urbanistiche, edilizie, catastali (terreni e fabbricati) dei cespiti, nonché di quelle relative allo stato di prestazione energetica e di agibilità; di ciò si dovrà tenere conto al momento del conferimento dell'incarico al CTU (sia sotto il profilo della formulazione dei quesiti, sia sotto quello della redazione relazione finale di stima), nonché al momento della redazione della relazione ventennale da parte del notaio incaricato della verifica della documentazione relativa agli immobili da alienare.

Mandano alla Cancelleria di comunicare la presente circolare al Presidente del Tribunale, a tutti i Curatori fallimentari e al locale Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, e di curarne la pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Palermo, box "Aste Giudiziarie", cartella "Circolari e Direttive".

Palermo, 20. 11. 2013

Il Presidente Stavros N. A. D.

I Giudici Giuseppe Pannone

[Signature]

[Signature]

Roberto Lepo

Cesario Faruquello

Giuseppe R.