

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 6-2011/E

I diversi possibili ruoli nel notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare.

*(Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate
dell'11.03.2011)*

Indice

Prefazione

Par. 1: Brevi cenni sulla riforma della legge fallimentare.

Par. 2: Notaio e funzioni notarili “ordinarie” in ambito fallimentare;

Par. 3: Il notaio delegato dal GD alla redazione della bozza del decreto di trasferimento con contestuale purgazione dei gravami.

Par. 4: Il notaio come delegato alla vendita dei beni del fallimento.

Conclusione

Prefazione

Questo “breve” studio nasce dall’esigenza di informare il notariato sulle nuove prospettive di intervento professionale apertesesi con la riforma del diritto fallimentare ponendo in evidenza quanto possa essere profondo e variegato il ruolo del notaio nel nuovo fallimento.

Non si deve dimenticare che il notariato ha già avuto importanti successi professionali in ambito endo-procedimentale quando, nell’ormai lontano 1998, con la legge n. 302 è stato voluto, dal legislatore, quale sostituto del giudice nelle esecuzioni individuali. In tale contesto il notariato ha contribuito a ridurre notevolmente i tempi di liquidazione dei beni immobili oggetto di pignoramento e a dare maggiore certezza alla circolazione dei beni con la redazione di decreti di trasferimento più puntuali, maggiormente analitici e senza dubbio emessi in tempi più rapidi.

Ci si chiede, a questo punto, se l'esperienza ultra decennale del notariato nelle vendite coattive in materia di esecuzioni individuali possa in qualche modo essere utilizzata anche in materia concorsuale e su quali basi normative.

Par. 1: Brevi cenni sulla riforma della legge fallimentare.

Solo attraverso la pubblicazione del Decreto legislativo n. 169 del 2007 si è portata a conclusione la riforma delle procedure concorsuali che ha avuto tre passaggi normativi:

1. Il dl. 35\05 recante disposizioni urgenti nell'ambito delle procedure concorsuali del piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale convertito con modifiche con la legge n. 80\05;
2. Il d.lgs n.5 del 2006 recante la riforma organica delle procedure concorsuali, emanato in attuazione della suindicata legge 80\05;
3. Il d.lgs 169\2007 emanato anch'esso in attuazione della legge n. 80\05.

La riforma della procedura fallimentare voluta dal legislatore per adeguare le nostre procedure concorsuali a quelle, considerate, più evolute degli altri stati europei passa attraverso pochi ma fondamentali punti focali:

- a. Una forte limitazione alla "fallibilità"; il nuovo art. 1 della legge fallimentare ha introdotto soglie molto più alte per la sottoposizione di un imprenditore ad una procedura concorsuale;
- b. Una forte limitazione all'esercizio dell'azione revocatoria;
- c. L'eliminazione della portata afflittiva del fallimento e l'introduzione del concetto di esdebitazione; in sostanza il debitore fallito una volta conclusasi la procedura concorsuale non rimane obbligato perpetuamente al pagamento dei propri debiti ma può ripartire con una nuova attività imprenditoriale senza il peso dei propri errori economici, il cd. *Fresh start*, nella speranza che questo nuovo inizio sia produttivo di nuove attività, nuove finanze e nuovi posti di lavoro;
- d. Una tendenziale privatizzazione della gestione della fase liquidativa che passa attraverso una enfaticizzazione del ruolo del comitato dei creditori che diviene l'organo guida nella monetizzazione dei diritti del fallito, sotto, però, il controllo di legittimità giuridica del giudice delegato;
- e. L'introduzione del concetto di vendite competitive; il legislatore, con l'art. 107 l.f., slega gli organi della procedura dagli stretti vincoli delle forme di vendita previste dal codice di rito, gli consente modalità liquidative più libere ed elastiche, anche se legate ad alcuni pilastri invalicabili: 1) un sistema incrementale di offerte, 2) una adeguata pubblicità, 3) una forte trasparenza

endo-processuale, 4) regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente;

- f. L'attribuzione al curatore del ruolo di materiale liquidatore dei beni del fallito; il curatore dovrà esporre la sua strategia liquidativa nel suo programma di liquidazione, atto con il quale si rende edotti il giudice delegato e il comitato dei creditori di quali saranno le metodologie e le tempistiche che si intendono adottare per ottimizzare la monetizzazione dei diritti del fallito.

In concreto il legislatore del 2007, nell'intento di ammodernare le procedure concorsuali del nostro ordinamento giudiziario ed adeguarle ai diversi standard delle altre nazioni, soprattutto nordeuropee, si è spinto verso una sostanziale "privatizzazione"¹ di tali procedure; tale tendenza allo snellimento e alla semplificazione hanno enfatizzato il ruolo del curatore quale materiale liquidatore dei beni del fallito sottoposto ad un duplice controllo da parte del comitato dei creditori nel merito della strategia liquidativa, nel merito delle valutazioni peritali che quantificano i valori dei beni da vendere, nel merito delle modalità con le quali si intende vendere i beni del fallito, e da parte del giudice delegato che invece pone in essere un controllo di legittimità, fatto su ogni singolo atto; il giudice delegato dovrà vigilare sulla rispondenza dell'attività del curatore a quanto descritto nel programma di liquidazione, ma soprattutto dovrà vigilare sul rispetto della legge in tutto l'operato del curatore, dando la sua approvazione, o negandola, su tutti gli atti da quest'ultimo posti in essere.

Il vero passaggio culturale approntato dalla riforma fallimentare del 2007, per quanto attiene alla fase di liquidazione dei beni passa attraverso due norme:

- a. L'art. 107 che al primo comma introduce il concetto di "vendite competitive"², mentre nel secondo comma reintroduce la possibilità di utilizzare il giudice delegato quale materiale liquidatore dei beni del fallito attraverso le norme del codice di procedura civile compatibili con il fallimento;
- b. L'art. 104 ter che nel III comma, chiaramente prevede che " *il curatore può essere autorizzato dal giudice delegato ad affidare ad altri professionisti alcune incombenze della procedura di liquidazione dell'attivo*".

Tali norme sono di particolare importanza perché sono, materialmente, le fonti normative dell'ingresso dei notai all'interno della procedura fallimentare.

¹ Così la dottrina più recente ha definito l'intervento normativo a riforma della legge fallimentare: R. Fontana, Il programma di liquidazione, in *Le nuove procedure concorsuali*, Bologna 2008; A. Caiafa, *La legge fallimentare riformata e corretta*, Padova 2008; M. Ferro, *La legge fallimentare*, Padova, 2007; B. Quatraro – C. Esposito, sub art. 14 ter, in *Il nuovo diritto Fallimentare*, Bologna 2007; G. Schiano di Pepe, *Il diritto fallimentare Riformato*, Padova 2007; L. Guglielmucci, *Diritto Fallimentare*, Torino, 2007.

² Si veda: Piervincenzo D'Adamo, "Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo", in *Studi e Materiali CNN*, 2008, Giuffrè; si veda altresì C. Ferri, *La Liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Rivista di diritto Processuale*, N. 3, 2006, nonché G. Schiano di Pepe, *Diritto Fallimentare Riformato*, Cedam, 2006, Bonfatti-Censoni, *Manuale di diritto Fallimentare*, Cedam, 2006; Fabio Iozzo, in *Le nuove procedure concorsuali*, La liquidazione dell'attivo, Zanichelli, 2008, pag. 279; Liccardo-Federico, in *Il nuovo diritto Fallimentare*, Tomo II, pag. 1781 e ss., Zanichelli editore, 2007, con riferimento all'art. 107 legge fallimentare.

Par. 2: Notaio e funzioni notarili “ordinarie” in ambito fallimentare;

a) Notaio e certificazione ipotecaria (art. 567 c.p.c.)

Il primo momento in cui il notaio può comparire all'interno della procedura fallimentare è antecedente alla fase di materiale liquidazione dei beni del fallito.

Come già previsto per le esecuzioni individuali anche per le procedure fallimentari il notaio può essere incaricato dal curatore, previa autorizzazione del giudice delegato, della redazione di una relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. Spesso accade che nelle procedure fallimentari, al pari delle esecuzioni individuali, sia necessario procedere alla liquidazione di un bene immobile; in tali casi il curatore dovrà procedere alla nomina di un consulente tecnico d'ufficio (CTU) che provveda alla individuazione catastale del bene, alla sua valutazione ed all'acquisizione di tutte quelle informazioni che possono ausiliare il curatore o il giudice nella vendita e trasferimento del bene; contestualmente si procederà alla nomina di un notaio, che quale consulente, provvederà a redigere un relazione ipocatastale, che fornisca alla procedura tutte quelle informazioni che consentano una regolare vendita del bene oggetto del fallimento stesso. In questo contesto, quindi, il notaio è nominato dal curatore, previa approvazione del giudice delegato e quindi è consulente di parte; di fatto in questa sede il notaio è consulente della stessa procedura fallimentare sotto lo stretto controllo del curatore e la vigilanza del giudice delegato.

b) Notaio e atto di trasferimento a seguito di aggiudicazione nell'ambito di procedura competitiva di vendita gestita dal curatore (art. 104 L.F.)

A parte questo ruolo del notaio quale consulente, che accomuna le esecuzioni individuali alle procedure concorsuali, in realtà la riforma della legge fallimentare del 2007 proprio attraverso gli art. 107 e 104 ter consente un più ampio ingresso del notaio all'interno della procedura fallimentare, con ruoli e funzioni molto variegate che comportano, ovviamente, responsabilità ed impegni molto diversi tra di loro.

In tutti quei casi in cui la liquidazione dei beni oggetto della procedura fallimentare rimanga sostanzialmente affidata al curatore, il notaio rimane professionista delle parti e scelto dalle stesse. Il curatore in questi casi procede alla vendita dei beni secondo le modalità analiticamente indicate nel programma di liquidazione o, in alternativa, nell'istanza 104 ter VI co. l.f. . In concreto il curatore attiverà le procedure competitive, attraverso una adeguata pubblicità commerciale, ed arriverà all'aggiudicazione dei beni messi in vendita, a questo punto in accordo con la parte aggiudicataria si recherà dal notaio scelto di comune accordo e procederà al trasferimento dei beni aggiudicati attraverso la gara; questa che è l'ipotesi più consueta di trasferimento endo-procedimentale, vede il notaio nella sua più pura funzione di pubblico ufficiale rogante. Il notaio in tale occasione acquisirà le relazioni peritali prodotte all'interno della procedura fallimentare, acquisirà il verbale d'asta, o meglio il

verbale di vendita con modalità competitive, acquisirà tutta la documentazione contenuta nel fascicolo del fallimento ed attinente ai beni venduti, tra cui il documento attestante l'avvenuto pagamento integrale del prezzo, acquisirà la volontà delle parti di procedere a tale trasferimento, procederà, ove necessario, ad aggiornare le informazioni necessarie alla vendita (Es. aggiornamento delle visure ipocatastali, aggiornamento delle planimetrie catastali, verifica delle necessarie autorizzazioni amministrative) e con atto negoziale, su base coattiva, procederà a trasferire il bene a quel soggetto che dal verbale di aggiudicazione risulti essere il legittimato; successivamente, nella stragrande maggioranza dei casi, o contestualmente, in casi rarissimi, il giudice delegato provvederà ad emettere il decreto di purgazione dei gravami ai sensi dell'art. 108 ultimo comma.

Appare chiaro che in questa sede il notaio rogante non riveste nessuna funzione endo-processuale; in tutti questi casi il notaio mantiene il suo più puro compito di pubblico ufficiale rogante ed ha il solo compito di trasferire, con un apposito atto alienativo, quanto programmato con il programma di liquidazione e determinato con la procedura di vendita competitiva.

Attraverso la lettura dei lavori preparatori alla legge di riforma alla legge fallimentare, appare chiarissimo che il legislatore abbia voluto svincolare il trasferimento dei beni del fallimento dai ristretti ambiti dei provvedimenti giudiziari (Es. decreti di trasferimento), sia per concedere maggiore elasticità al momento alienativo attraverso l'utilizzo di forme e clausole inammissibili all'interno di un provvedimento giudiziario sia per alleggerire i giudici delegati e la cancelleria fallimentare da onerosissimi provvedimenti giudiziari a contenuto alienativo che impegnavano gli organi giudiziari in una materia, quella degli atti alienativi, non propria ed assai complessa, elemento questo che ha determinato finora ritardi, anche notevoli, nei trasferimenti su base coattiva nascenti da provvedimento giudiziario.

Come già precisato in precedenza, il legislatore, ha lasciato in capo all'organo giudiziario il potere di purgazione dei gravami, che dovrà aversi con provvedimento giudiziario ai sensi dell'art. 108 ultimo comma l.f. Purtroppo molto raramente l'emanazione di tale provvedimento di purgazione è contestuale alla redazione dell'atto di trasferimento davanti al notaio, nella stragrande maggioranza dei casi lo segue dopo molti mesi; questa asincronia di sistema ha recato non pochi problemi alle prime vendite competitive avutesi dopo la riforma. Acquisire, con atto notarile, un bene, ancora gravato da ipoteche, pignoramenti o sentenze di fallimento, di fatto determina una difficilissima spendibilità del bene sul reale mercato economico; pochissimi istituti di credito erogheranno un finanziamento utilizzando a garanzia un bene gravato da simili elementi pregiudizievoli.

Par. 3: Il notaio delegato dal GD alla redazione della bozza del decreto di trasferimento con contestuale purgazione dei gravami.

Proprio per ovviare al pericoloso scollamento tra fase alienativa, che si conclude con l'atto notarile davanti al notaio scelto dalle parti, e fase di purgazione dei gravami, che non può che concludersi con un provvedimento giudiziario (decreto di purgazione ai sensi dell'art. 108 ultimo comma l.f.), alcuni tribunali ³ hanno previsto la possibilità che il curatore chieda al giudice delegato di concludere la fase di trasferimento dei beni oggetto delle vendite competitive con un decreto di trasferimento. Nessun dubbio vi è su tale possibilità nei casi in cui sia stato lo stesso giudice delegato ad aver venduto ai sensi dell'art. 107 II comma, in quanto tale norma prevede espressamente che la vendita venga effettuata secondo le modalità previste dal codice di rito che non possono che concludersi con il decreto di trasferimento quale atto conclusivo del trasferimento stesso. Pochi dubbi, sulla utilizzabilità di tale metodologia, sorgono anche nel caso in cui sia lo stesso curatore ad aver utilizzato le forme del codice di rito per procedere alla liquidazione dei beni del fallimento; ad esempio il curatore avrebbe potuto decidere di vendere attraverso le forme della vendita senza incanto, che è dettagliatamente disciplinata dagli art. 570 e s.s. del c.p.c. , in questo caso si ritiene che logica conseguenza di una tale metodologia liquidativa sia il provvedimento giudiziario di trasferimento (decreto di trasferimento) contenente, al suo interno, anche l'ordine di purgazione dei gravami esistenti sui beni venduti⁴.

Qualche dubbio in più, circa l'ammissibilità di una simile metodologia di trasferimento, potrebbe sorgere nel caso in cui il curatore abbia provveduto alla vendita dei beni con modalità competitive non esattamente rispondenti a quanto disposto dal codice di procedura civile, ovvero non abbia utilizzato la vendita con o senza incanto. La dottrina in questi casi non è unanime; alcuni autori ritengono che il ricorso al decreto di trasferimento possa essere possibile solo nel caso in cui la vendita si sia effettuata con le regole del codice di rito, al contrario, altri autori, ritengono che il concetto di vendita competitiva sia un modello aperto, avente come unico limite il rispetto di quei pilastri regolamentari a cui la dottrina ha più volte fatto cenno ⁵, e che ciò consenta al curatore, che sceglie una determinata metodologia di vendita, di utilizzare quale atto di trasferimento un provvedimento giudiziario anziché un atto negoziale, sul presupposto che entrambe hanno un'identica origine coattiva nascente dall'esigenza di monetizzare i diritti del fallito e ripartire le somme ricavate tra i creditori insinuati al passivo ⁶.

³ Ad esempio il Tribunale di Bologna;

⁴ Si veda: Liccardo-Federico, in *Il nuovo diritto Fallimentare*, Tomo II, pag. 1781 e ss. , Zanichelli editore, 2007, con riferimento all'art. 107 legge fallimentare; Costantino, *Beni immobili e beni mobili. La Disciplina dei Beni*, in *Trattato Rescigno*, VII, Torino, 1985; nonché Scozzafava, *I Beni e le forme giuridiche di appartenenza*, Milano, 1982; Ciro Esposito, "Il programma di liquidazione nel decreto correttivo", in *"Il Fallimento"* , 9/2007, 1078 ss; Panzani, *La tutela dei diritti nella liquidazione fallimentare*, in *la Tutela dei diritti nella legge fallimentare*, 2006, 179; Paluchowski, *L'applicazione delle norme sulle espropriazioni individuali alla vendite fallimentari* , in AA.VV, *Espropriazioni individuali e fallimento*, atti del convegno S.I.S.CO , del 6 novembre 1999, Milano, 2001. Si veda anche Ferro, *Problemi e casi nelle vendite mobiliari ed immobiliari*, in *Dir. Fall.* , 1999.

⁵ Si veda: Piervincenzo D'Adamo, "Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo", in *Studi e Materiali CNN*, 2008.

⁶ Si veda: P. D'Adamo, "Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo", op. cit, si veda altresì C. Ferri, *La Liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Rivista di diritto Processuale*, 2006, nonché G. Schiano di Pepe, *Diritto Fallimentare Riformato*, Padova, 2006, Bonfatti-Censoni, *Manuale di diritto Fallimentare*, Padova, 2006; Fabio Iozzo, in *Le nuove procedure concorsuali, La liquidazione dell'attivo*, Bologna, 2008, pag. 279;

In tutti questi casi il giudice delegato può, ai sensi dell'art. 104 ter III comma, qualificandolo come proprio ausiliario, ovvero ai sensi dell'art. 107 II comma in combinato disposto con l'art. 591 bis, qualificandolo come vero e proprio sostituto del giudice, delegare un notaio alla redazione del decreto di trasferimento, alla purgazione dei gravami insistenti sui beni venduti, alla registrazione ed alla trascrizione del provvedimento giudiziario di trasferimento firmato dal giudice delegato stesso, al pari di quanto accade abitualmente nelle esecuzioni immobiliari quando il giudice dell'esecuzione delega il notaio alla sola redazione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

Con questa tecnica processuale, come già detto in precedenza, si evita lo scollamento tra fase di trasferimento e fase di purgazione dei gravami; in questo modo si concentra tutto in un unico provvedimento affidandolo ad un unico redattore direttamente nominato dall'organo giudiziario e sotto il suo diretto controllo: il notaio.

L'affidamento dell'attività di redazione del decreto di trasferimento con in esso contenente anche l'ordine di cancellazione dei gravami eventualmente insistenti sul bene venduto oltre che essere uno strumento di particolare efficienza procedimentale, perché affida al professionista più specializzato in materia, il notaio, il compito di redigere il documento di materiale alienazione dei beni del fallimento, applicando anche in campo concorsuale la cd. Delega frazionata che tanto aveva caratterizzato le "best practices" in materia di esecuzioni individuali, rappresenta anche il primo vero ingresso del notaio all'interno della procedura come organo della procedura stessa.

Materialmente l'incardinamento del notaio in questa veste potrà avvenire in due modi:

- a. Se il suo intervento quale ausiliario è espressamente richiesto dal curatore, quest'ultimo nello stesso programma di liquidazione potrà prevedere che la liquidazione dei beni del fallito si concluda con l'emissione di un decreto di trasferimento a firma del giudice delegato ma redatto dal notaio nominato ai sensi dell'art. 104 ter III comma; ovviamente una simile strategia sarà poi sottoposta al vaglio del comitato dei creditori e all'approvazione del giudice delegato stesso;
- b. Al contrario, se il curatore nulla ha previsto nel suo programma di liquidazione riguardo alle modalità materiali di trasferimento del bene aggiudicato o se addirittura ha previsto che, ai sensi dell'art. 107 II comma, la vendita venga effettuata direttamente dal giudice delegato, secondo le regole stabilite dal codice di rito, allora il giudice in fase di approvazione del programma di liquidazione o dei singoli atti della fase di liquidazione può stabilire, ai sensi dell'art. 107 II comma l.f. in combinato disposto con l'art. 591 dis c.p.c., che il decreto di trasferimento venga delegato ad un notaio di sua fiducia che

Liccardo-Federico, in *Il nuovo diritto Fallimentare*, Tomo II, pag. 1781 e ss. , Bologna, 2007, con riferimento all'art. 107 legge fallimentare

provvederà a registrare e trascrivere il decreto stesso e a cancellare gli eventuali gravami esistenti sui beni venduti, ai sensi dell'art. 108 ultimo comma l.f., così come espressamente indicati nel decreto di trasferimento stesso.

Par. 4: Il notaio come delegato alla vendita dei beni del fallimento.

Appare, ora, opportuno evidenziare quella che è la funzione del notaio, forse più evoluta e piena di responsabilità, ma più vicina alle esigenze di razionalizzazione funzionale che il legislatore della riforma voleva raggiungere.

Già in altre sedi ⁷ si era evidenziato che il legislatore del 2007 molto aveva preso dalle cd. "Best Practices" che avevano caratterizzato i grandi successi di alcuni tribunali italiani avutisi, negli anni 90, in materia di esecuzioni individuali.

Proprio partendo da questo assunto il Tribunale di Bologna, ormai già dal 2008, ha provveduto a nominare il notaio come liquidatore dei beni del fallito; le tecniche processuali e le norme utilizzabili per porre in essere tale delega sono sostanzialmente due: l'art. 104 ter III co. l.f. e l'art. 107 II co. l.f.

Per la disamina delle problematiche processuali legate all'utilizzo di tali disposizioni normative si rimanda a quanto già evidenziato in altri studi del CNN ⁸, in questa sede è, invece, importante chiarire quali siano i passaggi endoprocedimentali per arrivare all'incardinamento del notaio nella fase di liquidazione dei beni.

Abbiamo già chiarito che l'atto di programmazione generale nel nuovo fallimento è il programma di liquidazione. Nel tribunale emiliano la parte del programma di liquidazione attinente alla vendita dei beni viene redatto congiuntamente dal notaio delegando e dal curatore; la stesura congiunta della parte liquidativa del programma di liquidazione tra curatore e notaio, consente di provvedere ad una programmazione estremamente analitica delle tempistiche relative alle vendite, ma soprattutto, essendo in possesso di tutte le relazioni peritali attinenti ai beni da mettere in vendita, consente di affrontare con consapevolezza tutte le più adeguate metodologie liquidative e soprattutto l'inserimento nel programma di liquidazione e successivamente, nell'avviso di vendita, di tutte quelle particolari clausole che possono essere di particolare utilità all'alienazione del bene oggetto del fallimento; si pensi ad esempio all'esigenza di apporre la clausola di accollo del TFR in capo all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 105 ultimo comma l.f., quale particolare modalità di pagamento, oppure alla possibilità di prevedere una fideiussione bancaria con clausola solve et repete, al posto del materiale pagamento con versamento in conto corrente bancario. Queste scelte è importante che vengano fatte congiuntamente dal notaio che materialmente dovrà provvedere alla vendita e dal curatore che è il responsabile della

⁷ Si veda: Piervincenzo D'Adamo, "Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo", in Studi e Materiali CNN, 2008, Giuffrè;

⁸ Si veda: Piervincenzo D'Adamo, "Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo", in Studi e Materiali CNN, 2008, Giuffrè;

liquidazione di tutti i beni del fallito, in quanto vanno contemporaneamente tenute in considerazione le esigenze di ottimizzazione della vendita con quella del rispetto della legalità e di tenuta giuridica degli atti che seguiranno alla vendita dei beni.

Una volta redatto il programma di liquidazione, anche nella parte in cui si prevede la nomina del notaio quale ausiliario alla vendita ai sensi dell'art. 104 ter III comma l.f., questo viene sottoposto all'approvazione del comitato dei creditori e del giudice delegato⁹.

A questo punto il notaio nominato ausiliario alla vendita col programma di liquidazione¹⁰ procede, al pari di quanto accade nelle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., a redigere l'avviso di vendita ed il testo della pubblicità, che il legislatore della riforma fallimentare ha reso obbligatoria, ponendola a fondamento della necessaria trasparenza richiesta ad una vendita coattiva.

Successivamente all'avviso di vendita il notaio terrà la gara basata su un sistema incrementale di offerte¹¹ e provvederà all'aggiudicazione dei beni a colui che risulterà essere il legittimato; il trasferimento del bene aggiudicato si avrà solo a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e conformemente a quanto stabilito nel programma di liquidazione e nell'avviso di vendita; a tale riguardo è importante precisare che il trasferimento del bene aggiudicato potrà aversi con decreto di trasferimento, se espressamente previsto, ovvero con atto notarile redatto dallo stesso notaio che ha proceduto alla vendita al cospetto dell'aggiudicatario e del curatore. Come già precisato in precedenza la scelta del trasferimento con decreto consente di evitare lo scollamento tra fase di trasferimento del bene e fase di purgazione dei gravami esistenti sui beni venduti; nel caso in cui si scelga l'atto notarile, quale strumento alienativo, si dovrà fare attenzione che il decreto di purgazione, ai sensi dell'art. 108 ultimo comma, segua a strettissimo giro l'atto notarile, in modo da non pregiudicare le potenzialità economiche della vendita appena terminata.

Per onere di completezza non si può non ricordare che la nomina del notaio a responsabile delle vendite nella procedura fallimentare può avvenire anche in applicazione dell'art. 107 II comma l.f.

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

La norma suindicata, facendo riferimento al codice di procedura civile e alle norme di questo compatibili con la legge fallimentare, consente al giudice di delegare la

⁹ Per quanto attiene alle diverse opinioni dottrinali sulla qualifica del ruolo del notaio all'interno della fase liquidativa si rinvia a P. D'Adamo op. cit.

¹⁰ In realtà ciò è possibile che accada anche attraverso l'istanza 104 ter VI comma l.f. ammissibile in situazioni di particolare urgenza.

¹¹ Si rimanda a quelli che unanimemente vengono definiti i pilastri delle vendite competitive in P. D'Adamo op. cit.

vendita, a lui richiesta, ad un notaio di sua fiducia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; in questo modo il notaio delegato dal giudice alla vendita dei beni del fallimento ai sensi dell'art. 107 II comma in combinato disposto con l'art. 591 bis c.p.c., e quindi invece dell'organo giudiziario espressamente richiesto dal curatore, esercita l'attività liquidativa quale sostituto del giudice e non come ausiliario¹².

In concreto la reale differenza rispetto alla nomina ex art. 104 ter III comma l.f. , consiste nel fatto che in quest'ultima ipotesi la nomina e la disciplina della stessa può essere materialmente fatta all'interno del programma di liquidazione e quindi il giudice non fa altro che recepire l'istanza autorizzando il programma, al contrario per la nomina ai sensi dell'art. 107 II comma il giudice deve recepire l'istanza del curatore e con provvedimento motivato, anche in calce al programma di liquidazione, provvedere alla nomina del notaio disciplinandone, eventualmente l'attività liquidativa secondo le regole del codice di procedura civile.

Conclusione

In definitiva appare, dunque, chiaro che anche nelle procedure fallimentari il notaio può rivestire un ruolo di particolare importanza ai fini di un necessario snellimento delle metodologie alienative, ma soprattutto a garanzia della tenuta giuridica delle modalità di vendita e dei conseguenti atti di alienazione.

Piervincenzo D'Adamo

¹² Si rinvia per la disamina di tale specifica problematica a E. FABIANI, Funzione processuale del notaio ed espropriazione forzata in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Studi e materiali (a cura della Commissione Studi), n. 2/2002, 517 ss e Riv. dir. civ., 2002, II, 131 ss; ID., Delegabilità ai notai delle operazioni di vendita immobiliare con incanto in sede fallimentare, in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Studi e materiali (a cura della Commissione Studi), n. 1/2004.