



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Studio n. 31-2018/E

VENDITA FALLIMENTARE E ATTO NOTARILE

(Approvato dal Gruppo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 09/07/2018)

Abstract

Il presente studio ritorna sul tema dell'atto notarile di trasferimento in sede di vendita fallimentare per riprendere e sviluppare in un'unica sede, anche in ragione dei dubbi ermeneutici sollevati nella prassi, i diversi approfondimenti effettuati, nel corso degli ultimi anni, in precedenti studi del Consiglio Nazionale del Notariato.

Tale tematica è affrontata sia sotto il profilo della natura, della struttura e della funzione della fattispecie della vendita fallimentare che trova un epilogo in un atto notarile, sia sotto il profilo delle connesse problematiche legate alle specifiche discipline sostanziali in tema di vendita volontaria che prevedono diversi "requisiti" di documentazione a "corredo" del bene da trasferire.

Nel ribadire la posizione già espressa in antecedenti studi del Consiglio Nazionale del Notariato, si dà conto delle novità nel frattempo intervenute nel panorama dottrinale e giurisprudenziale e si individuano, inoltre, i punti di contatto fra le differenti normative specialistiche rilevanti per la suddetta tematica.

All'esito dell'indagine condotta, si sostiene che la natura coattiva della vendita fallimentare, anche ove si realizzi ricorrendo alla cd. vendita competitiva (ex art. 107 primo comma l. fall.) concludendosi con atto notarile, determina l'inapplicabilità, in linea di principio, delle disposizioni normative man mano esaminate, le quali assumono a parametro di riferimento la differente ipotesi della vendita avente natura volontaria.



Nondimeno, si afferma che le suddette disposizioni normative non sono totalmente prive di rilevanza con riferimento alle ipotesi di vendite coattive (quali quelle di cui al processo di espropriazione forzata ed alla procedura fallimentare) in quanto delle stesse si deve comunque tener conto, sia pur con i dovuti adattamenti, in sede di svolgimento del subprocedimento di vendita forzata, per darvi applicazione, laddove possibile, con i dovuti adattamenti richiesti da un contesto (procedurale e coattivo) differente da quello proprio della vendita negoziale, ovvero quanto meno al fine di salvaguardare la sottesa esigenza di fondo rappresentata dalla necessità di fornire un'adeguata informativa al potenziale acquirente in ordine al bene oggetto di vendita.

Infine, detto studio chiarisce che l'art. 28 della legge notarile non può trovare applicazione, nelle ipotesi di cui si discute, all'atto notarile di trasferimento coattivo in esito alla vendita competitiva, in ragione:

1) della natura coattiva (e non volontaria) della vendita *de qua*, che fuoriesce, per l'effetto, dall'ambito di applicazione (negoziale) tipico di questa norma, la cui natura "sanzionatoria" lascia ben pochi margini per eventuali operazioni tendenti ad estenderne l'ambito applicativo, se del caso ricorrendo all'interpretazione analogica e/o estensiva;

2) dell'assenza comunque (ossia anche qualora dovesse ricondursi l'ipotesi di vendita coattiva in esame nel perimetro applicativo di questa norma) di un requisito imprescindibile per l'applicabilità della stessa, rappresentato, secondo la prevalente dottrina e giurisprudenza, dalla «inequivocabilità del vizio».

SOMMARIO: 1. Premessa. 2. La natura coattiva (e non volontaria) della vendita fallimentare anche laddove il relativo iter procedimentale si concluda (non con decreto di trasferimento ma) con atto notarile; 3. Lo statuto urbanistico dei beni: possibilità di chiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del T.U. 380/2001 e allegazione del certificato di destinazione



urbanistica con riferimento alla vendita competitiva; 4. La normativa in tema di conformità catastale alla vendita competitiva; 5. La normativa sull'acquisizione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica alla vendita fallimentare competitiva; 6. Conclusioni.

1. Premessa

Con il presente contributo si ritorna sul tema dell'atto notarile di trasferimento in sede di vendita fallimentare per riprendere in un'unica sede, anche in ragione dei diversi dubbi interpretativi sollevati nella prassi e sovente oggetto di quesiti pervenuti all'Ufficio Studi, la pluralità di approfondimenti effettuati, nel corso degli ultimi anni, in precedenti studi del Consiglio Nazionale del Notariato. L'occasione è senz'altro utile anche per dar conto delle novità nel frattempo intervenute nel panorama dottrinale e giurisprudenziale, oltre che per individuare eventuali punti di contatto fra le differenti normative specialistiche in qualche modo rilevanti per la suddetta tematica.

Siamo, infatti, di fronte ad una tematica indagata, negli ultimi anni, non solo sotto il profilo della natura (volontaria o coattiva), della struttura e della funzione della peculiare ipotesi di vendita fallimentare che trova un epilogo (non in un provvedimento giudiziale, quale il decreto di trasferimento ma) in un atto notarile¹, ma anche delle connesse problematiche legate alle specifiche discipline sostanziali in tema di vendita volontaria che prevedono (anche) diversi "requisiti" di documentazione a "corredo" del bene da trasferire ².

In detta peculiare ipotesi di vendita si tratta, infatti, evidentemente di capire se sussista, sostanzialmente, una corrispondenza fra forma (negoziale)

¹ Cfr. FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, in *Studi e materiali*, 2012, 1265 ss. e in *Cnn Notizie* del 9 agosto 2012, e reperibile nella banca dati Angelo Gallizia.

² GASBARRINI, *Studio n. 263-2014/C, Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*, in *Studi e Materiali*, 2014, 4, ss. e in *Cnn Notizie* del 27 ottobre 2014; GASBARRINI, *Certificazione energetica ed espropriazione forzata*, studio n. 12-2011/E, approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate del 20 gennaio 2012, in *Studi e Materiali*, 2012, 2, 647 – 687 e in *Cnn Notizie* del 22 marzo 2012; E. GASBARRINI, *studio 1- 2011/E, Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, in *Studi e Materiali*, 2011, 2, 451 in *Cnn Notizie* del 6 maggio 2011; E. GASBARRINI, *Studio 517-2017/C, L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.*, in *Cnn Notizie* del 5 dicembre 2017. Tutti gli studi citati sono reperibili anche nella banca dati Angelo Gallizia.



e sostanza dell'atto ovvero se, a fronte della suddetta forma negoziale, ci si trovi di fronte ad una differente sostanza (di vendita coattiva) e conseguentemente, se così dovesse essere, se prevalga o meno la forma sulla sostanza (anche) ai fini dell'applicazione di tutte quelle disposizioni legislative che trovano sicura applicazione in ipotesi di vendita volontaria.

Al contempo, in considerazione della pluralità di normative che vengono in rilievo, si tratta di capire se, all'esito delle specifiche indagini che si impongono nel rispetto delle peculiarità proprie di ciascuna di esse, sussistano o meno le condizioni per trarre delle conclusioni comuni o quanto meno delle indicazioni che vadano al di là del singolo caso di specie.

2. La natura coattiva (e non volontaria) della vendita fallimentare anche laddove il relativo iter procedimentale si concluda (non con decreto di trasferimento ma) con atto notarile

Riveste ormai carattere storico il dibattito relativo all'applicabilità alla vendita fallimentare della disciplina sostanziale propria della vendita forzata o della vendita volontaria.

Sin da epoca ormai risalente ci si è interrogati, infatti, in ordine alla soluzione più corretta da dare alla suddetta problematica a fronte di un dato normativo, rappresentato dell'art. 105 legge fall., che si limitava a richiamare le norme del codice di rito in tema di esecuzione forzata, lasciando conseguentemente aperta la questione relativa alla disciplina sostanziale applicabile con riferimento alla suddetta ipotesi di vendita.

Secondo l'impostazione prevalente, che trovava ampio riscontro anche in giurisprudenza, detta vendita aveva carattere coattivo, pur nelle ipotesi in cui la stessa trovava attuazione mediante il ricorso alle forme tipiche dell'autonomia privata (quali la trattativa privata o la c.d. vendita a offerte private); ciò per lo più in ragione, sul piano strutturale, della radicale irrilevanza di qualsiasi iniziativa del debitore e, sul piano funzionale, della causa del soddisfacimento delle obbligazioni pecuniarie³.

³ Cfr. V. ANDRIOLI, *Fallimento*, voce della *Enc. del diritto*, Milano, 1967, 439; adde G. FEDERICO, *L'intervento del notaio nelle procedure concorsuali: tra vendita secondo il codice di rito, procedure competitive e altri atti dispositivi*, in *Processo civile e delega di funzioni*, atti del convegno di Roma 17 - 18 giugno 2015, il quale così sintetizza gli esiti del dibattito in discorso: «ogni vendita effettuata in sede



All'indomani delle innovazioni apportate dalle riforme degli anni 2005-2007, che hanno in particolare introdotto la cd. vendita competitiva (art. 107 primo comma) - affiancandola alla vendita con le modalità di cui al codice di procedura civile, in quanto compatibili (art. 107 secondo comma) -, si è riproposto il dibattito circa la natura della vendita fallimentare, specie nella peculiare ipotesi in cui il relativo iter procedimentale si concluda, nell'ipotesi di cui al primo comma (cd. vendita competitiva), nelle forme (non del decreto di trasferimento ma) dell'atto notarile.

Un'opinione minoritaria si è espressa nel senso di conferire a tali atti traslativi natura privatistica ⁴, al di fuori della disciplina giurisdizionale della vendita forzata.

Secondo la tesi opposta ⁵, nettamente prevalente, ci troveremmo, invece, comunque di fronte ad una vendita avente natura coattiva, in ragione di una pluralità di indici che depongono in tal senso, quali, segnatamente: l'identità della funzione liquidatoria, il particolare regime di legittimazione dell'alienante (*id est* la mancanza del consenso del fallito alla vendita), l'attuazione dell'interesse (di natura pubblicistica) di soddisfacimento dei creditori, il particolare regime di scelta e selezione dell'acquirente ⁶.

concorsuale, indipendentemente dal dato formale che abbia struttura di provvedimento o di negozio è vendita giudiziaria, onde non si è mai dubitato della natura coattiva della vendita fallimentare, anche se effettuata a trattativa privata o nella c.d. vendita a offerte private. Così, anche prima della Riforma, il consolidato orientamento giurisprudenziale affermava che la vendita fallimentare, ancorché utilizzi forme tipiche dell'autonomia privata, è pur sempre vendita giudiziale forzata, che ha luogo nell'ambito e per le finalità della procedura, onde per gli aspetti connessi alle finalità della liquidazione concorsuale è soggetta alla disciplina della legge fallimentare». Sul punto cfr. E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto processo civile*, 3, 2015, 714 ss., e ivi ulteriori richiami.

⁴ Cfr. TEDESCHI, *Manuale del nuovo diritto fallimentare*, Padova, 2006, 429 ss.; DONVITO, *Le vendite immobiliari nel fallimento*, *Giur. it.*, 2007, 779-780; FACCIOTTI, *Natura ed effetti della vendita fallimentare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, II, 235 ss.

⁵ Cfr., anche per i riferimenti, E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, cit., 714 ss.

⁶ La dottrina maggioritaria ritiene che la vendita fallimentare, pur realizzata con le forme della procedura competitiva, abbia natura coattiva. Cfr. in tale prospettiva: M. FABIANI, *Natura della vendita forzata. Traslazione del rischio da "bene a norma"*, in *Il processo esecutivo. Liber amicorum Romano Vaccarella*, a cura di CAPPONI, SASSANI, STORTO, TISCINI, Torino, 2014, 1461 ss.; C. FERRI, *La liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 3, 963; LICCARDO-FEDERICO, *Il nuovo diritto fallimentare. Novità ed esperienze applicative a cinque anni dalla riforma*, diretto da JORIO - M. FABIANI, Bologna, 2007, 1805; FEDERICO, *Natura giuridica della vendita fallimentare*, in *Fallimento*, 2007, 159 ss.; ID, *L'intervento del notaio nelle procedure concorsuali: tra vendita secondo il codice di rito, procedure competitive e altri atti dispositivi*, cit., 38 ss.; CASTAGNOLA, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, *Giur. comm.*, 2008, I, 372 ss.; E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, cit., 714 ss.; FIMMANÒ, *La liquidazione dell'attivo fallimentare nel correttivo della riforma*, in *Dir. fall.*, 2007, II, 864 ss.; PENTA, *Effetti sostanziali delle vendite fallimentari*, in *Fallimento*, 2010, 10, 1143; G.P. MACAGNO, *Sospensione della vendita di beni mobili*



Quest'ultima impostazione, già avallata da precedenti studi del Consiglio Nazionale del Notariato⁷, merita senz'altro di essere condivisa, in ragione dei suddetti motivi, nonché in ragione del fatto che la forma dell'atto di trasferimento, con il quale si conclude il subprocedimento di vendita, (ossia l'atto notarile anziché il decreto) non determina il venir meno della natura coattiva della vendita competitiva. Trattasi, in altri termini, di differenza di ordine "formale" o comunque non tale da incidere sulla natura coattiva della vendita.

Più in dettaglio, in un precedente studio del Consiglio Nazionale del Notariato⁸ si è osservato, sotto il profilo strutturale e procedurale, che la vendita fallimentare è un atto ricompreso in uno specifico *iter* procedimentale, dipendente perciò dal corretto espletamento di una procedura cronologicamente e logicamente presupposta, e sul quale si basano ulteriori atti consequenziali; il trasferimento del bene, sia che avvenga all'esito di atto negoziale, sia che consegua ad un atto giudiziario, si colloca necessariamente ad un determinato punto di un iter procedimentale. La fase della vendita, infatti, non vive di vita propria, ma è funzionalmente dipendente dal corretto espletamento della procedura fallimentare ed ha le sue conseguenze sulla successiva fase di ripartizione dell'attivo. Tale profilo procedurale è evidente nelle ipotesi di vendite gestite dal Giudice delegato ex art. 107, comma 2, l. f., ma non viene meno nel caso di vendite in forme privatistiche: non viene meno, in tal caso, la necessità di una sequenza procedimentale; non vengono meno le interrelazioni con la precedente fase della dichiarazione di fallimento, né con la successiva fase di distribuzione dell'attivo; non variano la funzione del trasferimento, né gli interessi in gioco.

Sotto il profilo funzionale, nello stesso studio, si è posto in evidenza che i trasferimenti nell'ambito della liquidazione fallimentare, sia che avvengano per effetto di un decreto di trasferimento, sia che avvengano per effetto di un atto negoziale, sono necessitati dalla funzione

"deformalizzata": prevalenza della struttura coattiva sugli elementi negoziali, in *Fallimento*, 2018, 4, 425. In quest'ottica adde SARACINO, *Cessione dei crediti e modalità delle vendite*, in *Crisi di impresa e procedure concorsuali*, diretto da CAGNASSO e PANZANI, Milano, 2016, tomo II, 2160, la quale afferma come le argomentazioni utilizzate dai sostenitori della natura negoziale delle vendite fallimentari non siano sprovviste di capacità persuasiva, «tuttavia non a tal punto da legittimare quello che si tradurrebbe in uno stravolgimento del sistema, con conseguenze non irrilevanti dal punto di vista degli effetti e della disciplina applicabile».

⁷ Cfr. D'ADAMO, Studio n. 5-2007/E, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, in *Studi e Materiali*, 2008, 3, 1226 ss., in *Cnn Notizie* del 26 maggio 2008 e reperibile nella banca dati Angelo Gallizia; ID, Studio n. 17-2010/E, *Il trasferimento d'azienda nella procedura fallimentare ed il ruolo del notaio*, in *Studi e Materiali*, 2011, 4, 1399 ss. e in *Cnn Notizie* del 2 settembre 2011 e reperibile nella banca dati Angelo Gallizia; ID, *I diversi possibili ruoli del notaio nella fase di liquidazione della nuova procedura fallimentare*, in *Studi e Materiali*, Milano, 2011, 1014 ss., in *Cnn Notizie* del 18 maggio 2011 e reperibile nella banca dati Angelo Gallizia; FAZZARI, Studio 16-2011/E, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit.; GASBARRINI, studio 1- 2011/E, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit.

⁸ Cfr. FAZZARI, "L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare", cit.



liquidatoria, sottoposti ad un peculiare regime di legittimazione dell'alienante e ad un regime di scelta dell'acquirente, sulla base di una procedura competitiva; al contempo, sono assoggettati a controlli e poteri autoritativi tanto forti che ne possono legittimare la caducazione in base a valutazioni di maggior convenienza di altra offerta⁹.

Detta problematica non ha, evidentemente, una portata meramente teorica, posto che dalla natura (volontaria o coattiva) della vendita fallimentare discendono rilevanti conseguenze, anzitutto in termini di applicabilità o meno della ormai estremamente articolata disciplina normativa relativa alla vendita negoziale ovvero di specifiche disposizioni che assoggettano la vendita forzata ad una disciplina differente da quella negoziale.

Più in dettaglio, particolarmente delicata, e ricca di ricadute di ordine pratico-operativo, si rivela l'indagine volta a stabilire se debbano o meno trovare applicazione con riferimento alla vendita fallimentare le disposizioni in materia di:

- 1) statuto urbanistico dei beni, con particolare riferimento alla possibilità di chiedere la sanatoria a norma dell'art. 46, comma 5, del Testo Unico 380/2001, e all'allegazione del certificato di destinazione urbanistica;
- 2) conformità catastale;
- 3) acquisizione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

3. Lo statuto urbanistico dei beni: possibilità di chiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5, del T.U. 380/2001 e allegazione del certificato di destinazione urbanistica con riferimento alla vendita competitiva

L'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia), attribuisce all'acquirente di immobile oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali la facoltà di presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento del bene. Testualmente, secondo tale norma, che riproduce in parte la previsione degli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985, *«gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso*

⁹ Così FAZZARI, "L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare, cit.



in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù». Il quinto comma della medesima norma stabilisce 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».

Le ragioni di tale deroga sono state rinvenute nella natura di atti non volontari dei trasferimenti in esame, nonché nell'esigenza di apprestare una speciale tutela del credito, della quale si è fatto carico il legislatore in materia urbanistica. Tale esigenza rende opportuno che gli interessi del ceto creditorio, all'oscuro ed estraneo ad eventuali fenomeni di abusivismo sul bene oggetto di procedure esecutive, non siano pregiudicati dagli ostacoli derivanti dal procedimento di sanatoria¹⁰.

Più in dettaglio, l'analisi della normativa di contrasto all'abusivismo edilizio ha consentito la ricostruzione dell'atto notarile di vendita liquidativa all'esito di procedura competitiva come "atto con funzione di esecuzione forzata in forma notarile"¹¹, con conseguente legittimità del trasferimento del

¹⁰ Cfr. SANTUCCI, *Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio*, studio n. 7-2008/e, approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18 luglio 2008, in *Studi e Materiali*, 2008, 4, 1678 ss.e in *CNN Notizie* del 27 ottobre 2008; FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit.; RQ n. 375-2009C - est. CASU, in *Studi e Materiali*, 4, 2009, 1625; RQ n. 230-2010/C e 14-2010/E, *Procedure esecutive delegate: menzioni urbanistiche e decreto di trasferimento*, est. N. A. TOSCANO; FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit.

¹¹ Così FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit., il quale valorizza i seguenti indici alla stregua dei quali può ritenersi che il trasferimento del bene abusivo sia legittimo anche in relazione ai trasferimenti "di diritto privato" dal fallimento: la lettera della legge (è esclusa la nullità dei "trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali" ai sensi dell'art. 40 della l. 47/1985, e degli "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali" ai sensi dell'art. 36, comma 5, dpr 380/2001 senza alcun riferimento al fatto che il trasferimento consegua a provvedimento giudiziario o ad atto negoziale); la *ratio* delle previsioni (la funzione delle norme è quella di consentire la liquidazione del bene del debitore per far conseguire al creditore il recupero del proprio credito; tale funzione è indipendente dalla forma giuridica di provvedimento o di atto negoziale che assuma il trasferimento); il costante orientamento giurisprudenziale che riconduce le vendite, anche se in forma di contratto, alla disciplina sostanziale delle vendite esecutive; le esigenze di ordine sistematico e costituzionale in quanto apparirebbe incongrua la preclusione della vendita dell'immobile abusivo (o magari solo con dati incompleti) con conseguente frustrazione del diritto del creditore; le esigenze di efficienza che impongono una interpretazione della disciplina del fallimento coerente con le esigenze di competitività che ne costituiscono l'ispirazione normativa.

Una precedente nota dell'Ufficio Studi del CNN (416-2013/I, a firma di A. RUOTOLO e D. BOGGIALI) ha ritenuto, in riferimento al trasferimento del bene esecutato avvenuto mediante atto negoziale, quale la vendita effettuata dal curatore in favore dell'offerente, in ragione della sua natura coattiva, che sia applicabile l'art. 46, comma 5, d. P.R. 380/2001 (nello stesso senso cfr. la RQ n. 129-



bene abusivo anche in ipotesi di trasferimenti "di diritto privato" in sede fallimentare ed applicabilità al trasferimento del bene esecutato che avvenga attraverso un atto negoziale dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, e dunque, della possibilità, ivi contemplata, di richiedere il permesso in sanatoria nei 120 giorni successivi al trasferimento.

Ciò non vuol dire, peraltro, che non vada salvaguardata al massimo, nell'ambito della procedura, la trasparenza e la connessa informativa del potenziale acquirente in ordine al bene oggetto di vendita.

Più in particolare, muovendosi nella suddetta prospettiva di fondo, taluna dottrina ha sottolineato l'indispensabilità di dare contezza dell'abuso sin nell'avviso di vendita, indicando anche i costi necessari per ottenere la sanatoria, oltre alla opportunità, dal punto di vista della tecnica redazionale, di esplicitare la situazione urbanistica del bene, specificando la sussistenza di eventuali abusi ¹².

La ricostruzione dell'atto in esame come atto avente "funzione di esecuzione forzata in forma notarile"¹³ potrebbe condurre ad estendere, anche in riferimento alla vendita fallimentare, le riflessioni e conclusioni recentemente raggiunte in merito all'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento emesso all'esito del processo di espropriazione forzata.

In dettaglio, in riferimento al processo di espropriazione forzata, un recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato¹⁴, all'esito di una rigorosa analisi, ha affermato l'inapplicabilità alla vendita forzata - se non nella minima parte in cui è richiamato dalle norme processuali - dell'art. 30 del Testo Unico Edilizia, il quale prevede che "sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari" gli atti cui non è allegato il certificato di destinazione urbanistica. A questa conclusione si perviene sulla base di elementi letterali e sistematici, rimarcando:

2012/I e-271-2012/C, est D. BOGGIALI). Analogamente è stata sostenuta la possibilità di richiedere il permesso in sanatoria nei 120 giorni successivi al trasferimento anche qualora questo sia derivato da una transazione effettuata nel corso di una procedura fallimentare (in tal senso, Nota del Consiglio Nazionale del Notariato n. 94-2009/C del 24 febbraio 2009, estensore CASU).

¹² Così G. LIOTTI, *L'intervento notarile nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*, in *Notariato*, 1/2015, 52 nel sottolineare altresì l'inapplicabilità alla fattispecie concreta della normativa repressiva dell'abusivismo edilizio.

¹³ Così FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, in *Studi e materiali*, cit.

¹⁴ CNN Studio n. 517-2017/C *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.*, cit.



- che la vendita forzata non è un "atto tra vivi", non è "stipulata" e non può ricomprendere dichiarazioni dell'alienante; peraltro, la stessa è destinataria di un'espressa disciplina sul certificato di destinazione urbanistica, la quale ha espunto, tra l'altro, il concetto di vigenza e aggiornamento del CDU;
- il regime della nullità degli atti processuali, della loro rilevabilità, impugnazione e sanatoria è diverso da quello degli atti negoziali e, nel caso di esecuzione forzata in particolare, è il criterio del raggiungimento dello scopo, alla luce della funzione e della struttura della fase della vendita, a guidare l'interprete.

Lo stesso studio chiarisce che la disciplina processuale dell'acquisizione e allegazione del CDU "di cui all'art. 30 del Testo Unico Edilizia" nella vendita forzata immobiliare è desumibile dal combinato disposto e dall'evoluzione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.

Con peculiare riferimento alla fase del trasferimento dei beni aggiudicati, l'art. 591 *bis*, comma 8 c.p.c., prevede l'allegazione al decreto di trasferimento del CDU (se previsto dalla legge)¹⁵ come risultante dal fascicolo processuale (senza più alcun riferimento alla sua validità annuale).

Anche considerando il testo previgente dell'art. 591-*bis* (che prevedeva l'allegazione di un c.d.u. in corso di validità o, se scaduto, di altro certificato sostitutivo), si ritiene che la norma vigente, accontentandosi del certificato "risultante dal fascicolo processuale", abbia inteso implicitamente derogare all'art. 30 comma 3 d.P.R. n. 380, che stabilisce la validità del certificato per un anno dalla data del rilascio¹⁶.

¹⁵ L'inciso è interpretato nel senso che si ritiene non necessaria l'allegazione del c.d.u. al decreto di trasferimento nei casi in cui non è prevista l'allegazione al corrispondente atto di alienazione inter vivos: trattasi delle ipotesi di vendita di fabbricati e di terreni pertinenziali ad edifici censiti a catasto edilizio urbano di superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati ex art. 30 comma 2 d.P.R. 6.6.01, n. 380 (così E. FABIANI, Studio n. 24-2006/E, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, Approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 6 ottobre 2006 e dalla Commissione Studi Civilistici il 10 novembre 2006, reperibile nella banca dati Angelo Gallizia; GASBARRINI, studio n. 517-2017/C, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.*, cit.; E. ASTUNI, *Il trasferimento dell'immobile e la stabilità dell'aggiudicazione e della vendita*, in *Processo di esecuzione*, a cura di S. ROMEO e A. CARDINO, Padova, 2018, 808; N. COSENTINO, *La nuova disciplina della vendita immobiliare*, in AA.VV., *La nuova esecuzione forzata*, diretto da P.G. DEMARCHI, Bologna, 2018, 1112.

¹⁶ Così E. ASTUNI, op.cit., 810; GASBARRINI, studio n. 517-2017/C, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.*, cit.; E. FABIANI, Studio n. 24-2006/E, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, cit.



Pertanto si è affermato che l'acquisizione del CDU al fascicolo processuale, la sua allegazione al decreto di trasferimento e l'eventuale omissione dell'uno o l'altro obbligo, potranno allora rilevare sul piano della regolarità o della nullità della fase della liquidazione e del suo atto finale, secondo il regime di impugnativa degli atti processuali, ma solo nel caso in cui l'omissione sia stata idonea ad incidere sulla trasparenza e competitività della vendita (il caso in cui del bene si diano informazioni errate o non si diano informazioni sufficienti) o abbia determinato un vizio così grave, ignorato al momento della vendita, che possa fondare un'impugnativa anche successiva (la mancanza di qualità essenziali o il c.d. *aliud pro alio*)¹⁷.

Cionondimeno, si è detto che il delegato potrebbe ritenere opportuno, sia durante la vendita sia in occasione della redazione della bozza del decreto, acquisire un nuovo certificato per verificare l'attualità dello statuto urbanistico del bene, con conseguente possibilità di rivolgersi al G.E. (con istanza ex art. 591-ter c.p.c.) ove risulti una variazione degli strumenti urbanistici e della destinazione del bene e, dunque, che il bene posto in vendita sia diverso da quello descritto in perizia e/o nell'avviso di vendita e che il procedimento di vendita possa ritenersi viziato¹⁸.

¹⁷GASBARRINI, studio n. 517-2017/C, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c., cit.*. Adde N. COSENTINO, *op.cit.*, 1112, secondo cui «sul piano sostanziale, la destinazione urbanistica dell'immobile incide non solo sulla determinazione del prezzo di vendita ma anche sull'identificazione stessa del bene, considerato che la vocazione edificatoria costituisce una qualità essenziale idonea a segnare la stessa essenza e natura del bene medesimo con la conseguenza che la messa in vendita di un immobile come edificabile laddove tale qualità difetti, costituisce ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, attaccabile attraverso apposite azioni dall'acquirente anche nell'ambito delle vendite giudiziarie».

¹⁸GASBARRINI, studio n. 517-2017/C, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c., cit.* Adde E. ASTUNI, *op.cit.*, 810-811, secondo cui naturalmente, per "vendere bene" il professionista delegato -unico destinatario delle norme in esame - non può accontentarsi di un certificato ormai scaduto ed è opportuno, se non altro quando l'estensione del terreno e i valori in gioco sono di una certa entità, che egli provveda periodicamente ad aggiornarlo. Infatti l'aggiornamento periodico del c.d.u. consente: di acquisire notizia del mutamento degli strumenti urbanistici, il quale mutamento che può incidere in misura sensibile sul valore del cespite e sulle sue qualità giuridico economiche (passaggio ad agricolo di un fondo edificabile o viceversa, imposizioni di vincoli etc.); di segnalare il mutamento al G.E. con ricorso ex art. 591-ter c.p.c. affinché provveda a riconvocare l'esperto e a disporre un supplemento di perizia, prima di restituire gli atti al delegato; non ultimo, di fornire tempestivamente agli interessati all'acquisto un'informazione corretta, che eviti delusioni dell'affidamento legittimando l'aggiudicatario all'esperienza di un'azione di ripetizione del prezzo per *aliud pro alio*. Nondimeno, tale dottrina precisa che nei rapporti tra la procedura e l'aggiudicatario non può che valere la destinazione urbanistica dichiarata nell'avviso di vendita - quindi il certificato da cui i relativi dati sono stati estrapolati - poiché sulla stessa s'è formato il consenso dell'aggiudicatario. Laddove, però, il fondo dichiarato edificabile risultasse privato della capacità edificatoria in base a un certificato successivo, la sua allegazione al decreto di trasferimento non varrebbe ovviamente a privare l'aggiudicatario dell'azione di ripetizione del prezzo per *aliud pro alio*, poiché il consenso all'acquisto non s'è formato sulla nuova destinazione. Pur tuttavia, una nuova verifica in limine all'emissione del decreto non può ritenersi del tutto inutile. Se si riscontra che il fondo agricolo ha



Secondo questa ricostruzione, l'eventuale omissione dell'acquisizione del CDU in corso di vendita o della sua allegazione al decreto potrebbero non inficiare la validità del procedimento di vendita laddove la destinazione urbanistica corretta sia stata, comunque, indicata in perizia e in avviso di vendita o se la stessa non sia rilevante in pratica ai fini della descrizione e/o del valore dei terreni da vendere; mentre sarebbe impugnabile la vendita, laddove la mancata acquisizione o allegazione del CDU o il suo superamento (per modifica degli strumenti urbanistici) abbiano determinato un grave errore descrittivo del bene idoneo a fondare un'opposizione ex art. 617 c.p.c. agli atti del subprocedimento di vendita o al decreto di trasferimento (nei casi più gravi), come ormai acquisito da una consolidata giurisprudenza¹⁹.

Com'è noto la vendita fallimentare può essere espletata, in forza di quanto attualmente previsto dall'art. 107 l. fall.:

- a) secondo le norme del codice di rito, in quanto compatibili (art. 107, secondo comma, l. fall.);
- b) ricorrendo alle modalità competitive, e dunque alla cd. "vendita competitiva (art. 107, primo comma, l. fall.).

Nell'ipotesi *sub a)*, stante lo svolgimento della vendita fallimentare secondo le norme del codice di rito, potrebbero estendersi *de plano* le conclusioni raggiunte dallo studio richiamato in merito alla vendita forzata: per l'effetto, potrebbe sostenersi che l'omissione dell'acquisizione del CDU in corso di vendita o della sua allegazione al decreto non inficino la validità del procedimento di vendita, sia nel caso in cui la destinazione urbanistica corretta sia stata indicata nella perizia e nell'avviso di vendita, sia nel caso in cui la stessa sia priva di una reale rilevanza ai fini della descrizione e/o del valore dei terreni da vendere. Al contrario, potrebbe impugnarsi la vendita se la mancata acquisizione o allegazione del CDU o il suo superamento (per modifica degli

acquistato capacità edificatoria, il mutamento è in genere di tale entità economica da legittimare il giudice — magari previo supplemento di perizia — a esercitare il potere di sospensione della vendita a prezzo iniquo. Nell'ipotesi inversa, sentito l'aggiudicatario, il G.E. potrebbe scegliere di revocare per vie brevi l'aggiudicazione evitando alle parti una più che probabile azione di ripetizione del prezzo per alius pro alio.

¹⁹ Così GASBARRINI, studio n. 517-2017/C, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.*, cit. Secondo detto studio, da quanto affermato consegue anche il dubbio che possa essere rifiutata la trascrizione di un decreto di trasferimento, per mancata allegazione del CDU, avuto particolare riguardo alla non applicabilità tout court dell'art. 30 Testo Unico Edilizia ai provvedimenti giudiziali di vendita forzata e al particolare regime delle nullità degli atti processuali, ma sulla questione non si rilevano precedenti giurisprudenziali.



strumenti urbanistici) abbiano determinato un grave errore descrittivo del bene²⁰.

Laddove, invece, la vendita venga espletata con modalità competitive, nonostante non sia invocabile la disciplina processuale prevista dal codice di rito (e, in particolare, l'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c.), ad analoga conclusione potrebbe pervenirsi facendo leva sulla natura comunque coattiva della vendita posta in essere, ricorrendo, sul piano della forma, all'atto notarile.

Ragionando nei suddetti termini, anche in questa ipotesi, la mancanza del certificato di destinazione urbanistica non potrebbe determinare la nullità dell'atto notarile di trasferimento coattivo, non potendo applicarsi l'art. 30 del Testo unico dell'edilizia. Anche in tal caso rimarrebbe ferma la possibilità per il notaio di allegare comunque detto certificato ove ritenga opportuno procedere in tal senso.

Coerentemente con detta impostazione, andrebbe anche esclusa l'applicabilità dell'art. 28 della legge notarile nell'ipotesi in cui non sia stato allegato il certificato di destinazione urbanistica all'atto notarile di trasferimento posto in essere in esito alla vendita competitiva.

La ritenuta natura coattiva (e non volontaria) della vendita di cui si discute induce, infatti, a ritenere che si fuoriesca dall'ambito di applicazione (negoziale) tipico dell'art. 28 l. not., la cui natura "sanzionatoria" rende difficilmente percorribili operazioni tendenti ad estenderne l'ambito di applicazione se del caso ricorrendo all'interpretazione estensiva e/o analogica²¹.

²⁰ Con particolare riferimento ai rimedi atti a far valere la situazione di *aliud pro alio* nella procedura fallimentare cfr., anche per i richiami, TRENTINI, *Vendita fallimentare, aliud pro alio e rimedi a favore dell'acquirente*, in *Fallimento*, 2016, 1, 47, il quale, anche alla luce dell'evoluzione del panorama dottrinale e giurisprudenziale, chiarisce che la tutela dell'acquirente in tali ipotesi possa spiegarsi per il tramite di strumenti endoprocessuali quali il rimedio previsto dall'art. 36 l.fall. avverso gli atti del curatore e il reclamo ex art. 26 legge fall. avverso il decreto di trasferimento nel caso in cui la vendita sia eseguita dal giudice delegato. *adde* sul punto MACAGNO, *Sospensione della vendita di beni mobili "deformalizzata": prevalenza della struttura coattiva sugli elementi negoziali*, in *Fallimento*, 2018, 4, 425.

Ante riforma della legge fallimentare, quest'Ufficio Studi aveva sostenuto che sia nel caso di vendita disposta nell'ambito del processo esecutivo, sia nel caso di vendita disposta nell'ambito del processo fallimentare, il decreto di trasferimento al quale non fosse stato allegato il CDU fosse impugnabile ai sensi dell'art. 617 c.p.c. nel caso del processo esecutivo, e ai sensi dell'art. 26 legge fall, nel caso della procedura fallimentare. Conseguentemente, ove tali mezzi non fossero stati esperiti nei termini previsti dalle medesime norme, l'atto di provenienza doveva considerarsi ineccepibile: così RQ 1-2006, *Mancata allegazione del c.d.u. al decreto di trasferimento emesso in sede di procedura fallimentare*, est. D.BOGGIALI, in banca dati Angelo Gallizia.

²¹ L'ambito di applicazione dell'art. 28 della legge notarile (secondo cui il "notaio non può ricevere o autenticare atti") è infatti *expressis verbis* connesso all'atto "da ricevere o autenticare".



Ma, anche ove così non dovesse essere, alla medesima conclusione si perviene comunque in forza dell'indirizzo ermeneutico giurisprudenziale²² e dottrinale²³ secondo cui il divieto per il notaio di ricevere atti "espressamente proibiti dalla legge", prescritto dalla norma testé richiamata, è relativo ad atti negoziali la cui nullità, per ciascuno di essi, sia inequivoca, per effetto di un consolidato orientamento interpretativo.

Più precisamente, secondo la Corte di legittimità «l'avverbio "espressamente", che nell'art. 28, comma 1, n. 1 L. not. qualifica la categoria degli "atti proibiti dalla legge" va inteso come "inequivocamente", per cui si riferisce a contrasti dell'atto con la legge, che risultino in termini inequivoci, anche se la sanzione di nullità deriva solo attraverso la disposizione generale di cui all'art. 1418 c.c., comma 1, per effetto di un consolidato orientamento interpretativo giurisprudenziale e dottrinale. La ratio della normativa in esame e le sue stesse origini ... impongono di ritenere che al notaio non possono certo addossarsi compiti ermeneutici (con le connesse responsabilità) in presenza di incertezze interpretative oggettive. Invece l'irricevibilità dell'atto si giustifica quando il divieto possa desumersi in via del tutto pacifica ed incontrastata da un orientamento interpretativo ormai consolidato sul punto»²⁴.

Dall'indubbio carattere sanzionatorio di questa norma ne dovrebbe discendere l'impossibilità di ricorrere ad una un'interpretazione analogica o estensiva (nella specie volta a ricomprendervi anche le ipotesi di atti di trasferimento aventi natura coattiva, ancorché aventi forma notarile come nel caso di specie).

Ulteriore limite all'applicazione di questa norma riguarda la delimitazione della categoria degli "atti proibiti dalla legge" (di cui al numero 1 del primo comma), in merito alla quale si è espressamente esclusa la possibilità del ricorso all'interpretazione analogica di una determinata norma: P. BOERO, *La legge notarile commentata con la dottrina e la giurisprudenza*, I, 177; M. MIANO, *Controllo di legalità e ambito dell'art. 28 L.N.*, cit.

²² Cfr. *ex multis* Cass. 12 novembre 2013, n. 25408; Cass. 13 ottobre 2011, n. 21202; Cass. 11 marzo 2011, n. 5913.

²³ Cfr. per tutti sul punto, anche per ulteriori riferimenti, BOERO, *La legge notarile commentata con la dottrina e la giurisprudenza*, I, 177; CELESTE, *La responsabilità civile del notaio*, Napoli, 2008, 133; PETRELLI, *Art. 28 della legge notarile - Espresso divieto di legge e orientamenti giurisprudenziali non consolidati*, in *Riv. not.*, 1997, 1228 ss.; GENTILI, *Atti notarili "proibiti" e sistema delle invalidità*, in *Riv. dir. priv.*, 2005, spec. 257 ss.; G. PERLINGIERI, *Funzione notarile e clausole vessatorie - A margine dell'art. 28 l. 16 febbraio 1913 n. 89*, in *Rass. dir. civ.*, 2006, spec. 848 ss.; RUGGIERO, *Intorno agli atti "espressamente proibiti" al notaio*, in *Rass. dir. civ.*, 2011, 1187 ss.; TRIOLA, *Gli atti espressamente proibiti dalla legge nell'art. 28, n. 1 legge notarile*, in *Vita not.*, 1986, 44 ss.; MIANO, *Controllo di legalità e ambito dell'art. 28 L.N.*, in *Le responsabilità del notaio tra disciplina vigente e prassi sanzionatoria*, Atti dei convegni di Vicenza 15 marzo 2014, Roma 21 novembre 2014 e Genova 13 marzo 2015 (Supplemento telematico al N. 1/2015); A. FUSARO, *Studio Civilistico n. 248-2011/C, Sui confini della responsabilità disciplinare notarile: a proposito della clausola compromissoria statutaria e delle nullità relative*, in *Studi e Materiali*, 2012, 1, 3 ss., in *Cnn Notizie* del 23 gennaio 2012 e reperibile in banca dati Angelo Gallizia; M. NUZZO, *Riflessioni in tema di nullità speciali*, in *Liber Amicorum per Francesco D. Busnelli*, vol. II, *Il diritto tra principi e regole*, Milano, 2008, 233 ss.; ID, *Studio civilistico n. 271-2008 /C, "Nullità speciali e responsabilità del notaio"*, in *Studi e Materiali*, 2009, 1, 103 ss., in *Cnn Notizie* del 26 novembre 2008 e reperibile anche in banca dati Angelo Gallizia.

²⁴ Così Cass. 13 ottobre 2011, n. 21202, in *Giustizia Civile* 2011, 11, I, 2554 e in *Giurisprudenza*



Detta impostazione ha trovato riscontro anche in precedenti studi approvati dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Più in dettaglio, nell'affrontare la delicata tematica dell'attività di constatazione di fatti da parte del notaio ²⁵, si è evidenziato, all'esito di un'indagine dottrinale e giurisprudenziale sul controverso ambito applicativo della disposizione in esame, il carattere necessario che riveste il requisito dell'inequivocabilità del vizio ai fini dell'applicazione della sanzione in esame. Anche la dottrina che tende ad estendere l'ambito di applicazione della previsione normativa in esame (sotto il profilo, in particolare, delle differenti possibili patologie dell'atto che vi rientrano)²⁶, ritiene, infatti, comunque imprescindibile, ai fini della applicabilità dell'art. 28 l. not., il requisito della inequivocabilità del vizio, nel senso che l'ordinamento vigente (comprensivo della legalità costituzionale) impone, di regola, al notaio l'irricevibilità, ex art. 28 l. not., qualora, a prescindere dagli eventi successivi (di fonte convenzionale o legislativa), si accinga a realizzare un atto espressamente vietato (*rectius* proibito) dalla legge, manifestamente contrario al buon costume o all'ordine pubblico (portatore, in quanto tale, in modo inequivocabile di un "disvalore", totale, parziale, strutturale o funzionale).

Nel caso di specie, in ragione di quanto in precedenza evidenziato, evidentemente non ricorre detta «inequivocabilità del vizio».

4. La normativa in tema di conformità catastale alla vendita competitiva

All'indomani dell'introduzione della previsione racchiusa nel comma 1-*bis* dell'art. 29 L. n. 52/1985 ad opera del D.L. n. 78/2010, ci si è chiesti (anche) se la disciplina in tema di conformità catastale trovi applicazione o meno (anche) in ipotesi di trasferimenti coattivi (e non solo di trasferimenti negoziali).

La norma di riferimento, appena più sopra richiamata, prevede testualmente che: «*gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi*

Commerciale 2013, 4, II, 674, con nota di TASSINARI.

²⁵ Il riferimento è a E. FABIANI, *L'attività notarile fra constatazione di fatti, verbalizzazione di dichiarazioni testimoniali, prova prima del processo e delega all'assunzione della prova (testimoniale)*, studio n. 432-2012/C, in *Studi e Materiali*, 2013, 2, 393 ss. e reperibile nella banca dati Angelo Gallizia cui si rinvia anche per i ricchi richiami di dottrina e giurisprudenza.

²⁶ Cfr. G. PERLINGIERI, *La convalida delle nullità di protezione e la sanatoria dei negozi giuridici*, Napoli, 2011, spec. 113 ss.



aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di diritti reali su fabbricati 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 catastale e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni catastali vigenti».

La disposizione non reca alcun riferimento espresso ai provvedimenti giudiziari ed apre, conseguentemente, un delicato problema interpretativo, di recente approdato anche all'esame della Corte di cassazione, sia pur con specifico riferimento alla sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto e con un riscontro, ed un iter argomentativo, non certo risolutivi della problematica ²⁷.

Taluna dottrina, facendo applicazione di una «interpretazione estensiva, in chiave adeguatrice, della disposizione in esame» ha ritenuto che «qualsiasi titolo rientrante tra quelli "soggetti a trascrizione" debba avere i contenuti prescritti dalla novella per essere trascrivibile, e che in mancanza dei riferimenti e dichiarazioni riguardo alla conformità oggettiva, prescritti dal primo periodo del comma 1-*bis* dell'art. 29, nella scrittura privata o in alternativa nella sentenza di accertamento delle sottoscrizioni, il conservatore possa e debba rifiutare la trascrizione, anche se si tratta di scrittura privata non autenticata con firme giudizialmente riconosciute» ²⁸.

Diversamente, secondo altra parte della dottrina, la disposizione di cui all'art. 29, comma 1 bis, l. 52/85 non trova applicazione con riferimento ai trasferimenti derivanti da sentenza²⁹.

²⁷ Il riferimento è alla sentenza della Cassazione del 14 settembre 2016, n. 17990 (che puoi leggere in *Foro it.* 2017, I, 2053 ss. con nota di E. FABIANI, *Note in tema di conformità catastale e provvedimenti giudiziari*) la quale ha ritenuto che «la mancata indicazione, nella sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, di quanto prescritto in tema di conformità catastale dall'art. 29, comma 1 *bis*, l. n. 52 del 1985 configura una ipotesi di omesso accertamento di un fatto decisivo e non di nullità della sentenza».

²⁸ Così PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano, 2010, 14 ss.

²⁹ Cfr. per tutti RIZZI, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *www.notairizzitrentin.it.*; *Id*, *conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria*, in *Notariato*, 2017, 5, 503, secondo cui restano fuori dalla norma in discorso gli atti ed i provvedimenti dell'autorità giudiziaria.



In tal senso si è espresso anche il Consiglio Nazionale del Notariato intervenendo con una circolare sulla "circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010 n. 78"³⁰.

Con più specifico riferimento alla vendita coattiva attuata in sede esecutiva forzata a mezzo di decreto di trasferimento, in uno specifico studio approvato dal Consiglio Nazionale³¹ si è ritenuto che militino nel senso della inapplicabilità della suddetta disposizione:

- 1) il dato letterale, che si riferisce inequivocabilmente agli atti negoziali (giacché contiene espressioni come "atti ... tra vivi" e "prima della stipula dei predetti atti il notaio");
- 2) l'interpretazione teleologica, ovvero la finalità tributaria della disposizione;
- 3) l'individuazione dei primi destinatari della disposizione normativa negli intestatari dei beni e della fattispecie disciplinata negli atti negoziali (con particolari requisiti di forma) con i quali essi intendano disporre dei medesimi beni;
- 4) la qualifica della sanzione comminata come nullità civilistica, circoscritta al solo ambito negoziale e desunta dal bilanciamento degli interessi contrapposti che il legislatore ha inteso attuare;
- 5) l'orientamento della giurisprudenza costituzionale secondo cui l'esercizio in giudizio di un diritto sostanziale perfetto non dovrebbe trovare ostacoli in una disciplina fiscale che persegua scopi estranei al giudizio medesimo a pena di una sua incostituzionalità per violazione dell'art. 24 Cost.

Alla medesima conclusione, pur evidenziando la maggiore problematicità della questione, si è giunti anche con precipuo riferimento alla vendita fallimentare il cui iter procedimentale si concluda con atto notarile (anziché con decreto).

Ciò, fondamentalmente in ragione dei seguenti argomenti:

- tutte le vendite effettuate in sede fallimentare, anche quelle che si svolgono tramite procedure competitive, sono vendite coattive giudiziali;

³⁰ Cfr. M. LEO-A. LOMONACO- A. RUOTOLO, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (cd. Manovra Economica). Prime note - Circolare CNN*, in *Studi e Materiali*, n. 1/2011, 10.

³¹ Cfr. GASBARRINI, studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali", cit. Sostiene tale tesi anche FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit.



- la vendita in sede fallimentare conserva identiche le sue caratteristiche e la sua disciplina anche laddove si concluda con atto notarile, e l'eventuale atto notarile perfezionativo della vendita si colloca, pur sempre, come atto finale di una sequenza procedimentale di natura giudiziale e di ciò deve tener conto l'interprete;
- lo stesso legislatore ha positivamente manifestato di privilegiare la tutela del credito rispetto all'interesse tributario perseguito, nell'ambito degli stessi atti negoziali che sono direttamente disciplinati dalla disposizione;
- secondo il consolidato orientamento della più recente giurisprudenza costituzionale, la norma di rango tributario (com'è quella di cui al comma 1°bis dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985) non può, a pena di sua incostituzionalità per violazione dell'art. 24 Cost., impedire od ostacolare l'attuazione giudiziale di un diritto perfetto sul piano sostanziale, tanto più nel caso di procedura concorsuale che è funzionale alla protezione e soddisfazione del sistema creditizio in generale, sistema che lo stesso legislatore tributario ha tenuto in considerazione subordinando ad esso lo stesso interesse fiscale perseguito;
- non è del tutto sicuro che il curatore possa sostituirsi al soggetto fallito nell'adempimento di obblighi e obbligazioni di carattere tributario, in quanto, alla stregua di un orientamento dottrinale, il curatore non sostituisce né rappresenta l'intestatario del bene nella totalità della sua sfera patrimoniale, ma esercita un ufficio funzionale a specifici compiti che sono espressamente previsti ³².

Detta impostazione si pone, nei suoi snodi essenziali, in linea con la posizione di parte della dottrina³³ ed ha trovato riscontro anche in una pronuncia della giurisprudenza di merito ³⁴.

³² Cfr. GASBARRINI, studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali", cit. Ma vedi anche FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit.

³³ Cfr. N. COSENTINO, *op.cit.*, 1105-1106, secondo cui «nessuna invalidità può inficiare il decreto di trasferimento per il difetto dei requisiti *ad substantiam* previsti dalla normativa in esame, sempre che eventuali irregolarità catastali non rendano assolutamente incerta l'identificazione del bene, riflettendosi sulla validità del pignoramento e degli atti esecutivi successivi. Pur non essendovi nella disciplina degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. espliciti riferimenti al profilo in esame, esigenze di tutela dell'affidamento dei terzi, di completa e veridica informazione sulla consistenza e condizione giuridica dell'immobile impongono tuttavia di dare ingresso, in sede di indagini peritali, ad accertamenti specifici sul punto. Occorrerà, evidentemente, la preventiva acquisizione e verifica delle planimetrie catastali, oltre



Ciò non significa, evidentemente, che, anche in tal caso, la normativa dettata con riferimento alla vendita negoziale sia totalmente priva di rilevanza con riferimento alla vendita coattiva e, più precisamente, con riferimento all'iter procedimentale attraverso il quale questa si realizza.

Anche in tal caso, se non altro in ragione della necessità di rispettare il principio di trasparenza e di tutela dell'affidamento ingenerato nei terzi dalla vendita fallimentare, la procedura dovrebbe sempre farsi carico di verificare la situazione catastale del bene, assumere le relative determinazioni e, ove queste non dovessero essere nel senso di procedere alla relativa regolarizzazione, fornire una adeguata informativa al potenziale acquirente.

che delle tradizionali visure e certificazioni catastali, allargando l'ambito della documentazione da esaminare prima di giungere alla vendita, al fine di individuare eventuali irregolarità che l'acquirente avrà l'onere di sanare e di prevenire i costi relativi, i quali potranno anch'essi concorrere a correggere il prezzo di vendita mediante le opportune detrazioni».

Esclude l'applicabilità della normativa sulla conformità catastale ai trasferimenti coattivi anche LIOTTI, *L'intervento notarile nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*, cit., 52 ss., secondo cui «Nelle vendite fallimentari si rende, comunque, opportuno rispettare il principio di trasparenza e tutela dell'affidamento dei terzi, pertanto, il curatore fallimentare dovrebbe sempre verificare la conformità del bene e della relativa planimetria già in occasione della stima. Nel caso in cui sussista una difformità catastale nell'immobile, due sono le modalità operative che il curatore può adottare: a) procedere a regolarizzare la situazione catastale; b) lasciare inalterato lo status quo e darne atto nella perizia e nelle condizioni della vendita. Qualora, invece, il curatore non abbia ravvisato la difformità, che venga successivamente rilevata dal notaio incaricato della vendita o delegato alle operazioni di liquidazione, quest'ultimo dovrà segnalare la questione al curatore, il quale, a sua volta, dovrà prendere posizione». Tuttavia, diversamente da quanto sostenuto dallo studio del CNN su richiamato (GASBARRINI, studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali", cit., su cui vd ancora *infra* nel testo), e alla luce della giurisprudenza di legittimità in tema di *aliud pro alio*, ritiene che la scelta del curatore nell'ultimo caso rappresentato riguarderebbe non tanto l'applicabilità o meno dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985, ma piuttosto l'eventuale incidenza della difformità sul prezzo e sulle condizioni di vendita e l'opportunità di ripetere *ab initio* l'intera procedura competitiva. In ogni caso, si ritiene di poter escludere per il notaio l'applicabilità dell'art. 28 LN nell'ipotesi in esame».

³⁴ Cfr. Tribunale Gorizia, 31 gennaio 2014, n. 467 (in *Riv. del not.*, 2014, II, 69 ss.) il quale, nell'accogliere il reclamo – e per l'effetto, la domanda tavolare depositata dal notaio presso il competente Ufficio tavolare – avverso il decreto che, avendo riscontrato l'assenza delle dichiarazioni ex D.L. n. 78/2010 e ritenuto inapplicabile l'art. 46, comma 5 D.P.R. n. 380/2001, aveva rigettato l'istanza di intavolazione del diritto di proprietà su alcuni immobili richiesta in forza di trasferimento immobiliare per compravendita derivante da procedura fallimentare, ha ritenuto che: «la vendita immobiliare eseguita nell'ambito di una procedura fallimentare merita un trattamento quantomeno pari, in forza di applicazione analogica, a quella in sede di esecuzione individuale, essendovi identica *ratio* (di concorsualità) e garanzie (di procedimentalizzazione e controllo)»; e che: «le dichiarazioni di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, oltre ad essere riferibili alla persona del fallito, e non al curatore, paiono rispondere ad esigenze senz'altro già soddisfatte dalla previa esecuzione di perizia da parte della procedura». Il reclamante invocava a fondamento del reclamo proprio i suddetti studi del Consiglio Nazionale del Notariato e le relative argomentazioni.



Più in dettaglio, in uno studio approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato³⁵ si è ritenuto che:

- il curatore dovrebbe sempre verificare, in occasione della stima del bene (e analogamente a quanto già ritenuto in sede esecutiva), la conformità dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto, per una corretta determinazione del prezzo e nell'ottica di una completa informazione agli interessati delle condizioni di acquisto;

- nel caso in cui siano riscontrate difformità tra stato di fatto e dati identificativi o planimetrie catastali, l'ufficio esecutivo dovrebbe assumere la propria posizione in merito, procedendo a regolarizzare la situazione catastale, ove lo ritenga possibile, ovvero a dare avvertenza delle difformità sia in perizia che nelle condizioni di vendita e autorizzando la vendita (se intenda aderire all'impostazione che riconosce carattere coattivo alla vendita competitiva).

Quest'ultimo sarebbe, peraltro, anche il momento in cui il curatore potrebbe optare per una vendita nelle forme processuali della vendita forzata ex art. 107, II comma, I. fall., così evitando qualsiasi difficoltà.

Con specifico riferimento, infine, all'ipotesi in cui la procedura dovesse comunque svolgersi in assenza delle informazioni richieste dalla disciplina vigente in materia e, ad aggiudicazione definitiva, dovesse incaricarsi un notaio per la stipula dell'atto traslativo finale della vendita, si è ritenuta opportuna la segnalazione, da parte di detto notaio, al curatore affinché l'ufficio esecutivo prenda esplicita posizione in merito all'applicabilità o meno del comma 1-bis dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985 alla vendita fallimentare, nonché in merito alle eventuali conseguenze (sul piano delle garanzie spettanti all'acquirente) di una difformità catastale³⁶.

Si è ritenuto, più precisamente, che le indicazioni che l'ufficio fallimentare fornirà serviranno anzitutto a rendere edotto l'acquirente (che non lo sia già

³⁵ Cfr. GASBARRINI, studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali", cit.

³⁶ Così GASBARRINI, studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali", cit.

Si è riportata *supra*, nella nota n. 27, la diversa posizione di LIOTTI, *L'intervento notarile nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*, cit., 55, secondo cui, alla luce della giurisprudenza di legittimità in tema di *aliud pro alio*, la scelta del curatore in tal caso riguarderebbe non tanto l'applicabilità o meno dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985, ma piuttosto l'eventuale incidenza della difformità sul prezzo e sulle condizioni di vendita e l'opportunità di ripetere *ab initio* l'intera procedura competitiva.



stato) della situazione catastale del bene, ma varranno anche ad escludere l'applicabilità nel caso di specie dell'art. 28 della legge notarile³⁷.

Sotto quest'ultimo profilo deve ritenersi che, anche in tal caso, coerentemente con quanto già in precedenza evidenziato con riferimento alla mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica all'atto notarile di trasferimento coattivo in esito alla vendita coattiva, non sussistono comunque le condizioni per l'applicabilità dell'art. 28 della legge notarile.

La ritenuta natura coattiva (e non volontaria) della vendita di cui si discute induce, infatti, a ritenere che, anche in tal caso, si fuoriesca dall'ambito di applicazione (negoziale) tipico dell'art. 28 l. not., la cui natura "sanzionatoria" lascia ben poco spazio per eventuali operazioni tendenti ad estenderne l'ambito di applicazione.

Ma, anche ove così non dovesse essere, a fronte delle evidenti difficoltà interpretative poste dalla norma di cui si discute, alla medesima conclusione di cui sopra si perviene comunque in forza della evidente insussistenza, anche in tal caso, di quella «inequivocabilità del vizio» che la giurisprudenza e la dottrina assolutamente prevalenti in materia fanno assurgere a imprescindibile requisito di applicabilità dell'art. 28 legge notarile.

In tal senso si è già espressa la dottrina ritenendo, in particolare, che, con riferimento all'atto notarile di trasferimento all'esito di vendita competitiva, andrebbe esclusa l'applicabilità per il notaio dell'art. 28 LN³⁸ «concordemente con la tradizionale posizione della dottrina notarile, che evidenzia come la sanzione ex art. 28 L.N. possa essere comminata solo in caso di atti "espressamente proibiti dalla legge", nel senso di "inequivocamente" vietati, circostanza che, stanti i dubbi interpretativi circa l'applicabilità della norma in esame, non ricorre nel caso di specie»³⁹.

In definitiva, dunque, anche in tal caso la normativa dettata per la vendita negoziale, pur non potendo trovare applicazione in senso proprio con riferimento alla vendita coattiva, non è comunque priva di rilevanza anche in sede di vendita coattiva, sia ove questa si estrinsechi in un provvedimento

³⁷ Sull'importanza dell'attività indicata nel testo anche ai fini della esclusione della applicabilità al caso di specie dell'art. 28 l. not. cfr. GASBARRINI, studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali", cit.

³⁸ Così LIOTTI, *L'intervento notarile nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*, cit., 52.

³⁹ Così LIOTTI, *L'intervento notarile nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*, cit., 55, nota 56.



giudiziale, qual è il decreto di trasferimento, sia ove si estrinsechi, invece, in un atto notarile. Ma, per i motivi in precedenza evidenziati, non può comunque trovare applicazione l'art. 28 della legge notarile.

5. La normativa sull'acquisizione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica alla vendita fallimentare competitiva

La disciplina sulla certificazione energetica è stata introdotta con D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, anche in seguito alle diverse istanze del diritto dell'Unione Europea, ed ha subito nel corso degli anni numerose modificazioni, fra le quali, di indubbio rilievo, le ultime modifiche legislative, intervenute dapprima con D.L. 4 giugno 2013, n. 63 (convertito in L. 4 agosto 2013, n. 90) e poi con D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)⁴⁰.

Anche in tal caso si è posto il problema dell'applicabilità o meno di una disciplina sicuramente applicabile alla vendita volontaria anche con riferimento alla vendita coattiva.

Le soluzioni interpretative offerte sul punto in dottrina hanno inevitabilmente risentito dell'evoluzione che la normativa *de qua* ha subito nel corso degli anni.

In particolare, il previgente testo dell'art. 6, comma terzo, del d.lgs. 192/2005 (come risultante dalle innovazioni apportate dall'art. 13 del d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28) prevedeva che nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari fosse inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore davano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

⁴⁰ Si segnala, come ultima tappa di quest'incessante evoluzione normativa, la recente DIRETTIVA (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2018 che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica (Testo rilevante ai fini del SEE), pubblicata nella G.U.U.E. 19 giugno 2018, n. L 156, in vigore il 9 luglio 2018 e che dovrà essere recepita entro il 10 marzo 2020. Obiettivo della direttiva è perseguire il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici attraverso: la promozione di ristrutturazioni economicamente efficienti; l'introduzione di un 'indicatore di intelligenza' per gli edifici che, grazie all'interazione con la rete, potrà adattare il consumo energetico alle esigenze reali degli abitanti; la semplificazione delle ispezioni degli impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria; la promozione dell'elettromobilità mediante l'istituzione di un quadro per i posti auto destinati ai veicoli elettrici.



In quel tempo, non senza contrasti⁴¹, si era ritenuto che tale disciplina non si applicasse alla vendita forzata, sia sulla scorta del tenore letterale dell'art. 6, comma 4, che faceva riferimento solo agli atti di compravendita, sia sulla base della ricostruzione della vendita forzata quale vendita coattiva che, tra l'altro, si pone nel panorama europeo come un istituto distinto dalla "vendita" di beni genericamente intesa⁴².

All'esito delle ultime modifiche (effettuate con il decreto legge 145/2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9), l'attuale normativa prevede obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di prestazione energetica da osservarsi per tutti gli atti traslativi di immobili, compresi quelli a titolo gratuito e, per quanto qui maggiormente interessa, l'art. 6 comma 3⁴³ stabilisce che:

- gli obblighi di informativa ed allegazione di copia dell'attestato di prestazione energetica sussistono (anche) rispetto agli "atti di trasferimento a titolo oneroso";

⁴¹ Parte della giurisprudenza di merito (Trib. Napoli, 20.4.2011) aveva ritenuto che la normativa de qua si applicasse anche in sede di vendita forzata, in virtù dell'esigenza di valorizzarne la ratio e di tener conto degli obiettivi espressi dalla direttiva CEE n. 2002/91/CE.

⁴² Così GASBARRINI, *Certificazione energetica ed espropriazione forzata*, studio n. 12-2011/E, cit., secondo cui l'interpretazione della travagliata produzione normativa statale depone nel senso che il legislatore nazionale abbia inteso disciplinare la sola vendita negoziale e consensuale di unità immobiliari, in attuazione dei propri obblighi comunitari. Da ciò deriva che non sussiste, allo stato, alcun obbligo di dotare gli edifici oggetto di vendita forzata di attestato di certificazione energetica né, conseguentemente, di inserire alcuna clausola (ex art. 6, comma 2 ter) nei decreti di trasferimento. Sembra affine a tale linea interpretativa la pronuncia del Trib. Di Teramo 10 ottobre 2017, n. 9, in *Deiure*, che in tal senso, pur in via incidentale, rimarca il riferimento espresso contenuto nella disciplina *de qua* al contratto e la peculiare natura della vendita forzata.

⁴³ Testualmente, il comma terzo dell'art. 6 stabilisce che: "*Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dello sviluppo economico, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al presente comma, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e le trasmette, in via telematica, allo stesso Ministero dello sviluppo economico per l'accertamento e la contestazione della violazione*".



- l'obbligo di informativa è assolto mediante inserimento in atto di una clausola - già prevista nella versione originaria della norma - nella quale l'acquirente dà atto "di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici";
- la mancata allegazione non è più punita con la nullità dell'atto, ma con una sanzione amministrativa pecuniaria, a carico delle parti, la quale si applica anche per l'omissione della clausola relativa all'informativa in materia.

Nell'esaminare l'attuale normativa, testé succintamente descritta, parte della dottrina⁴⁴, considerando l'attuale espresso riferimento agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso, ritiene che sia caduto il dato testuale che aveva indotto gli interpreti ad una lettura restrittiva della norma. Di conseguenza, anche alla luce della finalità della disposizione volta alla promozione e al miglioramento delle prestazioni energetiche di tutti gli edifici, a prescindere dalla tipologia dell'atto di trasferimento, sostiene che la disposizione trovi applicazione anche nella sede delle vendite forzate; conseguentemente, gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare dovrebbero essere muniti della certificazione energetica il cui attestato deve essere allegato al decreto di trasferimento. Anche se, questa stessa dottrina non manca di rimarcare la difficoltà relativa al soddisfacimento dell'altra previsione contenuta nella norma secondo cui è necessario inserire nell'atto una specifica clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. Sul punto esclude che il decreto di trasferimento possa contenere una dichiarazione dell'aggiudicatario, trattandosi di un atto del giudice e propone di prevedere che la dichiarazione venga resa dall'aggiudicatario o in udienza o con un atto separato e che tale atto venga conservato nel fascicolo della procedura ed allegato al decreto.

Diversamente, altra dottrina pone in evidenza «l'esistenza di una serie di indici che collocano gli obblighi di dotazione, allegazione, consegna e pubblicità nel contesto dell'attività negoziale finalizzata alla stipula del contratto di vendita o di locazione e che appaiono chiaro sintomo dell'estraneità alla fattispecie disciplinata dal legislatore nazionale delle vendite giudiziarie coattive regolate dal codice di procedura civile». Nondimeno, la stessa dottrina

⁴⁴ Cfr. M.SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2017, 1447.



non esclude l'opportunità di includere notizie sul rendimento energetico e sulla disponibilità di attestazioni di prestazioni energetiche dell'immobile in sede di stesura della perizia di stima, anche alla luce dell'incidenza che la prestazione energetica dell'immobile sembra avere ormai assunto sul suo valore di mercato⁴⁵.

⁴⁵Cfr. COSENTINO, *op.cit.*, 1106 ss., il quale adduce una serie di argomentazioni a sostegno della tesi esposta tra cui: a) il soggetto obbligato alla dotazione o all'allegazione dell'attestato di prestazione energetica è sempre il proprietario dell'immobile, soggetto la cui partecipazione alla vendita giudiziaria è esclusa dal carattere coattivo della stessa; b) tali obblighi vanno adempiuti nel corso delle trattative e tale espressione identifica unicamente attività preparatorie finalizzate alla stipula di un atto di volontà; c) la copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto, titolo en diverso dal decreto di trasferimento; d) l'obbligo di indicazione dei dati energetici nella pubblicità riguarda le offerte di vendita, ossia atti negoziali funzionali alle trattative e alla stipula del relativo contratto; e) l'obbligo di inserimento nell'atto di trasferimento di una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, implica il riferimento ad una tecnica di redazione di un testo contrattuale, dunque all'atto negoziale; f) il sistema sanzionatorio colpisce soggetti (quali il proprietario per l'omessa dotazione, allegazione e messa a disposizione e consegna, ove previste; le parti dell'atto, nel caso di omessa dichiarazione o allegazione; il responsabile dell'annuncio, nel caso di omessa pubblicità) che non sembrano identificabili in organi o ausiliari della procedura esecutiva. In senso similare cfr. LIOTTI, *L'intervento notarile nel trasferimento di beni all'interno della procedura fallimentare: problemi formali ed applicativi*, in *Notariato*, 1/2015, 55 ss., la quale esclude la necessità dell'allegazione dell'A.P.E. e dell'inserimento della clausola sull'informativa da parte acquirente per tutti gli atti di trasferimento coattivi nell'ambito delle procedure esecutive in generale e in quella fallimentare. Adduce a sostegno di questa tesi diverse argomentazioni quali: l'espressione "contratti di compravendita" riferibile esclusivamente a vendite di tipo negoziale e volontario; il periodo transitorio, in cui è stata introdotta la sanzione di nullità per la mancata allegazione dell'A.P.E., che pare suffragare detta tesi, alla luce delle considerazioni esposte in ordine all'inapplicabilità di tale sanzione alle vendite coattive in ossequio a principi costituzionali, onde evitare lesione del diritto all'azione e rallentamenti del procedimento. Nondimeno, l'Autrice non manca di osservare che le ultime modifiche al D.Lgs. n. 192/2005, tuttavia, potrebbero rimettere in discussione le conclusioni cui si era pervenuti, soprattutto la nuova formulazione letterale dell'art. 6, comma 3, che con genericità si riferisce agli "atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso". Tuttavia trae un valido argomento a sostegno dell'inapplicabilità della normativa sulla prestazione energetica alle vendite competitive dall'eliminazione dell'inciso "vendita anche in forma coattiva" dallo "Schema del decreto legge per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE". Ancora, osserva che il riferimento agli "atti di trasferimento a titolo oneroso" appare pur sempre connesso ad atti di tipo negoziale e volontario, come confermato dai cenni espressi della norma de qua alla "clausola" relativa all'informazione in materia ed al "contratto" in tema di allegazione dell'attestato; l'insussistenza di una disciplina Europea comune per le procedure esecutive, ma ciascuno Stato può provvedere autonomamente. In ambito nazionale, inoltre, il diritto processuale è di esclusiva competenza statale, costituendo un limite all'ingerenza legislativa delle Regioni. Non rilevano, pertanto, ai fini degli atti compresi nella procedura fallimentare, le eventuali differenze rispetto alla normativa statale disposte dalle singole discipline regionali, che pure possono sussistere in base alla c.d. "clausola di cedevolezza" contenuta nell'art. 17 D.Lgs. n. 192/2005, ma sono destinate a valere nei soli trasferimenti negoziali. Ancora, l'Autrice adduce che prevale l'interesse alla realizzazione del credito, come dimostrato dall'esclusione degli atti costitutivi di ipoteca dall'ambito applicativo della normativa in commento. Infine, rileva che la tipicità delle sanzioni amministrative e la loro non estensibilità a soggetti diversi da quelli indicati dalla legge fornisce, poi, un ulteriore argomento contrario all'applicabilità della disciplina in commento. Nondimeno, anche questa dottrina non manca tuttavia di ragionare sull'opportunità di inserire informazioni relative alle caratteristiche energetiche dell'edificio nell'avviso di vendita ritenendo che «Alla luce delle esigenze di tutela dell'affidamento e di trasparenza endoprocedimentale, nonché in considerazione di quanto sostenuto in tema di conformità catastale ed in relazione alla situazione urbanistica, sembra incoerente non estendere il medesimo ragionamento a quanto attualmente oggetto



A conclusioni simili a quelle da ultimo rappresentate è pervenuto uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato il quale propende, nonostante le più recenti modifiche normative in precedenza segnalate, per l'esclusione della vendita coattiva dall'ambito di applicazione della disciplina in discorso. Ciò, alla luce di una nutrita serie di argomentazioni ma soprattutto ponendo in luce che, nel nostro sistema interno nazionale, la vendita coattiva per l'attuazione (forzata e giudiziale) del diritto di credito insoddisfatto è tradizionalmente regolata da una disciplina speciale; evidenziando, al contempo, come né nell'originaria formulazione dell'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005, né nelle riformulazioni che si sono succedute, sono rinvenibili sicuri indici della volontà del legislatore nazionale di attrarre ed includere nella disciplina prevista (e adeguatamente sanzionata) anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento in ambito giudiziale ⁴⁶.

Più in dettaglio, sulla base di un'analisi compiuta sia dal punto di vista letterale che sistematico, detto studio giunge ad escludere dal perimetro applicativo del D.lgs. 192 del 2005 i trasferimenti della proprietà effettuati in sede esecutiva forzata a mezzo di decreto di trasferimento, in ragione, fondamentalmente:

- della lettera della norma e, più precisamente: per un verso, del riferimento espresso ad una "clausola" contenente una certa dichiarazione dell'acquirente e, per altro verso, al "contratto" a proposito dell'obbligo di allegazione;
- del principio di legalità e tipicità delle sanzioni amministrative e, quindi, della conseguente loro non estensibilità a soggetti diversi da quelli indicati nella norma di legge (le parti della vendita che, però, nel caso della

di valutazione. Si ritiene, pertanto, opportuna l'informazione sulla prestazione energetica dell'immobile oggetto della procedura nell'avviso di vendita. Non è da escludere, peraltro, che il giudice delegato possa richiedere l'integrazione dei documenti del fascicolo della procedura mediante la dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ove lo ritenga utile ai fini della vendita. Qualora tale richiesta fosse disattesa, lungi dall'inficiare il trasferimento a seguito della procedura, sarebbe, tuttavia, possibile, nei ristretti termini di legge impugnare il relativo provvedimento con opposizione agli atti esecutivi. Una volta integrato il fascicolo della procedura con il suddetto attestato parrebbe, poi, antieconomico non consegnarlo all'acquirente, conservandolo inutilmente agli atti». Sull'argomento, cfr. anche RIZZI, sub art. 587, in *Codice commentato delle esecuzioni civili*, a cura di ARIETA, DE SANTIS, DIDONE, Torino, 2016, 1365, la quale nega che gli immobili oggetto di procedure espropriative immobiliari debbano essere muniti dell'attestato di prestazione energetica ovvero che occorra inserire specifiche clausole nel decreto di trasferimento.

⁴⁶ GASBARRINI, Studio n. 263-2014/C, *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*, cit.



vendita forzata, non possono ritenersi in alcun modo responsabili del contenuto del provvedimento del giudice con cui viene effettuato il trasferimento);

- della complessiva disciplina della vendita forzata, che si caratterizza, tra l'altro, per essere coattiva e funzionale all'attuazione del diritto di credito, secondo uno statuto che tiene conto di interessi di ordine pubblico di grado almeno pari a quelli perseguiti dalla normativa in ambito energetico ⁴⁷.

Al contempo, è stato altresì evidenziato come, in ipotesi di vendita forzata, le eventuali violazioni non potrebbero, comunque, mai determinare l'applicabilità delle relative sanzioni amministrative, in quanto:

- la sanzione prevista per la violazione dell'obbligo di dotazione (a carico del solo proprietario nel caso di vendita) non potrebbe essere applicata nei confronti di chi subisce coattivamente l'alienazione del proprio bene;
- non sarebbero neanche applicabili agli organi della procedura o al creditore procedente le responsabilità civili conseguenti alla violazione degli obblighi di informativa precontrattuale previsti in ambito energetico (informazioni e consegna della documentazione in fase di trattativa), in quanto, una volta esaurite le eventuali contestazioni su presunte irregolarità della vendita, non è comunque data la responsabilità per vizi nella vendita forzata;
- non sarebbero irrogabili alle parti della vendita (visto che il decreto di trasferimento è atto unilaterale del giudice e non contratto) le sanzioni amministrative previste per la violazione dell'obbligo di inserimento della clausola (con la quale l'acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione tra cui l'attestato) o dell'obbligo di allegazione ("al contratto") dell'attestato di prestazione energetica, previsti dall'art.6 per i "contratti di compravendita" e gli "atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso", in quanto il decreto di trasferimento è atto del giudice delle esecuzioni sul cui contenuto le parti non possono incidere.

⁴⁷ GASBARRINI, Studio n. 263-2014/C, "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)", cit. Perviene alle medesime conclusioni anche lo studio di FAZZARI, n. 16-2011/E, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit., secondo cui militano in tal senso, oltre alle considerazioni di ordine strutturale, funzionale e sistematico della vendita competitiva, la considerazione per cui il legislatore (in particolare, quello regionale, ex art. 117 Cost.) non può legittimamente porre limiti all'attuazione di un diritto soggettivo perfetto ed alla sua azionabilità in giudizio, né tanto meno frustrare o rallentare un procedimento espropriativo.



Anche in tal caso, a ben vedere, non ci troviamo però di fronte ad una disciplina totalmente irrilevante con riferimento alla vendita coattiva e, più precisamente, all'*iter* procedimentale di cui la stessa si compone.

Nel medesimo studio, infatti, non si è mancato di porre l'accento sulla opportunità, comunque, che il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio del suo potere di direzione, stabilisca che:

- il perito stimatore doti l'immobile dell'attestato anche ai fini di una più completa informazione relativa ai beni pignorati;
- l'avviso di vendita destinato alla pubblicità contenga le informazioni energetiche prescritte per il caso di "offerta di vendita" prevista dal comma 8 dell'art. 6 del decreto n. 122/2005;
- l'attestato stesso sia consegnato all'acquirente o sia allegato al decreto di trasferimento ⁴⁸.

Sarebbero, dunque, da condividersi, nella prospettiva di cui sopra, le istruzioni date da alcuni tribunali nel senso di dotare i beni pignorati dell'attestato di prestazione energetica, incaricandone il perito in sede di stima, e di allegare, poi, lo stesso documento al decreto di trasferimento, in un'ottica di maggiore competitività della vendita, senza che ciò, però, comporti l'applicazione dell'apparato sanzionatorio previsto dalla disciplina in materia energetica per le sole vendite negoziali e consensuali⁴⁹.

⁴⁸GASBARRINI, Studio n. 263-2014/C, *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*, cit.

⁴⁹ Nello studio più volte richiamato - GASBARRINI, Studio n. 263-2014/C, *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*, cit.-, si richiamano in tal senso la comunicazione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, in data 16 settembre 2013, la quale prima delle ultimissime modifiche normative, parlava di interpretazione "comunitariamente orientata" a proposito dell'applicabilità della nuova disciplina anche alle vendite forzate. In essa è stato disposto che i beni posti in vendita siano sempre dotati di APE e che lo stesso sia allegato al decreto di trasferimento. Si richiamava altresì l'invito del Presidente della Sezione Fallimenti del Tribunale di Milano in data 24 gennaio 2014 che parla di "regolarizzazione dei decreti di trasferimento", rivolto ai curatori. Nello studio (alla nota n. 78) si legge che lo stesso invito è stato impartito a seguito della lettera del 21 gennaio 2014 dell'Agenzia delle Entrate - Capo Area dell'Ufficio territoriale di Milano 1, indirizzata alla Cancelleria Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano, la quale, sul presupposto che anche i decreti di trasferimento rientrino negli "atti di trasferimento a titolo oneroso" di cui alla nuova formulazione dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 192 del 2005.



In definitiva, la valutazione circa l'estensione di discipline pensate per la vendita consensuale a quella coattiva giudiziale, pur in alcuni casi opportuna sul piano della competitività della vendita forzata, deve sempre tenere conto della natura coattiva della vendita forzata e dei meccanismi processuali che governano il processo esecutivo e che rimettono al giudice dell'esecuzione, in assenza di un'espressa previsione normativa diversa, la direzione del processo⁵⁰.

Dette conclusioni sembrerebbero estensibili, nella sostanza, anche alla vendita fallimentare, quanto meno ove si ritenga, come appare corretto, che, anche in tal caso, ci troviamo pur sempre di fronte ad una vendita coattiva, ivi compresa l'ipotesi in cui il relativo *iter* procedimentale si concluda (non con decreto di trasferimento ma) con atto notarile.

Più in particolare, si è ritenuto che militino in tal senso, oltre alle considerazioni di ordine strutturale, funzionale e sistematico in tema di vendita fallimentare in precedenza richiamate, anche quelle legate alla impossibilità per il legislatore (in particolare, quello regionale, ex art. 117 Cost.) di porre legittimamente dei limiti all'attuazione di un diritto soggettivo perfetto ed alla sua azionabilità in giudizio, nonché frustrare o rallentare un procedimento espropriativo⁵¹.

Giova infine evidenziare come, anche nell'ipotesi in esame non sembrerebbero sussistere margini applicativi per la disposizione di cui all'art. 28 della legge notarile.

Se si guarda alla normativa nazionale, il problema non si pone in radice, stante l'assenza, ormai, su questo piano di qualsivoglia previsione di nullità.

Ove la normativa regionale dovesse prevedere la nullità si porrebbero delicati problemi, a monte, di legittimità costituzionale.

Detta problematica è già stata fatta oggetto di specifici approfondimenti⁵² ed esula, evidentemente, dal presente contributo.

⁵⁰ GASBARRINI, Studio n. 263-2014/C, *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*, cit.

⁵¹ Cfr. FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit.

⁵² Sui limiti della legislazione regionale in merito alla disciplina in materia contrattuale, con particolare riguardo a quella relativa alla certificazione energetica cfr., *amplius*, lo Studio CNN n. 710-2008/C, est. M. RUOTOLO, *limiti dell'incidenza della normazione secondaria statale e della legislazione regionale sulla disciplina privatistica del rapporto contrattuale (A proposito della normativa regolamentare*



sulla garanzia di conformità degli impianti e della legislazione regionale sul certificato energetico, in *Studi e Materiali*, 2009, 2 483 e in *CNN Notizie* del 20 febbraio 2009, reperibile altresì in banca dati Angelo Gallizia, il quale si sofferma anche sulla problematica relativa all'art. 28 l. not. e, più specificamente, sulla controversa nozione di "atti espressamente proibiti dalla legge" prendendo spunto dall'obbligo di allegazione della certificazione energetica, unitamente alla sanzione della nullità in caso di inosservanza, nonostante l'abrogazione degli artt. 6, commi 3 e 4, e l'art. 15, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 192 del 2005 (ad opera dell'art. 35 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 21 agosto 2008, n. 133) previsto dalla legge regionale della Liguria. Secondo detto studio «l'atto che non contenga in allegato il certificato energetico sarebbe "inequivocabilmente" in contrasto con la legge regionale, ma conforme alla vigente legislazione statale. E la consistenza del dubbio, sostenuto da vari argomenti, circa la efficacia della legge regionale prima della sua espressa abrogazione (ad opera della l.r. n. 17 del 2008), potrebbe forse, in caso di contrario avviso del giudice, esonerare il notaio dalla responsabilità di cui all'art. 28 della legge notarile. In questa prospettiva potrebbe perfino sostenersi che la successiva espressa abrogazione da parte del legislatore regionale confermi, indirettamente, la consistenza del dubbio, presumendo che essa sia stata operata proprio per ragioni di certezza del diritto al fine di dissipare le incertezze interpretative riguardanti l'efficacia della norma regionale». Ciò detto, con riferimento alla possibilità che l'eventuale contrario avviso del giudice possa esporre il notaio che non ha osservato la legge regionale a responsabilità disciplinare, si ritiene che «se si fa riferimento esclusivamente al tenore delle norme alla quali il concreto atto notarile compiuto in Liguria deve essere raffrontato, le disposizioni regionali non lasciano adito a dubbi circa l'effetto (nullità) della mancata allegazione della certificazione energetica, con conseguente responsabilità del notaio in caso di inosservanza. Ma il dubbio, l'incertezza interpretativa, riguarda nella specie non già le disposizioni regionali ma l'effetto prodotto sulle stesse dalla abrogazione delle disposizioni statali che prevedevano l'obbligo di allegazione e la sanzione della nullità in caso di mancata osservanza. L'incertezza interpretativa concerne, in particolare, la possibilità di considerare la suddetta abrogazione come espressiva di un "nuovo" principio fondamentale. Sarebbe, in sostanza, un problema interpretativo la cui soluzione si riflette sull'efficacia della norma regionale. L'atto, insomma, non potrebbe ritenersi "inequivocabilmente" proibito, alla luce della evoluzione della legislazione in materia di certificazione energetica. Resta il fatto che la possibilità di intendere in tal modo l'avverbio "inequivocabilmente" – riferito dalla Cassazione a "contrastanti, dell'atto con la legge, che risultino in termini inequivoci" – meriterebbe una precisazione giurisprudenziale». Secondo detto studio, nella differente ipotesi in cui il dubbio riguardi esclusivamente la conformità a Costituzione delle norme regionali, questo non costituirebbe ragione di esclusione della responsabilità, nel caso in cui la Corte costituzionale non si orienti in tal senso. Più precisamente, se il notaio non osserva la legge regionale reputandola incostituzionale, la questione di costituzionalità potrebbe essere sollevata nel corso del giudizio introdotto dall'acquirente o dal conduttore e rivolto a far valere la nullità dell'atto. Considerata la struttura accentrata del giudizio di costituzionalità in Italia, una legge può quindi dirsi propriamente (certamente) incostituzionale soltanto *ex post*, dopo una pronuncia in tal senso della Corte costituzionale. Fino a quel momento, vige l'obbligo di osservanza della legge non già in quanto conforme a Costituzione, ma proprio in quanto tale, indipendentemente dalla sua conformità a Costituzione. L'esonero dalla responsabilità, per l'ipotesi di inosservanza della legge reputata incostituzionale, finisce per dipendere dalla condivisione di tale opinione da parte della Corte costituzionale. Soltanto in quest'ultimo caso l'opinione si trasformerebbe in certezza e si potrebbe escludere, per ciò che riguarda la responsabilità del notaio, che l'atto adottato senza osservare le disposizioni della legge regionale sia da ritenere "inequivocabilmente" proibito.

In materia cfr. altresì GASBARRINI, *Studio 1- 2011/E, "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali"*, cit., secondo la quale solo la disciplina statale potrebbe «imporre vincoli e obblighi alla funzione giudiziaria come, peraltro e in diversa occasione, già sostenuto dal Tribunale di Varese a proposito dell'obbligo di allegazione». Secondo la pronuncia di merito testé citata (Trib. Varese, 19 giugno 2009, in *Arch. locazioni* 2010, 2, 199 e in *Giur. merito*, 12, 2009, 3042, con nota adesiva di BOETTI, *L'onere di allegare la certificazione energetica*, il quale si sofferma sui limiti dell'intervento della normativa regionale in riferimento alla materia in discorso) «qualunque norma



Ai circoscritti fini che qui rilevano, basti evidenziare come la problematica legata all'applicabilità dell'art. 28 legge notarile si porrà nell'ipotesi in esame solo ove si ritengano, a monte, legittime dette disposizioni regionali.

Per tale ipotesi, restano valide, in via di principio⁵³, le considerazioni svolte con riferimento alle ipotesi esaminate in precedenza, soprattutto sotto il profilo della natura coattiva della vendita di cui si discute.

6. Conclusioni

In definitiva, all'esito dell'indagine condotta, appare possibile affermare che la natura coattiva della vendita fallimentare, anche ove si realizzi ricorrendo (non alle modalità di cui al codice di procedura civile – in quanto compatibili –, così come disposto dall'art. 107, secondo comma, l. fall. ma) alla cd. vendita competitiva, di cui all'art. 107 primo comma l. fall., ed anche ove il relativo subprocedimento si concluda con atto notarile (anziché con decreto di trasferimento), determini l'inapplicabilità, in linea di principio, delle disposizioni normative man mano esaminate che assumono, evidentemente, a parametro di riferimento la differente ipotesi della vendita avente natura volontaria.

Ciò non significa, però, che dette disposizioni normative siano totalmente prive di rilevanza con riferimento ad ipotesi di vendite coattive quali quelle di cui al processo di espropriazione forzata ed alla procedura fallimentare in quanto di queste disposizioni normative si deve comunque tener conto, sia pur con i dovuti adattamenti, in sede di svolgimento del subprocedimento di vendita forzata, per darvi applicazione, ove possibile, con i dovuti adattamenti del caso ovvero quanto meno al fine di salvaguardare la sottesa esigenza di fondo rappresentata dalla necessità di fornire una adeguata informativa al potenziale acquirente in ordine al bene oggetto di vendita⁵⁴.

regionale che imponga l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica ai provvedimenti portanti trasferimenti immobiliari forzosi (perché resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali) è in contrasto con l'art. 117, comma 2, lett. i) cost., il quale riserva alla legislazione esclusiva dello Stato la materia della giurisdizione e delle norme processuali».

⁵³ Posto che, per l'effetto, la valutazione sottesa alla «inequivocabilità del vizio» finisce per essere legata, nel singolo caso di specie, oltre che alla suddetta difficoltà di fondo di ricostruire i «rapporti» fra normativa nazionale e regionale, al modo in cui sia formulata la previsione della normativa regionale contenente la sanzione della nullità.

⁵⁴ In tal senso depongono anche i precedenti Studi del CNN qui richiamati. In particolare cfr. FAZZARI, *L'atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare*, cit., il quale interrogandosi sull'applicabilità alla vendita fallimentare conclusasi con atto notarile delle varie norme – qui esaminate – che prevedono diversi requisiti e documentazioni a «corredo» del bene da trasferire, precisa come «non è in discussione l'opportunità di evidenziare in avviso di vendita e nel successivo atto di trasferimento i



In altri termini, si tratta di salvaguardare, nei limiti del possibile, la *ratio* sottesa alle disposizioni normative di cui si discute ricorrendo agli inevitabili adattamenti richiesti da un contesto (procedurale e coattivo) evidentemente differente da quello proprio della vendita negoziale.

Ferma restando l'inapplicabilità nelle ipotesi di cui si discute all'atto notarile di trasferimento coattivo in esito alla vendita competitiva dell'art. 28 della legge notarile, in ragione:

1) della natura coattiva (e non volontaria) della vendita di cui si discute, che fuoriesce, per l'effetto, dall'ambito di applicazione (negoziale) tipico di questa norma, la cui natura "sanzionatoria" lascia ben poco spazio per ogni eventuale operazione tendente ad estenderne l'ambito di applicazione se del caso ricorrendo all'interpretazione analogica e/o estensiva;

2) dell'assenza comunque (ossia anche qualora dovesse ricondursi l'ipotesi di vendita coattiva in esame nel perimetro applicativo di questa norma) di un requisito imprescindibile per l'applicabilità della stessa, secondo la prevalente dottrina e giurisprudenza, rappresentato dalla «inequivocabilità del vizio».

Ernesto Fabiani – Luisa Piccolo

(Riproduzione riservata)

requisiti e le menzioni stabiliti da tali norme, come pure delle altre future eventuali normative che dovessero fissare requisiti o documentazioni connesse al trasferimento dei beni. Tali indicazioni, infatti, appaiono chiaramente strumentali ad un concreto ed efficiente svolgimento della procedura competitiva, incidendo sul valore del bene e concorrendo nella eliminazione della "opacità informative" che la riforma delle esecuzioni e della legge fallimentare ha mirato a chiarire». *Adde*, per spunti in tal senso, GASBARRINI, Studio n. 263-2014/C, *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)*, cit.; GASBARRINI, Studio 1- 2011/E, *Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit.; GASBARRINI, Studio 517-2017/C, *L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.*, cit.