

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n.57-2020/E*

## **PROBLEMATICHE NOTARILI DELLA VENDITA NELL'AMBITO DELLA COMPOSIZIONE DELLE CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO: NATURA E DISCIPLINA\***

*di Claudio Calderoni*

*(Approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 19 ottobre 2020)*

### *Abstract*

La legge 27 gennaio 2012 n. 3 ha introdotto nel nostro ordinamento un gruppo di nuove procedure concorsuali dedicate a “situazioni di sovraindebitamento non soggette né assoggettabili a procedure concorsuali”, la cui struttura di fondo risulta confermata nel nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (“CCI”). Le procedure esaminate sono tre, di cui le prime due non sono necessariamente volte alla liquidazione dei beni del sovra-indebitato, mentre la terza, che si chiama appunto liquidazione (o liquidazione controllata nel CCI), si avvicina nella struttura e nella disciplina all'attuale procedura fallimentare. La liquidazione dei beni avviene a mezzo dell'espletamento di procedure competitive, a cui fa seguito un atto di trasferimento ricevuto o autenticato da notaio e poi la emissione di un provvedimento giudiziale di purgazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del trasferimento. Le procedure delineano delle vere e proprie vendite coattive e le diversità tra le tre procedure non sono tali da annullare i tratti comuni, come il controllo giudiziale, la segregazione del bene dal residuo patrimonio del sovra-indebitato, il divieto di azioni esecutive individuali, l'uso di procedure competitive per la vendita, la emissione di un decreto giudiziale di purgazione, la ripartizione concorsuale del ricavato.

Si evidenzia dunque un particolare tipo di atto notarile di “vendita” e nello studio si mostra come tale atto, in modo non dissimile dall'analogo atto che viene stipulato all'esito delle vendite competitive fallimentari, abbia notevoli differenze rispetto a quello ordinario notarile di compravendita. Nel delineare le caratteristiche di tale atto, lo studio mostra la inapplicabilità della normativa in materia edilizia e di conformità catastale, nonché in tema di certificazioni energetiche e di garanzie in genere.

Il sovra-indebitato può partecipare alla stipula e sottoscrivere l'atto, e anzi la sua partecipazione può essere di estrema utilità nell'ipotesi in cui il giudice abbia autorizzato lo stesso debitore a continuare ad utilizzare il bene immobile. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli avviene successivamente a seguito della emissione di un provvedimento giudiziale.

*Sommario:* 1. Cenni sui procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento (legge n. 3/2012). 2. La liquidazione dell'attivo e la natura di vendita coattiva degli atti di alienazione. 3. L'atto notarile di trasferimento: natura e problematiche connesse alle menzioni urbanistiche e catastali, alle garanzie, alle certificazioni energetiche. 4. L'intervento del debitore, il problema della liberazione dell'immobile e della cancellazione delle formalità. 5. Conclusioni

## 1. Cenni sui procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento (legge n. 3/2012).

La legge 27 gennaio 2012 n. 3 (d'ora innanzi anche "L. 3") ha introdotto<sup>1</sup> nel nostro ordinamento un gruppo di nuove procedure concorsuali dedicate a "situazioni di sovraindebitamento non soggette né assoggettabili a procedure concorsuali" diverse da quelle previste dalla legge stessa, e quindi relative ad imprenditori non assoggettabili a fallimento ovvero a soggetti non imprenditori<sup>2</sup>. Le procedure in esame sono rappresentate dall'accordo di composizione della crisi (o accordo del debitore, d'ora innanzi anche detto "accordo"), dal piano del consumatore e dalla liquidazione del patrimonio. E' la legge a definire queste procedure come concorsuali<sup>3</sup> e del resto, come si vedrà *infra*, le stesse si trovano oggi inserite nel Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza di cui al d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (d'ora innanzi CCI<sup>4</sup>), per cui, già ad un primo sguardo e quanto meno dal punto di vista letterale, ci troviamo dinanzi a procedure che ricalcano, per soggetti diversi<sup>5</sup>, gli accordi di ristrutturazione dei debiti, il concordato preventivo ed il fallimento (che nel CCI si chiama infatti liquidazione giudiziale). In effetti, lasciando in disparte l'imprenditore agricolo, che nella legge fallimentare di cui al r.d. n. 267/1942 non è soggetto a fallimento, ma può avvalersi della normativa in parola, il gruppo di procedure per la composizione della crisi da sovraindebitamento costituisce il contraltare, l'omologo, delle tradizionali procedure previste dal r.d. n. 267/1942 per i soggetti assoggettabili a fallimento. Nel CCI l'accordo di composizione della crisi diviene "concordato minore", il piano del consumatore muta in "ristrutturazione dei debiti del consumatore" e la liquidazione acquisisce la denominazione di "liquidazione controllata".

---

\* Al momento dell'invio in pubblicazione del presente studio è arrivata notizia che il testo del disegno di legge di conversione del d.l. 28 ottobre 2020 n. 137 (c.d. "decreto ristori"), approvato al Senato della Repubblica, contenga un nuovo articolo 4 *ter*, con ampie modifiche alla legge n. 3/2012. Le modifiche, molto interessanti a livello soggettivo, per quanto concerne la delimitazione del campo di applicazione delle procedure in esame, l'efficacia nei confronti dei soci illimitatamente responsabili delle società e per la disciplina delle cc.dd. procedure familiari, dovranno essere oggetto di un aggiornamento del presente studio, ma non appaiono toccare le conclusioni raggiunte nello studio, né in genere le problematiche attinenti all'atto notarile di trasferimento all'interno della composizione della crisi da sovraindebitamento.

1 La disciplina è stata introdotta dalla L. 27 gennaio 2012 n. 3, anche se il testo ha subito profonde modifiche in forza dell'art. 18 del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179 convertito dalla L. 17 dicembre 2012 n. 221. Successivamente il Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, di cui *infra* nel testo, ha modificato nuovamente la disciplina. Per un quadro della disciplina attuale e futura e anche per un rapido rinvenimento della bibliografia sul tema vedasi LEUZZI, *La liquidazione del patrimonio dei soggetti sovraindebitati fra presente e futuro*, sul sito [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it) e in *Crisi d'Impresa e Insolvenza*, 9 marzo 2019, 2.

2 Il piano del consumatore, una delle procedure previste dalla normativa in esame, è invece riservato al "debitore persona fisica" e quindi anche all'imprenditore individuale con riferimento ad una situazione di insolvenza relativa ad obbligazioni estranee all'attività di impresa (cfr. Cass. 1° febbraio 2016 n. 1869, in *Guida al diritto, Il Sole 24ore*, 2016, fasc. 9, 38, con nota di SACCHETTINI; BOGGIALI, *La composizione delle crisi da sovraindebitamento alla luce delle più recenti novità normative*, studio CNN n. 99-2013, par. 2)

3 Cfr. Corte Costituzionale, 22 ottobre 2019 n. 245 pubblicata sulla G.U. n. 49 del 4 dicembre 2019

4 Salvo alcune norme già in vigore, il CCI deve entrare in vigore, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 (c.d. Decreto liquidità) convertito in L. 5 giugno 2020 n. 40, in data 1° settembre 2021. Il medesimo D.L., all'art. 9, ha altresì inciso sui termini di adempimento degli accordi di composizione della crisi e dei piani di risanamento omologati a seguito della emergenza per il virus COVID-19. Cfr. FABIANI-PICCOLO, *Legislazione d'emergenza epidemiologica Covid-19, giustizia civile e crisi d'impresa: le ultime novità introdotte in sede di conversione del cd. decreto liquidità*, in CNN Notizie, 16 luglio 2020, n. 134 e in [www.notariato.it](http://www.notariato.it). Vi sono poi le ulteriori modifiche al CCI effettuate col d.lgs. 26 ottobre 2020 n. 147, cui d'ora innanzi faremo sinteticamente riferimento come "decreto correttivo" o "decreto correttivo 2020".

5 Salvo il problema dei debiti contratti dall'imprenditore non nell'esercizio dell'impresa.

Lo scopo delle presenti brevi note è di delineare le problematiche di interesse notarile dell'atto di trasferimento dei beni immobili all'esito della vendita effettuata nell'ambito delle procedure in parola, e non di svolgere uno studio su dette procedure, per cui le indicazioni di carattere generale saranno piuttosto succinte.

Dal punto di vista soggettivo, il piano del consumatore è riservato al debitore persona fisica che abbia assunto obbligazioni per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta (art. 6, comma 2, lett. b, L. 3) mentre le altre due procedure sono ammissibili anche per soggetti imprenditori e/o diversi dalle persone fisiche, purché la situazione di sovraindebitamento non sia soggetta né assoggettabile ad altre procedure concorsuali (art. 6, comma 1, L. 3)<sup>6</sup>.

Inoltre il ricorso alle procedure in esame non è possibile qualora il debitore sia già assoggettato a procedure concorsuali non regolate dalla Legge 3, ovvero qualora abbia invece già fatto ricorso nell'ultimo quinquennio ad una delle dette procedure, abbia subito per cause a lui imputabili provvedimenti di risoluzione, revoca o cessazione dell'omologazione dell'accordo o del piano o abbia fornito documentazione incompleta (art. 7, comma 2, L. 3).

Dal punto di vista del presupposto oggettivo, la Legge 3 definisce il sovraindebitamento come la situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà di adempiere le proprie obbligazioni, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente (art. 6, comma 2, lett. a. L. 3), mentre il CCI (art. 2, comma 1, lett. c e art. 65) è più sintetico e probabilmente più aperto alle esigenze di una economia in crisi.

Le tre procedure si aprono tutte in forza di una istanza<sup>7</sup> del sovra-indebitato (art. 9, 12 bis e 14 ter L. 3), la quale, per ciò che concerne l'accordo di composizione della crisi, presuppone (come per accordi di ristrutturazione dei debiti e concordato preventivo nella attuale Legge fallimentare) il consenso dei creditori, mentre il piano del consumatore, pur non prevedendo tale consenso, dà rilievo alla posizione dei creditori, i quali possono sollevare contestazioni, per cui in entrambe le procedure testé citate il giudice<sup>8</sup>, compiuta una prima delibazione, se l'accordo soddisfa i requisiti di cui agli articoli 7, 8 e 9 della Legge 3, fissa una udienza con un decreto che, nell'accordo di composizione della crisi, deve essere comunicato ai creditori dalla Cancelleria mentre, nel piano del consumatore, viene reso noto ai creditori a mezzo dell'Organismo di composizione della crisi (d'ora innanzi anche "OCC").

A seguito dell'udienza, il Giudice omologa l'accordo (art. 12, comma 2, L. 3) oppure il piano (art. 12 bis, comma 3, L. 3). Nella liquidazione, invece, il Giudice dichiara aperta la procedura (art. 14 quinquies, comma 1, L. 3) verificando la documentazione, inizialmente senza notifica ai creditori privati, poiché in tal caso è previsto che l'Organismo di composizione della crisi dia notizia della procedura all'agente della riscossione e agli uffici "fiscali" anche presso gli enti locali; successivamente il liquidatore dovrà procedere all'inventario dei beni e alla redazione dell'elenco dei creditori (art. 14 sexies L. 3) ed alla comunicazione agli stessi delle facoltà esercitabili nell'ambito della procedura.

---

6 Resta il problema delle situazioni debitorie miste, ossia dei debiti contratti in parte per esigenze familiari e in parte per esigenze della attività imprenditoriale o professionale; cfr. LEUZZI, *La liquidazione del patrimonio*, cit., 15, e la citata Cass. n. 1689/2016.

7 Nel CCI, a seguito della modifica del secondo comma dell'art. 268 in forza del decreto correttivo del 2020, la liquidazione controllata può essere chiesta anche dai creditori del sovraindebitato.

8 Competente è il Tribunale del luogo di residenza o sede principale del debitore, come è previsto nella L. 3 e come è confermato dall'art 27, comma 2, del CCI richiamato dai successivi artt. 65, comma 2, e 268.

Prima di passare ad esaminare nel dettaglio le problematiche connesse alla natura giuridica della vendita nell'ambito delle procedure in esame, è il caso di sottolineare alcuni elementi che sono rilevanti ai fini dell'inquadramento di detta natura giuridica, con particolare riferimento agli effetti prodotti dall'avvio delle procedure in esame.

Occorre sottolineare subito che nelle procedure in esame non si verifica un vero spossessamento del debitore rispetto ai beni oggetto della procedura (come invece avviene per il fallimento/liquidazione giudiziale, ex art. 42 legge fallimentare e 142 CCI). Tuttavia:

i) quanto all'accordo di composizione della crisi, il decreto che fissa l'udienza per l'omologazione dell'accordo è equiparato al pignoramento (art. 10, comma 5, L. 3) e, qualora l'accordo preveda la cessione di beni, deve essere trascritto (oltre che pubblicato nel Registro delle Imprese qualora il debitore svolga attività d'impresa ai sensi del precedente comma 2, lett. a del detto art. 10), e in ogni caso sino alla omologazione dell'accordo, sono inefficaci per i creditori (anteriori rispetto al momento della pubblicità del decreto) gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti senza l'autorizzazione del Giudice;

ii) nel piano del consumatore, invece, è il decreto di omologazione del piano che viene equiparato al pignoramento (art. 12 bis, comma 7, L. 3) e non c'è una norma analoga a quella di cui al sopra citato art. 10, comma 2, lett. a), e dunque per individuare i creditori cui è opponibile il piano del consumatore occorre far riferimento (art. 12 ter, comma 2, L. 3) al momento della pubblicità del decreto di omologazione del piano prevista con norma analoga a quella per l'"accordo" dall'art. 12 bis comma 3 L. 3. In pratica nell'accordo di composizione della crisi va assoggettato a pubblicità il decreto di fissazione dell'udienza, mentre nel piano del consumatore viene reso pubblico il decreto di omologazione;

iii) nella liquidazione giudiziale, infine, è il decreto di apertura della liquidazione (art. 14 quinquies, comma 3, L. 3) ad essere equiparato, ai sensi del successivo comma 3, all'atto di pignoramento. Inoltre tale decreto deve prevedere altresì il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione, come previsto dalla lettera e) del comma 2 dello stesso art. 14 quinquies, in forza del quale il giudice "ordina la consegna o il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione, salvo che non ritenga, in presenza di gravi e specifiche ragioni, di autorizzare il debitore ad utilizzare alcuni di essi. Il provvedimento è titolo esecutivo ed è posto in esecuzione a cura del liquidatore."

## **2. La liquidazione dell'attivo e la natura di vendita coattiva degli atti di alienazione**

La liquidazione dei beni del sovra-indebitato è co-essenziale alla procedura di liquidazione, tuttavia anche nel piano del consumatore o nell'accordo di composizione della crisi può accadere di dover procedere ad atti di alienazione. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, L. 3, il giudice nomina un liquidatore su proposta dell'Organismo di composizione della crisi, organismo che può anche essere nominato liquidatore, mentre nella procedura di liquidazione la nomina di tale soggetto è prevista sin dal decreto di apertura della procedura.

Nel CCI, ai sensi dell'art. 65, comma 3, i compiti del liquidatore sono svolti dall'Organismo di composizione della crisi, e non è espressamente previsto, fatta eccezione ovviamente per la procedura di liquidazione controllata, che venga nominato il liquidatore. Tuttavia, come ha

osservato la dottrina<sup>9</sup>, “si deve ritenere possibile per il presentatore di inserire la previsione del liquidatore nel piano” ed anzi la nomina del liquidatore, e quindi l'attribuzione all'OCC di compiti liquidatori, deve ritenersi ampiamente auspicabile, poiché un piano che preveda la gestione della fase liquidatoria ad opera del debitore rischia di apparire “perfino irrealizzabile”; al riguardo può aggiungersi che i nuovi testi degli art. 71 e 81 del CCI, inseriti dal decreto correttivo, responsabilizzano la posizione del debitore, il quale deve provvedere alle vendite sotto il controllo dell'OCC.

Concentreremo la nostra attenzione sulla attività di liquidazione di interesse notarile, e quindi sugli atti di liquidazione e trasferimento dei beni immobili/diritti reali immobiliari.

Come si è detto, non vi è un vero e proprio spossessamento del debitore<sup>10</sup>, tuttavia la nomina del liquidatore attribuisce allo stesso il potere di disporre in via esclusiva dei beni sottoposti a pignoramento; in alternativa, nell'accordo di composizione della crisi e nel piano del consumatore, può essere previsto l'affidamento del patrimonio del sovra-indebitato ad un gestore ai sensi dell'art. 7, comma 1, L. 3.

Sia il liquidatore che il gestore devono avere i requisiti per essere nominati curatore fallimentare, e svolgono funzioni analoghe a quelle del curatore, mentre, non essendoci un Comitato dei creditori, la L. 3 attribuisce funzioni di risoluzione delle difficoltà e di vigilanza in genere all'OCC.

Quanto alle modalità di liquidazione dei beni, nella liquidazione è espressamente previsto (art. 14 novies, comma 2, L. 3) che le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal liquidatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati; inoltre è previsto, prima del “completamento” delle operazioni di vendita, che il liquidatore informi degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il giudice. Nel CCI (art. 275, comma 2), con riferimento alla liquidazione controllata, vi è un generico rinvio alle “disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale” e quindi trova applicazione il sistema delle vendite competitive di cui all'art. 216<sup>11</sup>. Quanto alle altre procedure, l'esame del sistema della L. 3, e in particolare dell'art. 13, ove è prevista la nomina del liquidatore, lascia ipotizzare che tutto avvenga coi medesimi sistemi.

Conferma di questa interpretazione si ricava poi dalla lettura del CCI, ove i nuovi artt. 71 e 81, introdotti dal decreto correttivo 2020, rispettivamente relativi a ristrutturazione dei debiti del consumatore e concordato minore, prevedono espressamente il ricorso a sistema di vendita “sotto il controllo e la collaborazione dell'OCC” e “tramite procedure competitive”.

Ovviamente c'è un controllo generale del giudice il quale, all'esito della vendita, deve emettere un provvedimento di purgazione sul genere di quello di cui all'art. 108 della legge fallimentare, che nel CCI è direttamente disciplinato in sede di liquidazione controllata all'art. 275, comma 2, parte finale e ai nuovi commi 2 degli artt. 71 e 81.

---

<sup>9</sup> CRIVELLI, *Il piano e la proposta nelle procedure di componimento della crisi da sovraindebitamento nella L. 3/2012 e nel CCI*, in *Il Fallimento*, 2019, 6, 728.

<sup>10</sup> Come già osservato in precedenza; cfr. BOGGIALI, *La composizione delle crisi da sovraindebitamento alla luce delle più recenti novità normative* Studio C.N.N. n. 99-2013/I, del 19 febbraio 2013, in *Studi e Materiali*, 2013,3, 765 ss. par. 10.1

<sup>11</sup> La necessità di procedere ad atti di alienazione secondo il sistema delle vendite competitive sembra un risultato ormai raggiunto in dottrina (cfr. CRIVELLI, *Profili applicativi delle procedure di accordo e di piano del consumatore in Il dir. Fall.*, 2/2017, 563, che afferma “Naturalmente le vendite devono avvenire con modalità competitive”) per tutte le procedure di cui alla L. 3. Quanto alla giurisprudenza, v. *infra* nelle note.

Alla luce dell'*excursus* sui caratteri generali delle procedure in esame e soprattutto delle modalità della liquidazione dei beni, sembra di poter affermare, a una prima lettura, il carattere coattivo delle procedure *de quibus* e soprattutto delle alienazioni da effettuarsi nell'ambito di tali procedure e ciò con riferimento unitario alle tre procedure e tenendo conto sia della disciplina prevista dalla L. 3 che di quella del CCI..

Tuttavia è opportuno verificare tale carattere con la ricerca di riferimenti ed indizi normativi più specifici e considerando le specificità delle varie procedure, tenendo sempre conto, come punto di partenza, che ovviamente l'esame è effettuato con riferimento alle vendite coattive endo-procedimentali e quindi al particolare modo di atteggiarsi delle tre procedure allorché sia prevista la vendita dei beni.

Partendo dal dato letterale, come si è osservato sopra, è lo stesso legislatore ad utilizzare l'aggettivo concorsuale<sup>12</sup> (art. 6) per le procedure in esame, immediatamente presupponendo che si tratti di esecuzioni forzate.

E' vero che tutto parte da una istanza del debitore<sup>13</sup>, tuttavia occorre osservare che anche in ambito fallimentare la procedura di concordato preventivo, oltre che gli accordi di ristrutturazione dei debiti, si originano da una istanza del debitore, come del resto è ben noto che anche la procedura fallimentare possa partire su istanza dell'imprenditore, che anzi ha uno specifico dovere di azionarsi in tal senso.

Quanto alle modalità di svolgimento della procedura, vi è uno stretto controllo giudiziale, ed i poteri del giudice, soprattutto nel piano del consumatore e nell'accordo di composizione della crisi sono ampi e di merito, atteso che, rispetto alla procedura di liquidazione, il percorso è più libero e meno strutturato; anche il controllo dell'OCC è di carattere pubblicistico, atteso che l'organismo di composizione della crisi è un soggetto di carattere eminentemente pubblico.

Il rilievo, a nostro avviso più importante dal punto di vista sostanziale, per ciò che concerne la L. 3, è tuttavia quello – incontrovertibile – relativo alla equiparazione che la legge effettua tra il decreto di omologazione dell'accordo di composizione della crisi (art. 10, comma 5, L. 3) o del piano del consumatore (art. 12 bis, comma 7, L. 3) e il decreto di apertura della liquidazione (art. 14 quinquies, comma 3, L. 3), da una parte, e il pignoramento dall'altra. Tale equiparazione è effettuata dal legislatore, stavolta senza alcuna divagazione lessicale, innanzi tutto poiché la legge, espressamente afferma che il provvedimento in parola “deve intendersi equiparato all'atto di pignoramento”.

La *lettera legis*, come si vedrà *infra* passando al CCI, è tuttavia l'aspetto solo apparentemente più eclatante, poiché in realtà sono gli effetti sostanziali e processuali (sopra passati in rassegna) dei provvedimenti giudiziali in parola ad essere analoghi a quelli del pignoramento, con particolare riferimento a quelli di cui agli artt. 2913, 2914 e 2915 del codice civile. In buona sostanza, dal punto di vista civilistico, con il formale inizio delle procedure in esame il debitore perde la disponibilità del bene immobile che sia assoggettato ad una delle stesse procedure. Qualunque sia la procedura<sup>14</sup> e qualunque sia lo strumento processuale - ovvero il tipo di procedura negoziale da porsi in essere con riferimento all'immobile - lo stesso rimane a far parte soltanto formalmente del patrimonio del debitore sovra-indebitato, ma in effetti è nella piena disponibilità della procedura, così come i beni staggiti nella esecuzione individuale di cui al codice di procedura civile, pur essendo ancora di titolarità del debitore pignorato, vengono gestiti dagli organi della procedura

---

12 Cfr. sulla natura concorsuale, Trib. Ancona 15 marzo 2018; Trib. Rimini 19 aprile 2018, sulla rivista telematica [www.IICaso.it](http://www.IICaso.it)

13 Anche se, a seguito del decreto correttivo 2020, la liquidazione controllata del CCI può essere azionata anche dai creditori.

14 Cfr. le indicazioni al riguardo fornite dalla Corte Costituzionale, nella citata sentenza 22 ottobre 2019 n. 245, spec. capitoli 5, 6 e 7 del “considerato in diritto”.

esecutiva. Naturalmente nel sistema processual-civilistico della esecuzione individuale, con il pignoramento il creditore acquisisce il diritto di procedere alla vendita forzata del bene, ma in effetti nelle procedure in esame tale diritto è *in re ipsa*, anzi anteriore al provvedimento, poiché nelle tre procedure la previsione della vendita è addirittura precedente alla trascrizione dei decreti del giudice.

La stessa L. 3, inoltre, come abbiamo osservato in precedenza, prevede l'intangibilità del bene stesso dalle azioni esecutive individuali dei creditori, sia pur in momenti diversi, e anche, sia pur qualche sfumatura, dalle azioni cautelari; nel CCI la normativa (art. 150) pare invece ricondotta ad unità, con ciò chiarendo il carattere unitario delle tre procedure e dei loro effetti.

Deve sottolinearsi che la sopra citata equiparazione al pignoramento viene meno, quanto meno dal punto di vista letterale, nel CCI, tuttavia l'esame complessivo della disciplina rende la circostanza di importanza minore, con riferimento al problema della natura giuridica delle vendite in esame, rispetto a quanto possa sembrare a primo acchito:

i) per ciò che concerne la liquidazione ("controllata" nel CCI), infatti, la sua disciplina si avvicina molto a quella della liquidazione giudiziale (che nel CCI sostituisce il "vecchio" Fallimento) ed infatti il quinto comma dell'art. 270, nel richiamare i precedenti articoli 150 e 151, nonché le norme del procedimento unitario di cui al titolo III del CCI, pur non prevedendo una perdita della capacità di agire/spossessamento del sovra-indebitato, prevede una liquidazione coattiva e concorsuale dei beni del debitore, che perde quindi la disponibilità dei suoi beni come se avesse subito un pignoramento "universale"; gli effetti sono analoghi a quelli del fallimento, ancorché con strumenti diversi, e resta da valutare se la trascrizione di cui all'art. 270, comma 2, lett. g), CCI possa avere natura dichiarativa ovvero di pubblicità-notizia;

ii) con riferimento al concordato minore, per le nostre esigenze di indagine in ordine alla natura coattiva della vendita in esame, dobbiamo far riferimento alla ipotesi in cui nell'ambito di tale procedura sia prevista la alienazione di beni immobili; l'art. 78, comma 2, lett. b), prevede che il giudice ordini, "ove il piano preveda la cessione o l'affidamento a terzi di beni immobili", la trascrizione del decreto di apertura della procedura, ossia del provvedimento che nella L. 3 è il decreto di fissazione dell'udienza, disciplinato dall'art. 10 della L. 3 e equiparato al pignoramento dal comma 5 dello stesso articolo. Il solo esame testuale dell'art. 78 del CCI e dell'art. 10 della L. 3 mostra come la struttura e gli effetti dei provvedimenti siano omologhi, con particolare riferimento all'inefficacia rispetto ai creditori (anteriori rispetto al momento della pubblicità della sentenza) degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti senza l'autorizzazione del Giudice, nonché al divieto di iniziare e proseguire azioni esecutive, di disporre sequestri conservativi e di acquisire diritti di prelazione sul patrimonio del debitore;

iii) quanto alla ristrutturazione dei debiti del consumatore, la disciplina ha qualche divergenza tra il CCI e la L. 3 e dunque le misure idonee "a conservare l'integrità del patrimonio" e la sospensione delle azioni esecutive e cautelari (art. 70) sono disciplinate in modo apparentemente differente dalla L. 3, tuttavia, da un lato, deve osservarsi che allorché nel piano sia prevista la alienazione dei beni non ci sono dubbi sulla necessità per il giudice di disporre idonee misure per evitare la dispersione del patrimonio con effetti comunque analoghi a quelli del pignoramento. D'altro canto la sicura soggezione del consumatore sovra-indebitato a tale potere del giudice lo pone comunque in una posizione di soggezione analoga a quella equiparata al pignoramento e prevista dalla L. 3; nel decreto correttivo al CCI del 2020 è inoltre prevista la modifica del comma 4 dello stesso art. 70 e la possibilità per il giudice di disporre il divieto di compiere atti di straordinaria amministrazione se non preventivamente autorizzati.

Altro elemento centrale, dal punto di vista processuale, delle alienazioni coattive, è la partecipazione dei creditori alla procedura di vendita, atteso che nelle esecuzioni individuali è previsto l'avviso ai creditori titolari di cause legittime di prelazione, mentre nelle altre procedure concorsuali vi è un complesso procedimento di accertamento dello stato passivo; nella L. 3, in tutte le procedure, come si è visto sopra, è previsto, con sfumature e modalità diverse, l'intervento dei creditori, così da rendere possibile, da un lato, il soddisfacimento (ancorché parziale) delle loro pretese, e, dall'altro, l'emissione ad opera del giudice del decreto di purgazione del bene immobile dalle formalità afflittive esistenti a tutela degli stessi creditori.

Sotto il profilo delle modalità di liquidazione dei beni immobili, nella procedura di liquidazione (che diventa "controllata" nel CCI) è espressamente previsto l'uso di procedure competitive<sup>15</sup> e il mancato richiamo nella ristrutturazione dei debiti del consumatore e nel concordato minore, nel testo originario del CCI, non aveva un rilievo sensibile, attesa la differenza di ambito giuridico (come del resto per ciò che concerne la procedura di concordato preventivo) e visto che comunque anche le liquidazioni che avvengono nelle altre procedure di cui alla L. 3 prevedono la figura di un liquidatore; questi, per i "beni sottoposti a pignoramento", dispone in via esclusiva degli stessi e quindi, da un lato, procede ad una vendita anche senza il consenso del debitore e, dall'altro, non potrebbe certamente effettuare le vendite con un metodo sostanzialmente diverso da quello della procedura competitiva o della vendita forzata di cui al codice di procedura civile. A riprova di ciò vanno richiamati i principi civilistici e le norme processual-civilistiche in tema di liquidazione concorsuale dei patrimoni (ad es. gli artt. 733 e 748 c.p.c. in tema di vendita dei beni oggetti di eredità beneficiata o giacente) le quali rinviano direttamente alle norme sulla vendita forzata<sup>16</sup>.

Con il decreto correttivo 2020, come osservato sopra, nel CCI è espressamente previsto per ristrutturazione dei debiti del consumatore e concordato minore che la vendita, che pure viene effettuata dal debitore, avviene tramite procedure competitive (comma 1 sia dell'art. 71 che dell'art. 81 del CCI novellato). Deve del resto rilevarsi come l'uso della procedura competitiva pare ormai un principio generale affermatosi nella normativa degli ultimi anni in tema di procedure concorsuali.

L'ipotesi secondo cui le vendite effettuate in base alle procedure in esame abbiano un carattere coattivo – che col presente studio stiamo verificando - trova poi conferma<sup>17</sup> nelle norme di cui all'art. 13, comma 3, L. 3, per accordo di composizione della crisi e piano del consumatore e di cui all'art. 14 novies, comma 3, L. 3 per la liquidazione<sup>18</sup>: tali norme prevedono il potere del giudice, una volta verificata la conformità degli atti traslativi all'"accordo", al piano del consumatore

---

15 Cfr. D'ADAMO, La vendita fallimentare riformata. L'art. 107 L.F. alla luce della L. n. 132/2015, Studio C.N.N. n. 193-2017/C in Studi e Materiali, 2017, fasc. 3-4, 431 ss., ove si trovano ampi riferimenti bibliografici sulla ricostruzione dell'istituto delle vendite competitive, a partire da D'ADAMO, Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo, in Studi e Materiali, 2008, 3, 1226 ss.

16 Trib. Torino 11 novembre 2019, sulla rivista telematica [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) rileva che in assenza dell'utilizzo del metodo competitivo non è possibile per il giudice emettere il decreto di purgazione di cui all'art. 13, comma 3, L. 3; Trib. Mantova 16 febbraio 2018, *ibidem*, ritiene necessaria la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche delle vendite disposte in corso di procedura di liquidazione ai sensi della L. 3.

17 Che invece, ad es., non c'è nella Legge fallimentare per le alienazioni effettuate nell'ambito della procedura di concordato preventivo o di liquidazione dei beni oggetto di eredità beneficiata o giacente, cui si è giunti in via interpretativa; a leggere la giurisprudenza - cfr. Cass. (ord.) 21 novembre 2019 n. 30454 – si nota comunque che la emissione del decreto di purgazione (che anche nella procedura fallimentare è soggetta ai limiti connaturati alla astratta possibilità di soddisfare nella procedura l'interesse del creditore della cui formalità si tratta) è soggetta ad un ampio vaglio del giudice.

18 Nel CCI abbiamo il richiamo effettuato dall'art. 275 comma 2 alle norme sulla liquidazione giudiziale e quindi l'articolo 217, quanto alla liquidazione controllata, e, a seguito del decreto correttivo, gli artt. 71, comma 2, quanto alla ristrutturazione dei debiti del consumatore e 81, comma 2, quanto al concordato minore.



ovvero al programma della liquidazione, di ordinare “la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto” che ha dato luogo alla sostanziale apertura della procedura (fissazione udienza per la discussione dell'accordo, omologazione del piano, apertura della liquidazione), ossia di emettere un provvedimento di purgazione.

Va sottolineato che il potere di emettere il decreto di purgazione è solamente la punta dell'iceberg costituito dall'insieme dei poteri che il giudice ha nell'ambito di tali alienazioni, atteso che l'intero svolgimento della procedura di vendita è sotto il controllo giudiziale e la fase di vendita è soltanto una parte del procedimento che porta alla risoluzione della crisi da sovra-indebitamento. Al fine di far risaltare tale ruolo possiamo effettuare un paragone con le vendite dei beni dei minori e degli altri incapaci, le quali partono da una autorizzazione giudiziale (anch'essa su istanza volontaria come nel sovra-indebitamento), passano, allorché il giudice non disponga diversamente, per una vendita all'incanto e si concludono con il controllo del giudice tutelare sul rendiconto presentato dall'amministratore dei beni del minore, il quale in effetti svolge un (pubblico) Ufficio<sup>19</sup>. In tali alienazioni, in cui pure il ruolo giudiziale e l'aspetto pubblicistico è molto forte, tuttavia, ci sono delle rilevanti differenze, atteso che, da un lato, il controllo del giudice è limitato a singoli atti, mentre nel sovra-indebitamento il giudice ha una funzione di controllo su tutti gli atti e di vigilanza (generale, se non altro quanto alla durata); inoltre per quanto concerne i minori (e simili) il controllo giudiziale è svolto nell'interesse del minore, mentre nelle procedure concorsuali gli interessi coinvolti sono anche (e soprattutto) quelli dei creditori e dei terzi che abbiano rapporti contrattuali, oltre che, qualora si tratti di imprese, anche quelli dei lavoratori subordinati. A livello costituzionale, con riferimento ai beni dei minori, viene in rilievo la tutela del soggetto più debole e della famiglia, mentre nelle procedure concorsuali gli interessi coinvolti sono molto più ampi, partendo dalla tutela del Credito, passando alla tutela del Lavoro, dell'Impresa e in genere dell'economia nazionale.

Le tre procedure (che tenendo conto del CCI diventano sei) sono connotate dal profondo e generalizzato controllo giudiziale e dagli altri elementi di coattività che abbiamo esaminato in precedenza; ciò nonostante sono anche differenti le une dalle altre e si declinano talvolta in modo diverso tra la L. 3 e il CCI.

L'accordo di composizione della crisi/concordato minore ha un forte connotato negoziale, poiché occorre il consenso della maggioranza dei creditori, come previsto rispettivamente all'art. 11 della L. 3 e all'art. 79 del CCI. Dunque la procedura nasce per volontà del debitore e prosegue se c'è la volontà dei creditori, il che fa risaltare un elemento contrattuale-volontaristico in apparente contrasto con la struttura delle vendite coattive o *invito domino*.

Il piano del consumatore/ristrutturazione dei debiti del consumatore, oltre a mostrare una certa qual differenza di disciplina tra la L. 3 e il CCI, partono da un'istanza del debitore e non necessitano neppure del consenso dei creditori, delineando una procedura che incide sulla posizione dei creditori in modo molto più sbilanciato - a favore del debitore - di tutte le altre procedure concorsuali, atteso che non vi sono le conseguenze importanti della liquidazione controllata (o di quella giudiziale), né il consenso dei creditori delle altre procedure e dell'accordo di ristrutturazione dei debiti.

E dunque, mentre per la liquidazione/liquidazione controllata gli indici di coattività emergenti dalla disciplina della procedura non sono contraddetti dagli elementi strutturali della stessa, per le altre

---

<sup>19</sup> Ancorché tale pubblico ufficio resti nel campo del diritto privato e infatti venga definito “ufficio di diritto privato”; cfr. CAPOZZI, Successioni e donazioni, tomo I, Milano, 2009, 94, e dottr. ivi cit.

due procedure potrebbero sorgere dei dubbi e occorre quindi verificare se effettivamente i tratti unitari sopra evidenziati siano in qualche modo smentiti dal presupposto di base delle procedure.

La risposta che riteniamo di dare è di conferma del carattere unitario e coattivo per ciò che concerne le vendite disposte nell'ambito di tali procedure, che poi costituisce l'interrogativo centrale del presente studio.

L'impianto generale delle procedure, in effetti, è differente passando da una procedura all'altro e dalla L. 3 al CCI, soprattutto per ciò che concerne il piano del consumatore. Tuttavia, una volta che sia stata prevista/disposta la vendita dei beni, con riferimento alla singola vendita del bene immobile, gli elementi distonici delle singole procedure vengono ricondotti ad unità. Infatti, resta il controllo giudiziale, che per altro è particolarmente penetrante per ciò che concerne le procedure collegate al consumatore, e, una volta che l'accordo o il piano prevedano la alienazione del bene immobile (che ovviamente è co-essenziale alla procedura di liquidazione/liquidazione controllata) lo stesso sarà gravato nei registri immobiliari da una trascrizione che di diritto (nella L. 3) e di fatto (nel CCI) avrà effetti analoghi a quelli del pignoramento di diritto civile, da un lato, e porterà all'avvio, dall'altro, di una esecuzione concorsuale caratterizzata dalle regole del c.d. diritto fallimentare. Inoltre: i) una volta disposta la vendita, il debitore proponente la procedura non potrà revocare la stessa vendita; ii) questa dovrà avere una individuazione dell'acquirente a mezzo dell'espletamento di procedure competitive; iii) la procedura di vendita verrà gestita o direttamente da un soggetto terzo, designato dal giudice per procedere alla liquidazione, ovvero dal debitore, ma sotto il controllo di un soggetto terzo; iv) il giudice avrà il potere di sospendere la vendita e dovrà, una volta completata la stessa, procedere alla emissione di un decreto di purgazione; v) la ripartizione del ricavato avverrà secondo le regole concorsuali; vi) all'esito il debitore meritevole potrà fruire della esdebitazione, finalizzata al c.d. *fresh start* (ripartenza pulita) del soggetto all'esito della risoluzione della crisi da sovraindebitamento, ma nel contempo l'efficacia delle procedure – per così dire – volontaristiche può cessare in presenza di inadempimenti o irregolarità.

Tutte questi elementi sono presenti in tutte le (sei) procedure e riteniamo di poter affermare che questi elementi comuni siano tutti indice del carattere non volontario, ma coattivo e forzato delle vendite in esame, al di là della specificità delle singole procedure<sup>20</sup>.

### **3. L'atto notarile di trasferimento: natura e problematiche connesse alle menzioni urbanistiche e catastali, alle garanzie, alle certificazioni energetiche**

Alla luce di quanto osservato nei paragrafi precedenti possiamo dunque fornire alcune ipotesi interpretative circa l'atto di trasferimento di beni immobili all'esito di una aggiudicazione nell'ambito di una procedura competitiva disposta in una delle procedure di composizione delle crisi da sovra-indebitamento.

---

<sup>20</sup> La Corte Costituzionale, nella cit. sentenza n.245/2019, ha chiaramente affermato con riferimento a piano del consumatore e ad accordo di composizione della crisi: *"emerge con chiarezza come entrambe le procedure abbiano una base negoziale (...) che non le pone, tuttavia, al di fuori delle procedure concorsuali: risultano infatti pervase dal principio della parità di trattamento dei creditori concorsuali; prevedono il blocco delle iniziative esecutivi individuali in danno del patrimonio del proponente (...); impongono sin dall'ammissione e sino all'omologazione, un parziale spossessamento della capacità di disporre dei beni (...) nonché la cristallizzazione degli accessori (...); infine le procedure suddette risultano sottoposte alla verifica giurisdizionale in sede di ammissione e di successiva omologa, dalla quale ultima promana la vincolatività della decisione per tutti i creditori, anche quelli contrari alla approvazione."*

Né la legge fallimentare, né il CCI prevedono espressamente, salvo il caso in cui il curatore preferisca procedere a norma del codice di procedura civile, la emissione ad opera del Giudice delegato di un decreto di trasferimento, per cui la conclusione cui è arrivata la dottrina e il Consiglio Nazionale del Notariato è che l'atto di trasferimento all'esito della procedura competitiva possa essere un atto autentificato o ricevuto da Notaio<sup>21</sup>, che però rientra nell'ambito di una procedura di vendita coattiva e quindi non assume la natura di negozio giuridico di vendita volontaria, bensì quella di atto conclusivo del procedimento di vendita<sup>22</sup>.

Come è stato più volte affermato negli studi del C.N.N. “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 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 offerta”.

La fattispecie porta il Notaio in un territorio diverso da quello abituale del contratto di compravendita volontaria: come vedremo le differenze di struttura non sono poi straordinarie, tuttavia è diverso lo scenario (o l'eco-sistema come il Legislatore usa scrivere oggi) in cui il notaio opera.

Come è noto, l'intervento del notaio in un qualsiasi atto pubblico – al di là dei compiti istruttori – è quello di documentare ciò che accade dinanzi a sé, e chiaramente tale attività di documentazione porta poi a un prodotto, il documento notarile<sup>23</sup>, che da un lato fa piena prova di ciò che il notaio attesta avvenuto dinanzi a sé e, dall'altro, costituisce veicolo delle dichiarazioni negoziali (e non) delle parti, titolo di proprietà del bene immobile e strumento di (futura) circolazione della titolarità del bene. Tale caratteristica non muta in modo radicale, alla luce delle modifiche normative (art. 476 c.p.c.) in tema di efficacia esecutiva della scrittura privata autentificata, qualora l'intervento del notaio avvenga appunto con tale strumento, che si rileva di notevole duttilità ed utilità anche allorché, magari per esigenze di tutela sanitaria da epidemia da Covid-19, occorra diradare la presenza delle parti dinanzi al Notaio.

La prima particolarità dell'atto di trasferimento immobiliare all'esito di una aggiudicazione immobiliare in una procedura competitiva è appunto quella relativa alla documentazione – sulla scorta delle dichiarazioni che le parti e soprattutto il liquidatore renderanno al notaio – della attività procedimentale svolta sino a quel momento, relativa, ad esempio, a: a) apertura della procedura; b) scelta di liquidare, in tutto o in parte, il patrimonio, qualora si tratti di accordo di composizione della crisi o piano del consumatore; c) svolgimento della procedura competitiva, avviso d'asta, pubblicità e eventuale gara; d) aggiudicazione.

Il carattere di verbale di documentazione che l'atto notarile (pubblico o autentificato che sia) possiede viene valorizzato da questo tipo di trasferimento, poiché è opportuno che il notaio inviti le parti a dare atto delle attività compiute sino a quel momento, sia per qualificare la fattispecie, sia per dare un sostegno documentale sintetico al giudice ai fini della emissione del decreto di

---

21 FABIANI E. - PICCOLO L., Vendita fallimentare e atto notarile, Studio C.N.N. n. 31/2018 del 9 luglio 2018, in Cnn Notizie, n. 146 del 7 agosto 2018, *par. 2, e dott. ivi cit.*

22 Naturalmente l'atto notarile conserva la sua differenza rispetto ad un provvedimento giudiziario e vi è il problema dei mezzi e dei tempi di impugnazione e soprattutto quello della sua stabilità; cfr. LORENZETTO PESERICO, *Il decreto di trasferimento come titolo di provenienza*, Studio C.N.N. n. 18-2011/E del 21 novembre 2011, in *Studi e materiali*, 2012, 2, 689 s.; CRIVELLI, *La cessione dei beni nel concordato*, Studio C.N.N. n. 14/2020 – E, del 17 febbraio 2020, in Cnn Notizie del 31 marzo 2020, n. 61, par. 10

23 SANTARCANGELO, *La forma degli atti notarili*, Milano, 2006, 13 ss.

purgazione e del controllo sulla attività svolta in presenza di eventuali future contestazioni. Naturalmente l'attività del notaio rispetto al contenuto delle dichiarazioni non comporterà un controllo, nel merito, della legittimità degli atti compiuti dagli organi della procedura, ma dovrà limitarsi, come sempre nell'atto notarile<sup>24</sup>, a verificare la presenza nella documentazione (a disposizione del notaio) di elementi che palesemente contrastino con le risultanze delle dichiarazioni delle parti ovvero a rendere edotte le parti delle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o addirittura radicalmente false.

A seguito dell'inquadramento dell'atto di trasferimento nell'ambito della procedura di composizione della crisi da sovra-indebitamento e poi nella relativa sub-fase di vendita, l'atto dovrà poi procedere alla formalizzazione del trasferimento con formule analoghe, anche se non coincidenti, a quelle di un tradizionale atto di vendita. E, a questo punto, si pongono le prime due problematiche, connesse alla distonia tra l'atto *de quo* e la normale vendita notarile, in tema di normativa circa la c.d. commerciabilità urbanistica e la conformità catastale oggettiva e soggettiva.

Inquadrato il trasferimento nell'ambito di quelli coattivi, tuttavia, è agevole confermare quanto già affermato in una risposta a quesito dell'Ufficio studi del C.N.N.<sup>25</sup>, e rilevare che “anche in questo caso ricorrono le finalità di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia), il quale tra l'altro 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. Detta norma esclude, quindi, i trasferimenti coattivi dall'obbligo di eseguire determinati adempimenti a pena di nullità nel momento in cui si realizza il trasferimento di un diritto reale sul bene abusivo, consentendone il compimento nei 120 giorni successivi all'atto di trasferimento.”.

Deve dunque ritenersi che negli atti di trasferimento di beni immobili all'esito di una vendita competitiva nell'ambito di una procedura di composizione di crisi da sovraindebitamento, trovandoci nell'ambito di una procedura esecutiva concorsuale, come già previsto dall'art. 17 della L. n. 47/1985 (e poi dal sopra citato art. 46 T.U. dell'edilizia), non trovi applicazione la sanzione di nullità per la omessa indicazione dei titoli edilizi e parimenti non sussista la sanzione della c.d. incommerciabilità/impossibilità di procedere al trasferimento dei beni affetti da irregolarità urbanistiche anche molto gravi, atteso che quelli in esame sono “atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”. Da quanto affermato discende di conseguenza che anche la menzione urbanistica, ossia la indicazione dei titoli edilizi, non sia necessaria. Tuttavia, come osservato sopra, l'atto notarile di trasferimento è uno strumento di circolazione del bene immobile e quindi è opportuno, appunto ai fini di una futura circolazione della proprietà, come del resto avviene usualmente nei decreti di trasferimento, inserire il più possibile le dichiarazioni di parte circa la storia urbanistica dell'immobile, compatibilmente con la disponibilità dei dati forniti dagli organi della procedura e dall'acquirente. Del resto, come si vedrà *infra*, la qualificazione urbanistica dell'immobile, ed un eventuale grave vizio urbanistico, possono avere un rilievo civilistico al di là del problema formale del rispetto del T.U. n. 380/2001. Inoltre pare opportuno, al fine di attuare il più possibile il principio (coessenziale alle procedure competitive) di trasparenza delle informazioni inerenti il bene e le sue qualità, anche ai fini della sua futura circolazione, che le notizie e i dati emergenti dalla perizia in tema di conformità urbanistica siano rese pubbliche nell'avviso di vendita o quanto meno portate a conoscenza dei potenziali acquirenti

---

24 Anche in tema di garanzie circa la inesistenza di formalità pregiudizievoli, la responsabilità del notaio per l'eventuale presenza di ipoteche non rilevate non deriva dal mancato controllo del contenuto delle dichiarazioni delle parti, ma dall'errato espletamento del compito del notaio di effettuare, autonomamente, visure ipo-catastali.

25 BOGGIALI D. - RUOTOLO A., Risposta C.N.N. a Quesito n. 34-2015/I *Composizione della crisi da sovraindebitamento e normativa su conformità urbanistica* del 26 gennaio 2015.

e dell'aggiudicatario, e ciò proprio in ragione della circostanza che, in questo caso, un fabbricato che, in una normale vendita, sarebbe non commerciabile, qui può essere trasferito.

Analoghe considerazioni possono compiersi con riferimento al certificato di destinazione urbanistica, per il quale si può rinviare al già citato Studio CNN n. 31/2018 circa la non necessità della allegazione all'atto, da un lato, e la opportunità della acquisizione, e se del caso dell'allegazione, dall'altro, ai fini della verifica della natura giuridica del lotto posto in vendita e di eventuali problematiche che possano avere un rilievo rispetto alla conformità tra bene oggetto di pignoramento, bene posto in vendita e bene trasferito con l'atto in parola<sup>26</sup>.

Con riferimento invece alla conformità catastale, negli Studi del Consiglio Nazionale del Notariato si è già osservato<sup>27</sup> che la normativa non si applica alle vendite fallimentari "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;
- 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."

Analoghe considerazioni possono svolgersi, alla luce della ricostruzione sopra effettuata, per ciò che concerne le vendite eseguite all'esito di una procedura competitiva nell'ambito di una delle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento, trattandosi di vendite coattive nell'ambito di procedure esecutive concorsuali.

Al riguardo deve osservarsi che, a fondamento di tale affermazione, con riferimento alle vendite fallimentari, si è anche affermato che il curatore non potrebbe rendere la dichiarazione circa la conformità oggettiva della planimetria di cui al comma 1 bis dell'art. 29 l. n. 52/1985 come novellata dall'art. 19, comma XIV, del d.l. n. 78/2010 convertito in L. 122/2010, poiché "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". Tale argomentazione, come si vedrà anche nel paragrafo successivo, non può essere

---

<sup>26</sup> Per la corretta esecuzione della fase di vendita nell'ambito del progetto esecutivo occorre conformità nella descrizione del bene nei vari momenti del sub-procedimento di vendita.

<sup>27</sup> FABIANI E. - PICCOLO L., *Vendita fallimentare e atto notarile*, cit., par. 4, e dottr. *ivi cit.*

utilizzata a sostegno della non applicabilità della norma in parola alle vendite oggetto del presente studio, poiché il sovra-indebitato non perde il potere di amministrare i propri beni e, ove non deve intervenire all'atto di trasferimento, potrebbe comunque essere utile la sua partecipazione. Tuttavia tale argomentazione non è decisiva, alla luce delle altre riportate poc'anzi, poiché, anche ritenendo necessaria l'esistenza della c.d. conformità oggettiva, la stessa potrebbe costituire, a norma di legge, oggetto di una dichiarazione di un tecnico sostitutiva di quella della parte alienante, ai sensi dell'ultima parte del citato comma 1 bis.

In definitiva, per escludere la applicabilità della disciplina – di *ratio* prevalentemente fiscale - relativa alla c.d. conformità catastale paiono adeguate tutte le altre considerazioni di cui allo Studio C.N.N. sopra citato, alle quali va aggiunto il rilievo che la vendita coattiva costituisce, anche con riferimento ai debiti tributari, un meccanismo di chiusura e di tenuta del sistema del credito (e della riscossione fiscale) per cui le esigenze di poter procedere comunque alla alienazione - anche in presenza di difformità catastali ed in assenza della cooperazione dell'obbligato - prevalgono sulla finalità tributaria di trasferire sempre e comunque immobili oggetto di regolare censimento e rappresentazione catastale.

Anche in questo caso, valgono le considerazioni sopra svolte in tema di abusi edilizi, circa l'opportunità che le notizie e i dati emergenti dalla perizia in tema di conformità urbanistica siano rese pubbliche nell'avviso di vendita o quanto meno portate a conoscenza dei potenziali acquirenti e dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

Passando ad altri aspetti dell'atto notarile di trasferimento, è chiaro che l'indicazione del prezzo di aggiudicazione e delle modalità di pagamento dello stesso sono essenziali, come in una normale vendita negoziale. Si può dubitare della necessità che siano resi le dichiarazioni volte a rendere "tracciabili" le modalità di pagamento di cui all'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006 convertito in l. n. 248/2006 (c.d. Decreto Bersani-Visco) ed in effetti la circostanza che l'alienante non sia un normale venditore, e che anzi in alcune procedure sia rappresentato da un liquidatore di nomina giudiziale, potrebbero far ritenere la norma inapplicabile. In ogni caso, tenuto conto di principi di simmetria (anche operativa) con gli altri atti notarili è forse più corretto, stante anche la particolare trasparenza che guida le procedure competitive ed alla luce della normativa anti-riciclaggio<sup>28</sup>, seguire le prescrizioni dettate dal c.d. Decreto Bersani-Visco n. 223/2006 per le vendite volontarie notarili.

\*\*\*\*\*

Per quanto concerne gli altri elementi del contenuto dell'atto, sarà certamente opportuno, come avviene di norma nella vendita fallimentare e nei decreti di trasferimento, fornire le usuali indicazioni in tema di precisazioni immobiliari, parti comuni e condominiali, vincoli di vario genere (e che "resistano" alla procedura ovvero rivivano dopo di essa). Non è questa la sede per affrontare il problema del rapporto tra le varie ipotesi di prelazione legale e le procedure esecutive e concorsuali in genere, tuttavia pare opportuno sottolineare come, anche in questo caso, come

---

<sup>28</sup> E' il caso di sottolineare, per ciò che concerne invece la normativa anti-riciclaggio, verso la quale il Notariato dimostra da tempo particolare sensibilità che, per ciò che concerne le vendite, che si concludano con atto notarile in sede concorsuale, "l'ipotesi in esame è indubbiamente più agevolmente riconducibile (...) nel perimetro applicativo della normativa antiriciclaggio", come è stato di recente affermato da FABIANI – NASTRI, Vendita forzata e normativa antiriciclaggio, Studio C.N.N. \_\_\_/2020 in C.N.N. Notizie del \_\_\_\_\_, par. 7, sulla base della considerazione che il notaio che riceve o autentica l'atto di trasferimento non agisce quale soggetto incaricato di svolgere attività (quanto meno latamente) giurisdizionali.

per altre fattispecie, il vincolo c.d. storico-artistico di cui al Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente approvato con d.lgs. n. 42/2004) è sicuramente opponibile alla procedura<sup>29</sup>.

\*\*\*\*\*

Sul problema della consegna del possesso ed in genere della materiale disponibilità dell'immobile, la questione apre alcune problematiche per le quali rinviando al paragrafo successivo.

\*\*\*\*\*

Con riferimento alle garanzie della vendita, che usualmente trovano il loro spazio nell'atto di trasferimento, occorre osservare che, come sottolineato sopra, tutte le procedure in esame passano per un atto giudiziale che produce effetti equiparati a quelli del pignoramento, e dunque trovano applicazione le norme in tema di esecuzione forzata individuale e segnatamente l'art. 2922 del codice civile in tema di esclusione della garanzia per vizi.

Come si è osservato in un precedente studio<sup>30</sup> - relativamente all'ambito di applicazione di tale norma nella vendita forzata da codice di procedura civile - secondo un primo filone giurisprudenziale “va esclusa l'applicazione delle regole giuridiche riguardanti non solo la garanzia per i vizi della cosa o la mancanza di qualità, ma altresì la risoluzione per inadempimento con particolare riferimento all'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*”<sup>31</sup>, mentre secondo altro orientamento, “la mancanza di qualità ed, a maggior ragione, la vendita di *aliud pro alio* (...) non si sottraggono alle regole generali vigenti per la vendita volontaria che in particolare tutelano l'affidamento dell'acquirente e danno rilievo ai vizi della volontà dello stesso ed alla diversità sostanziale del bene consegnato”<sup>32</sup>; alla fine, i due orientamenti raggiungono risultati coincidenti poiché i vizi che pur sarebbero irrilevanti per il secondo orientamento vengono recuperati come vizi di procedura che si possono far valere con l'opposizione agli atti esecutivi<sup>33</sup>. Di recente la S.C.<sup>34</sup> ha chiaramente affermato che “l'*aliud pro alio* configura una ipotesi di vizio, vale a dire di nullità del decreto di trasferimento e cioè dell'atto del processo esecutivo col quale (...) si perfeziona il trasferimento coattivo del bene staggito; ne consegue che l'aggiudicatario di un bene pignorato ha il (solo) rimedio della tempestiva opposizione agli atti esecutivi (nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione forzata, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione, entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria)”. Resta ovviamente il problema della tutela dell'aggiudicatario nel caso in cui la scoperta della alterità della cosa dopo la chiusura del

---

29 Cfr. LORENZETTO PESERICO, L'espropriazione di un bene immobile “culturale” Studio C.N.N. n. 9-2018/E, in C.N.N. Notizie del 12 febbraio 2018, par. 1. Inoltre è opportuno osservare, con riferimento ad altri vincoli e fattispecie di prelazione, che vi sono situazioni soggettive che pur soccombono momentaneamente alle regole della vendita coattiva ma rimangono vigenti e riprendono efficacia una volta che il bene sia entrato nel patrimonio dell'aggiudicatario-acquirente.

30 CALDERONI, Esecuzione forzata, notaio delegato e vizi nella fase dell'offerta, Studio C.N.N. n. 19/2011 del 16 luglio 2012, in Studi e Materiali, 2012, 4, 1289 ss

31 Cfr. cit. Cass. n. 7233/1983. Cass. 9 ottobre 1998 n. 10015 sembra porsi sulla stessa scia escludendo la proposizione di azioni ex art. 1497 c.c. e ritenendo “che il meccanismo di tutela apprestato dall'art. 2921 c.c. consente all'aggiudicatario di preservare l'equilibrio economico dello scambio recuperando il prezzo versato”;

32 Cfr. cit. Cass. n. 10320/1991 e n. 1698/1981, nonché App. Bologna, 11 dicembre 1976, in *Giur. it.*, 1976, I, 2, 144; Cass. 21 luglio 1969 n. 2724, in *Foro it.*, 1969, I, 2419.

33 Cass. 11 maggio 2017 n. 11729, in C.E.D. Cassazione rv 644283; Cass. n. 7233/1983.

34 Cfr. Cass. 29 maggio 2016, n. 1669 in *Foro it.*, 2017, 1, 1741, con nota di L. PICCOLO;

processo esecutivo<sup>35</sup> e qui sono state effettuate varie ipotesi (*actio nullitatis*, azione assimilabile a quella di evizione ex art. 2921 c.c., rimedi avverso l'ingiustificato arricchimento)<sup>36</sup>.

Nel caso in esame, invece, al carattere coattivo della procedura di vendita non corrisponde la possibilità di esperire il rimedio della opposizione agli atti esecutivi, per cui resta il problema giuridico di quali siano i limiti del campo di applicazione dell'art. 2922 c.c. Sicuramente in forza di tale norma, da ritenersi applicabile alla vendita nell'ambito della liquidazione dei beni in una procedura di sovra-indebitamento, in tale campo devono ritenersi non esperibili i rimedi negoziali previsti per i vizi della vendita, e non applicabile la disciplina della rescissione per lesione; anche la garanzia per evizione trova una sua disciplina particolare. Invece, quanto alla disciplina sostanziale relativa all'*aliud pro alio* o addirittura alla mancanza di qualità promesse o essenziali<sup>37</sup> riteniamo che i dubbi e le incertezze espressi dalla Corte di Cassazione, in tema di vendita forzata di cui al terzo libro del codice di rito, non possano trovare spazio nella vendita a seguito di sovra-indebitamento, atteso che il carattere coattivo della vendita, in assenza della interferenza del principio processuale della conversione dei vizi di procedura in motivi di impugnazione, non esclude l'applicabilità dei tradizionali rimedi processuali a favore dell'acquirente, secondo le norme del codice civile, nei limiti in cui le stesse azioni siano ammissibili in forza dei principi di cui all'art. 2922 e seguenti c.c.

Di norma l'esclusione dalla garanzia di vizi è regolata nell'avviso di vendita che da' inizio alla procedura competitiva e dunque con la proposizione dell'offerta il potenziale acquirente accetta la disciplina. E' evidente la somma opportunità di dare atto nel documento di trasferimento di tale regolamentazione in deroga alle usuali norme della vendita volontaria.

Non è invece questa la sede per approfondire il problema della stabilità degli atti del giudice nell'ambito delle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento, per i quali, come quadro generale, occorre far riferimento a sistemi di stabilizzazione e di impugnazione non dissimili da quelli del diritto fallimentare, atteso che la L. 3 prevede il reclamo al Collegio degli atti del giudice (cfr. artt. 10, comma 6; 14, comma 5, 14 terdecies, comma 6), circostanza poi confermata dalla unitarietà dell'ambito legislativo nel quale le procedure in esame sono poi disciplinate nel CCI.

\*\*\*\*\*

In qualche modo affine al problema delle garanzie è quello relativo alla applicabilità alle vendite in esame della normativa in tema di certificazioni energetiche di cui al ben noto d.lgs. n. 192/2005, per altro in continua evoluzione<sup>38</sup>.

E' stato più volte affermato, anche in studi del Consiglio Nazionale del Notariato, come la normativa in parola non possa essere applicabile alle vendite coattive<sup>39</sup>.

In un quadro costituzionale, non vi sono dubbi sulla circostanza che nel bilanciamento degli interessi tra la tutela del credito e l'esigenza di speditezza delle procedure esecutive giudiziarie, da

---

35 Cfr. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2016, 683; PICCOLO, op. cit., 1753.

36 Per una disamina dello stato dell'arte si rinvia a PICCOLO, op. loc. cit., e a dottrina ivi citata.

37 Ad esempio in tema di mancato rilascio dell'abitabilità ovvero di mancato perfezionamento, ai sensi delle normative più recenti in materia, della fattispecie agibilità; cfr., sulle recenti riforme sul tema e sulla incidenza della fattispecie sugli atti di trasferimento, TRAPANI, *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali*, Studio CNN 83-2018/P.

38 Da col d.lgs. 10 giugno 2020 n. 48.

39 Cfr. CRIVELLI, La cessione di beni nel concordato, cit.; e, con riferimento ai trasferimenti coattivi attuati a mezzo di decreto di trasferimento, GASBARRINI, 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 legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al d.l. 23 dicembre 2013, n. 145 conv. in legge 21 febbraio 2014, n. 9), Studio C.N.N. n. 263/2014-P del 20 giugno 2014, in Studi e Materiali, 2014 fasc. 4, pp. 705



un lato, e la tutela dell'Ambiente, dall'altro, debbano prevalere le prime esigenze. Nei casi in esame, naturalmente, il profilo processuale è in secondo piano, anche se la procedura concorsuale (qualifica che certamente non può omettersi di attribuire alle procedure di composizione della crisi da sovra-indebitamento, come osservato sopra e come riconosciuto anche dalla Consulta) è comunque una procedura giudiziaria in senso lato. Tuttavia non vi sono motivi, una volta riconosciuta la natura di vendita coattiva ai trasferimenti di cui si occupa il presente studio, per escludere la inapplicabilità della normativa in tema di certificazioni energetiche ai trasferimenti effettuati nell'ambito delle procedure *de quibus*, con particolare riferimento quindi alla conclusione secondo cui agli atti notarili in esame non occorra allegare l'attestato di prestazione energetica. E' il caso di sottolineare, in aggiunta alle considerazioni di cui ai sopra citati studi, che dopo 15 anni dall'entrata in vigore della disciplina in tema di Attestato di qualificazione energetica, Attestato di certificazione energetica e ora APE, il novero dei fabbricati privi di una tale certificazione tende a scendere sempre più di numero, da un lato, e tutta l'informativa propedeutica all'espletamento delle procedure competitive di vendita, dall'altro, rendono di fatto sempre più rara l'evenienza che l'offerente, poi aggiudicatario, non sia comunque a conoscenza della classe energetica del fabbricato staggito, a fronte anche della circostanza per cui appare di fatto di non frequente verificarsi l'ipotesi che il sovraindebitato abbia proceduto ad interventi con incidenza sulla classe energetica in prossimità della crisi e li abbia completati, così da rendere obsoleto l'APE eventualmente presente, e poi non abbia fatto redigere il nuovo APE, il quale è per altro funzionale alla fruizione di agevolazioni fiscali in tema di imposte dirette.

In ogni caso, al di là delle considerazioni di fatto, non si rinvengono elementi tali da modificare le conclusioni cui si è pervenuto con riferimento al rapporto tra normativa in tema di certificazioni energetiche e vendita coattiva, nel cui ambito, si ribadisce, vanno inserite le procedure di trasferimento e i relativi atti notarili, oggetto del presente studio.

#### **4. L'intervento del debitore, il problema della liberazione dell'immobile e della cancellazione delle formalità**

Abbiamo già rilevato che non esiste nel sistema della Legge 3 e anche nel CCI una norma che preveda lo "spossessamento" generale del sovra-indebitato dei propri beni e quindi la perdita della capacità di agire con riferimento agli stessi, come è invece previsto dall'art. 42 della Legge fallimentare e dall'art. 142 del CCI.; dal punto di vista della disponibilità dei singoli beni, abbiamo più volte rilevato che, da una certa fase delle singole procedure<sup>40</sup>, i beni del sovra-indebitato si considerano assoggettati a pignoramento e nella liquidazione, col decreto di apertura della procedura il giudice (art. 14 quinquies, comma 2, lett. e, L. 3 e 270, comma 2, lett. e, CCI) può ordinare la consegna o il rilascio dei beni immobili facenti parte del patrimonio di liquidazione. Nello stesso tempo la normativa prevede un dovere di cooperazione del debitore allo svolgimento delle procedure ai fini del conseguimento del beneficio dell'esdebitazione, anche se la Legge 3 concede la esdebitazione al debitore che, tra l'altro, "abbia cooperato al regolare ed efficace svolgimento della procedura" e "non abbia in alcun modo ritardato o contribuito a ritardare lo svolgimento della procedura", mentre l'art. 280 CCI elimina il primo requisito e sostituisce il secondo con "non abbia ostacolato o rallentato lo svolgimento della procedura". Nel concordato minore e nell'accordo di ristrutturazione dei debiti del consumatore previsti dal CCI, come

---

40 E cioè rispettivamente: dal decreto di fissazione dell'udienza di omologazione dell'accordo di composizione della crisi; dal decreto di omologazione del piano del consumatore; dal decreto di apertura della liquidazione.

osservato sopra, è lo stesso debitore che “provvede alla vendita”, ancorché “sotto il controllo e con la collaborazione dell'OCC”.

Dalle brevi notazioni che precedono, fermo restando il carattere coattivo di tutte le vendite in esame, possiamo dedurre che gli atti di formalizzazione del trasferimento, per quanto concerne la L. 3, e la liquidazione controllata nel CCI, non necessitano dell'intervento del debitore sovra-indebitato. Ciò nonostante non pare ozioso interrogarsi sulla possibilità - e quindi sulla opportunità - di consentire l'intervento del sopra-indebitato nell'atto notarile di formalizzazione del trasferimento anche in sede di liquidazione della L. 3 ovvero liquidazione controllata del CCI.

Invero, mentre nella esecuzione individuale da codice di procedura civile il sistema, sia pur con notevoli incertezze interpretative connesse ad un tumultuoso evolversi della disciplina<sup>41</sup>, prevede sia il potere del Giudice di emettere un ordine di liberazione (art. 560 c.p.c.) che l'attribuzione della natura di titolo esecutivo al decreto di trasferimento, nelle procedure da sovra-indebitamento abbiamo la emissione di una sorta di ordine di liberazione, come sopra osservato, soltanto nella procedura di liquidazione, e non è prevista la emissione di un decreto di trasferimento che quindi possa valere come titolo esecutivo. Inoltre la formulazione del sopra citato art. 14 quinquies L. 3 lascia immaginare come difficile l'applicazione della modalità semplificata di attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 c.p.c. e la presumibile necessità di una ordinaria esecuzione per consegna o rilascio ex art. 605 ss. c.p.c.<sup>42</sup>.

Potrebbe osservarsi, dal punto di vista strettamente della fattispecie, che la situazione è analoga a quella che si verifica nelle vendite competitive fallimentari ove non si proceda col decreto di trasferimento; tuttavia, a nostro avviso e salvi casi particolari<sup>43</sup>, nella procedura fallimentare la situazione è nettamente diversa, sia dal punto di vista giuridico, che da quello pratico. Ai sensi dell'art. 31 della legge fallimentare (e 128 CCI) il curatore, oltre ad avere l'amministrazione del patrimonio fallimentare, si avvale, sia nella Legge fallimentare che nel CCI, di una minuziosa normativa che lo porta alla fisica apprensione e ricognizione dei beni, all'interno della quale spicca l'attribuzione del potere di richiedere l'assistenza della forza pubblica; il tutto a fronte di un fallito/liquidato giudiziale che non ha più il potere di amministrare i propri beni.

Nelle procedure di composizione delle crisi da sovraindebitamento, invece, per ciò che concerne l'accordo di composizione della crisi e il piano del consumatore, anche in presenza della nomina di un liquidatore, questi “dispone in via esclusiva” dei “beni sottoposti a pignoramento” (art. 13, comma 1, L. 3), ma non ha la amministrazione del patrimonio, e la situazione è ancora più sfumata nel CCI. Nella liquidazione, invece, il liquidatore (art. 14 novies, comma 2, L. 3 e 275 CCI) “ha l'amministrazione dei beni”. Tuttavia anche in questi casi, non sono attribuiti al liquidatore i poteri che il curatore ha nel Fallimento attuale o nella liquidazione giudiziale del CCI, tanto è vero che, come osservato, sopra, è il Giudice a dover ordinare, con il decreto di apertura della liquidazione, la consegna o il rilascio dei beni.

---

41 E. GASBARRINI, Il nuovo articolo 560 c.p.c.. Il diritto del debitore e dei suoi familiari conviventi di continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento e le (nuove) modalità di attuazione della custodia dei beni immobili pignorati, in CNN Notizie del 20 novembre 2019 e in [www. notariato.it](http://www.notariato.it); E. GASBARRINI, Modalità attuative dell'ordine di liberazione e nuova disciplina transitoria del nuovo articolo 560 c.p.c. (osservazioni all'art. 18 quater del D.L. 162/2019 convertito in L. 8/2020), in CNN Notizie 8 maggio 2020.

42 Diversa è la situazione per la liquidazione controllata nel CCI, atteso che il nuovo testo dell'art. 216 sembra recare una formulazione di notevole semplificazione procedurale, del genere di quella prevista, prima dell'ultima modifica, nell'art. 560 c.p.c., e per la quale rinviamo a CALDERONI, Esecuzione forzata, d.l. n. 59/2016 e ordine di liberazione dell'immobile pignorato Studio C.N.N. n. 529-2017/C del 4 dicembre 2017, in Studi e Materiali, 2017, 1-2, 205 ss.

43 Ad esempio nell'ipotesi in cui alcuni beni oggetto del compendio fallimentare siano nella materiale disponibilità di terzi *sine titulo*.

Dunque l'impianto generale delle procedure in esame non prevede una diretta e generalizzata apprensione del patrimonio del sovra-indebitato ad opera del liquidatore e, soprattutto allorché il Giudice non abbia disposto il rilascio dei beni, si pone un problema di attuazione dell'obbligo di consegna conseguente per legge al trasferimento del bene. Sarebbe auspicabile, in tale ipotesi, che nella proposta di accordo o nel piano del consumatore - in previsione della permanenza del debitore nella materiale disponibilità del bene immobile - siano espressamente previsti i modi e i tempi di rilascio dell'immobile<sup>44</sup> una volta effettuata la aggiudicazione del bene stesso. Il sovra-indebitato deve cooperare "al regolare ed efficace svolgimento della procedura" (art. 14 terdecies, comma 1, lett. a, L. 3) al fine di ottenere l'esdebitazione e dunque qualora la liberazione/rilascio dell'immobile debba avvenire dopo la formalizzazione del trasferimento l'intervento del debitore all'atto di trasferimento (facoltativo nella L. 3 e quanto al CCI, nella liquidazione controllata, e necessario nelle altre procedure nel sistema del CCI) dovrebbe comportare l'assunzione in capo allo stesso dell'impegno al rilascio del bene immobile, atteso che lo stesso debitore è capace di agire e, pur avendo perso il potere di disporre del bene, potrebbe impegnarsi con riferimento alla consegna della materiale disponibilità del bene immobile oggetto della procedura. La stipula per atto pubblico attribuirebbe inoltre all'impegno efficacia esecutiva a norma del codice di procedura civile<sup>45</sup>.

Resta il problema della liberazione dell'immobile, o meglio della formazione di un titolo per la liberazione dell'immobile, allorché il sovra-indebitato, che sia stato autorizzato dal giudice ad utilizzare il bene oggetto della liquidazione, si rifiuti di intervenire all'atto di trasferimento e nel contempo non cooperi con la procedura e non rilasci l'immobile. Quanto all'accordo di composizione della crisi e al piano del consumatore, deve ritenersi, valorizzando appunto il generale potere di controllo del giudice sulle procedure in esame, che il Giudice debba vigilare sul fatto che la collaborazione del debitore sia espressamente prevista sin dall'inizio; per ciò che concerne, invece, la procedura di liquidazione, è da ritenersi esistente il potere-dovere del Giudice di emettere un ordine di liberazione, ai sensi del comma 2, lettera e) dell'art. 14 quinquies L. 3 e dell'art. 275 CCI (che in pratica richiama anche l'art. 216) ancorché successivo rispetto al momento di apertura della liquidazione.

Una volta eseguita la vendita (la L. 3 usa il termine "atto dispositivo"), il giudice "autorizza lo svincolo delle somme e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni relative al diritto di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione" del provvedimento giudiziale equiparato al pignoramento (ossia del provvedimento di cui agli articoli 10, comma 2, 12 bis, comma 3, 14 quinquies, comma 1) e dichiara "la cessazione di ogni altra forma di pubblicità", così come disposto dall'art. 13, comma 3, per ciò che concerne le vendite nell'ambito dell'accordo di composizione della crisi e del piano del consumatore, e dall'art. 14 novies, comma 3, relativamente alla procedura di liquidazione.

Analogo norma è poi contenuta nell'art. 275, comma 2, e nei commi 2 degli artt. 71 e 81 del CCI.

A differenza di quanto accade per il concordato preventivo di cui alla vigente legge fallimentare e in modo simile a quanto previsto per il nuovo concordato preventivo dall'art. 114 del CCI, la legge prevede espressamente, per altro con una formula piuttosto ampia ("ogni altro vincolo"), il potere del giudice di emettere un decreto di purgazione. Tale circostanza, che, come osservato sopra, valorizza il carattere coattivo dei trasferimenti effettuati nell'ambito delle procedure in

---

44 Come è stato osservato (ASTUNI *Questioni in tema di titolo esecutivo per il rilascio Studio C.N.N. 7-2007/E*, in *Studi e materiali*, 2007, I, 491ss.) "solo colui che possiede o detiene il bene è in grado di consegnarlo all'avente diritto, e quindi di soddisfare la pretesa esecutiva dell'istante"

45 Cfr. ASTUNI, *Questioni in tema di titolo esecutivo per il rilascio*, cit., par. 5.

esame, consente di risolvere i problemi pratici e le incertezze interpretative che sarebbero potuti sorgere sulla possibilità per il giudice di emettere il decreto di purgazione, ma certamente non risolve del tutto la questione relativa all'ambito di applicazione del potere giudiziale. Il problema è certamente più ampio e comune ovviamente a quello relativo al campo di applicabilità dell'art. 586 c.p.c. e dell'art. 108 della vigente legge fallimentare, però quello che interessa in questa sede è di affermare che non vi sono elementi per ritenere che questo tipo di provvedimento di purgazione possa avere un campo di applicazione minore o comunque diverso da quello dei provvedimenti di cui alle norme testé citate.<sup>46</sup>

## 5. Conclusioni

La legge 27 gennaio 2012 n. 3 ha introdotto nel nostro ordinamento un gruppo di nuove procedure concorsuali dedicate a “situazioni di sovraindebitamento non soggette né assoggettabili a procedure concorsuali”, la cui struttura di fondo risulta confermata nel nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza. Le procedure esaminate nel corso del presente studio sono tre, di cui le prime due, che si potrebbero definire “minori”, non sono necessariamente volte alla liquidazione dei beni del sovra-indebitato, né, anche quando hanno natura liquidatoria, prevedono *ipso iure* la liquidazione universale del patrimonio, mentre la terza, che si chiama appunto liquidazione (o liquidazione controllata nel CCI), si avvicina nella struttura e nella disciplina alla attuale procedura fallimentare, al punto che nel CCI, come si è visto, ha una denominazione assai simile alla procedura che nello stesso CCI prende il luogo dell'attuale fallimento.

La liquidazione dei beni, soprattutto quelli immobili, passa per atti giudiziali che hanno effetti analoghi a quelli del pignoramento (a cui nella L. 3 sono *per tabulas* equiparati) ed avviene, come si è avuto modo di osservare, a mezzo dell'espletamento di procedure competitive, a cui fa seguito un atto di trasferimento e poi la emissione di un provvedimento giudiziale di purgazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del trasferimento.

Le procedure delineano, secondo quanto si è riportato nel presente studio, delle vere e proprie vendite coattive, sia pur nella differenza di disciplina tra le tre procedure, accentuata forse per ciò che concerne la ristrutturazione dei debiti del consumatore nel CCI; le diversità tra le procedure, invero, non sono tali da obliterare i tratti comuni, come il controllo giudiziale, la segregazione del bene dal residuo patrimonio del sovra-indebitato, il divieto di azioni esecutive individuali, l'uso di procedure competitive per la vendita, gestite dal liquidatore con la vigilanza anche dell'OCC, o comunque sotto il controllo degli organi della procedura, la emissione di un decreto giudiziale di purgazione, la ripartizione concorsuale del ricavato.

A fronte del carattere coattivo della vendita, la circostanza che non sia prevista l'emissione di un decreto di trasferimento e che la formalizzazione del passaggio della proprietà all'aggiudicatario avvenga a mezzo di un atto notarile tratteggia un particolare tipo di atto notarile di “vendita”. Si è spiegato come tale atto, in modo non dissimile dall'analogo atto che viene stipulato all'esito delle vendite competitive fallimentari, sia ricevuto o autenticato dal notaio ma abbia notevolissime differenze rispetto a quello ordinario di compravendita notarile.

---

<sup>46</sup> Evidentemente quindi non potranno costituire oggetto di ordine di cancellazione le formalità poste a tutela di diritti che non trovano soddisfazione nelle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento, quali, a titolo meramente esemplificativo, le trascrizioni dei contratti preliminari ex art. 2645 bis c.c. ovvero dei vincoli di cui al Codice dei beni culturali e chiaramente, sia pur tenendo conto delle eventuali particolarità dei casi di specie, delle domande giudiziali.

Nel delineare le caratteristiche di tale atto, lo studio ha mostrato la inapplicabilità diretta della normativa in materia edilizia e di conformità catastale, nonché in tema di certificazioni energetiche e di garanzie in genere.

Nell'esaminare le caratteristiche di tale particolare atto notarile si è visto come, a differenza di quanto avviene nella procedura fallimentare, il sovra-indebitato può (o deve) partecipare alla stipula e sottoscrivere il documento, e anzi la sua partecipazione può essere di estrema utilità nell'ipotesi in cui il giudice abbia autorizzato lo stesso debitore a continuare ad utilizzare il bene immobile. Al riguardo si è comunque precisato che resta fermo il potere del giudice di emettere in una fase successiva a quella di aggiudicazione un ordine di rilascio del bene, ancorché, nel sistema della L. 3, detto ordine non sia l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. attuato senza bisogno di avviare una esecuzione forzata per consegna o rilascio<sup>47</sup>. Indi si è esaminata l'esistenza del poterdovere del giudice di emettere l'ordine di purgazione del bene dalle formalità pregiudizievoli.

---

47 Sul cambiamento di prospettiva dell'ordine di liberazione rispetto alle precedenti modalità di "liberazione" dell'immobile, rinviamo a CALDERONI, Esecuzione forzata, d.l. n. 59/2016 e ordine di liberazione dell'immobile pignorato, cit., e per le successive evoluzioni a GASBARRINI, *Il nuovo art. 560 c.p.c.*, cit.