

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n.56-2024/PC

IL CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE E LA GESTIONE DEI BENI IMMOBILI EREDITARI ALLA LUCE DELL'ART. 21 DEL D.LGS. N. 149/2022: PROCEDIMENTO DI VENDITA DEI BENI E AUTORIZZAZIONE NOTARILE

di Claudio Calderoni

(Approvato dal Gruppo di lavoro sulla "Riforma della Volontaria Giurisdizione" il 9 settembre 2024)

Abstract

Lo studio esamina l'istituto della curatela dell'eredità giacente (artt. 528 ss. c.c.), e i poteri di amministrazione del curatore alla luce della norma dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022 di riforma della volontaria giurisdizione con particolare riferimento alle attività di straordinaria amministrazione del curatore dell'eredità giacente ed in particolare a quella di alienazione dei beni ereditari. Si esaminano quindi le vendite eseguite dal curatore dell'eredità giacente, in cui all'identità del soggetto (il curatore) non corrisponde una univocità dei caratteri della procedura.

Alla luce della disamina effettuata si conclude nel senso che il curatore potrebbe procedere a trattativa privata, ed in questo caso l'autorizzazione alla stipula può essere concessa dal notaio ai sensi dello stesso art. 21, mentre qualora il curatore decida di procedere con una procedura "a evidenza pubblica" deve ottenere la autorizzazione del giudice delle successioni e in questo caso può proporre al giudice tre diverse tipologie di vendita: all'incanto, senza incanto o con una procedura competitiva deformalizzata.

Si procede poi ad esaminare la natura (coattiva o meno) di tale vendite, anche sotto il profilo del contenuto e della forma dell'atto di trasferimento ipotizzando, nonostante quanto affermato ormai in epoca risalente dalla Corte di Cassazione, che l'atto conclusivo del procedimento di vendita possa essere un atto notarile.

Sommario: 1. Il curatore dell'eredità giacente e l'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022. 2. I poteri di gestione del curatore dell'eredità giacente: gli atti di straordinaria amministrazione. 3. Gli atti di alienazione dei beni immobili. 4. Il curatore dell'eredità giacente e le norme in tema di vendita dei beni immobili dei minori (artt. 748 e 473bis.65 c.p.c.). 5. Il coordinamento con le norme in tema di espropriazione immobiliare: natura coattiva o meno della procedura di vendita. 6. Il procedimento di vendita e la forma dell'atto conclusivo del procedimento. Il problema della regolarità urbanistica e catastale; trascrizione e voltura; l'eventuale accettazione dell'eredità e la devoluzione allo Stato. 7. Conclusioni.

1. Il curatore dell'eredità giacente e l'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022.

Il presente studio ha per oggetto l'esame, nell'ottica notarile, dell'attività gestoria del curatore dell'eredità giacente alla luce della attribuzione ai notai, operata dall'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022,

di riforma del sistema della volontaria giurisdizione¹, della competenza ad autorizzare gli atti di vendita dei beni immobili ereditari².

Non costituisce ovviamente oggetto del presente lavoro una approfondita disamina dell'istituto della curatela dell'eredità giacente, per la quale rinviamo ad altro recente studio³. Ci limitiamo ad osservare che la figura del curatore dell'eredità giacente è disciplinata dagli artt. 528 e seguenti del codice civile e che egli, nell'esercizio di poteri ammantati di veste pubblicistica (un pubblico ufficio), provvede nel campo del diritto privato⁴ a gestire l'eredità giacente⁵. In pratica il curatore dell'eredità giacente è un soggetto che gestisce un patrimonio autonomo, separato da quello degli eventuali e futuri eredi, non nel proprio interesse, ma in quello dei creditori, dei legatari e degli eventuali eredi e, in ultima analisi, dello Stato. La legge non gli attribuisce, a differenza, ad esempio, del curatore della liquidazione giudiziale, la qualità di pubblico ufficiale⁶, ma probabilmente soltanto perché, non essendoci come contro interessato il titolare del patrimonio/fallito-liquidato, non si è ritenuto necessario attribuirgli tale qualifica.

La prima osservazione da compiersi, appunto nell'ottica notarile, è che, alla luce dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, la nomina del curatore dell'eredità giacente, il quale è un curatore-gestore⁷ e non un curatore *ad acta*, rimane riservata all'autorità giudiziaria⁸, è cioè al giudice delle successioni (ossia il giudice monocratico del circondario di ultimo domicilio del *de cuius*⁹) poiché l'attribuzione ai notai della nuova competenza riguarda le autorizzazioni alla stipula degli atti e non la nomina del curatore; in sintesi: la potestà autorizzatoria è limitata alla specifica attività negoziale¹⁰.

Passando quindi ai poteri del curatore, deve aggiungersi che, ai sensi dell'art. 531 c.c., il curatore ha poteri di amministrazione dell'eredità analoghi a quelli dell'erede che ha accettato con

V. *Riforma della volontaria giurisdizione e ruolo del notaio, Volume I – Gli studi*, a cura di E. FABIANI, R. GUGLIELMO, V. PACE, Milano, 2023.

V. FABIANI-PICCOLO, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione* in *Riforma della volontaria giurisdizione e ruolo del notaio, Volume I – Gli studi*, cit., 9 ss.; CALDERONI-TODESCHINI, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione – gli atti aventi a oggetto beni ereditari* (Studio CNN n. 59-2023/PC) e in *Riforma della volontaria giurisdizione e ruolo del notaio, cit.*, 135 ss., e dottrina ivi cit.

³ BARBA, *Eredità giacente*, Studio CNN n. 153-2022/C in CNN Notizie 12 ottobre 2023.

⁴ Ed infatti viene definito come un ufficio di diritto privato. Balza agli occhi, pur dal testo sintetico dell'art. 529 c.c., la analogia tra le funzioni del curatore dell'eredità giacente, quelle del curatore fallimentare (di cui agli artt. 31 ss. del r.d. n. 267/1942) e quelle del curatore della nuova liquidazione giudiziale (di cui agli artt. 128 ss. del d.lgs. n. 14/2019).

⁵ Recita l'art. 529 c.c.: "Il curatore è tenuto a procedere all'inventario dell'eredità, a esercitarne e promuoverne le ragioni, a rispondere alle istanze proposte contro la medesima, ad amministrarla, a depositare presso le casse postali o presso un istituto di credito designato dal tribunale il danaro che si trova nell'eredità o si ritrae dalla vendita dei mobili o degli immobili, e, da ultimo, a rendere conto della propria amministrazione."

⁶ Anche se Cass. 8 aprile 1978 n. 1646, in Foro it., 1979, I, 868, afferma che l'amministratore e custode dei beni ereditari, quale ausiliario del giudice, esplica una funzione pubblica, onde alle sue dichiarazioni documentate deve attribuirsi pubblica fede (conf. Cass. 1661/1957)

⁷ Rimane aperto il problema della c.d. giacenza pro quota, per il quale si rinvia a BARBA, *Eredità giacente*, cit., par. 2.4;

⁸ V. FABIANI-PICCOLO, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione*, cit., 32; P. CERASI di Luigi – FAZZARI – LABRIOLA, *Competenza del notaio alla nomina del curatore speciale*, in *Riforma della volontaria giurisdizione e ruolo del notaio, Volume I – Gli studi*, cit., 115 ss

⁹ Come noto, la riforma Cartabia (d.lgs. n. 149/2022) ha istituito il Tribunale per le persone, per i minorenni e per le famiglie (art. 49 novellato del r.d. n. 12/1941), nella cui sezione circondariale viene incardinato l'ufficio del giudice tutelare.

Cfr. CALDERONI-TODESCHINI, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione – gli atti aventi a oggetto beni ereditari*, cit., par. 5.3.1

¹⁰ E quindi si è ritenuto (P. CERASI di Luigi – FAZZARI – LABRIOLA, *Competenza del notaio alla nomina del curatore speciale*, cit.) che rientri nella competenza notarile, nell'ambito del potere di autorizzare lo specifico atto negoziale, la nomina del curatore speciale-negoziale per porre in essere l'atto in presenza di conflitto d'interessi tra il legale rappresentante e l'incapace/beneficiario di amministrazione di sostegno.

beneficio d'inventario, e quindi sia poteri di ordinaria amministrazione che quelli di straordinaria amministrazione. E' evidente che l'attività notarile può impingere in tali poteri soltanto allorché l'esercizio del potere comporti l'esigenza di una autorizzazione giudiziale (e quindi di quella notarile): per semplificare potremmo dire che l'intervento del notaio può riguardare soltanto gli atti di straordinaria amministrazione, precisando che tra questi rientrano anche i pagamenti dei debiti ereditari¹¹, sui quali torneremo di qui a poco, e l'esecuzione dei legati, mentre gli atti di ordinaria amministrazione esulano in linea di massima dalla competenza notarile a meno che, ovviamente, non siano diretta conseguenza di un atto di straordinaria amministrazione. Ne consegue altresì che, come non sussiste la competenza del notaio per la nomina del curatore dell'eredità giacente, così parimenti non compete al notaio di vigilare sull'attività del curatore dell'eredità giacente. E' inoltre opportuno precisare che il potere autorizzatorio di cui all'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022 spetta al notaio rogante, per cui è essenziale che ci sia un atto da stipulare e che il notaio "autorizzante" abbia ricevuto l'incarico per la stipula dell'atto oggetto della emananda autorizzazione.

2. I poteri di gestione del curatore dell'eredità giacente: gli atti di straordinaria amministrazione.

Effettuato un inquadramento generale, possiamo osservare che la principale attività di straordinaria amministrazione ad opera del curatore dell'eredità giacente, oltre che la esecuzione dei legati (che dal punto di vista pratico appare statisticamente meno rilevante), è quella di alienazione dei beni ereditari in funzione solutoria. Non è un fuor d'opera ricordare però il disposto del VII comma dello stesso art. 21 in forza del quale *"restano riservate in via esclusiva all'autorità giudiziaria le autorizzazioni per promuovere, rinunciare, transigere o compromettere in arbitri giudizi, nonché per la continuazione dell'impresa commerciale"*, per cui sono fuori dalla nuova competenza notarile le autorizzazioni alle alienazioni che costituiscano parte integrante di un atto transattivo con cui si definisca un giudizio (davanti al giudice o compromesso in arbitri) ovvero che abbiano natura di conferimento in una impresa, ammesso che riteniamo possibile che il curatore dell'eredità giacente possa avviare una impresa commerciale.

Evidentemente limiteremo poi l'esame agli atti di alienazione dei beni immobili, atteso che è estremamente difficile che al notaio possa essere chiesta la stipula di un atto notarile di vendita di beni mobili, per cui si presentano di scarso rilievo le problematiche relative alla autorizzazione notarile alla vendita mobiliare. E' da ritenersi, invece, che rientrino nella nuova potestà notarile anche le autorizzazioni per la conclusione di contratti preliminari di vendita di beni immobili (ovviamente ove da stipularsi con atto ricevuto o autenticato dal notaio) anche se, come vedremo *infra*, la particolare procedura applicabile alle alienazioni in parola esclude, quanto meno in molte ipotesi concrete, la possibilità per il curatore dell'eredità giacente di stipulare dei contratti preliminari.

3. Gli atti di alienazione dei beni immobili

Arriviamo dunque ad esaminare, tra gli atti di straordinaria amministrazione che il curatore dell'eredità giacente può porre in essere, gli atti di alienazione dei beni immobili.

Le vendite dei beni immobili ereditari di norma partono da esigenze di liquidazione finalizzate al pagamento dei debiti, e dunque rileviamo che le funzioni del curatore trovano una biforcazione nella norma di cui all'art. 530 c.c. che, prevedendo in linea generale il potere-dovere del curatore

¹¹ Cfr. BARBA, *Eredità giacente*, cit., par. 5.5

di pagare i debiti ereditari, stabilisce che ciò vada fatto o con l'autorizzazione del tribunale ovvero con il meccanismo della liquidazione concorsuale di cui agli art. 498 ss. del codice civile per l'erede beneficiato. In ogni caso il successivo art. 532 prevede che le disposizioni che riguardano l'inventario, l'amministrazione e il rendimento di conti da parte dell'erede con beneficio d'inventario sono comuni al curatore dell'eredità giacente, esclusa la limitazione della responsabilità per colpa.

Dunque le norme in tema di curatela dell'eredità giacente si ricollegano alle norme sulla liquidazione della eredità accettata con beneficio d'inventario che si trovano nel primo libro del codice civile¹² e la vendita ad opera del curatore dell'eredità giacente appare essere una vendita effettuata volontariamente dal soggetto gestore dell'eredità non ancora accettata, ma con una disciplina, che la dottrina non ha ancora ricostruito nei dettagli¹³, che si riconduce rapidamente, come vedremo *infra*, alla vendita forzata del terzo libro del codice di procedura civile. Il legislatore dell'epoca, nonostante una disciplina abbastanza dettagliata in tema di eredità beneficiata, si è infatti limitato a scrivere soltanto alcuni accenni di normativa con riferimento ai trasferimenti nell'ambito dell'eredità giacente e risultano ancora irrisolte alcune questioni centrali per l'attività notarile, quali, ad esempio, la forma dell'atto di trasferimento e le modalità di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti i beni facenti parte del compendio ereditario giacente.

In effetti, con il rinvio alle norme in tema di eredità beneficiata (art. 531 c.c.) il codice civile, senza dettare altre norme (l'art. 532 riguarda la cessazione della curatela), accomuna due situazioni notevolmente diverse, ossia la gestione, nell'interesse proprio, sia pur con le limitazioni derivanti dal beneficio d'inventario, ad opera dell'erede beneficiato e la gestione, nell'interesse altrui, effettuata dal curatore dell'eredità giacente. Rimane quindi affidata a dei rinvii (e in qualche modo nell'ombra) l'intera disciplina degli atti di liquidazione dell'eredità posti in essere dal curatore, probabilmente perché il legislatore è partito dal presupposto che l'eredità giacente fosse una eredità attiva, più che una eredità da liquidare, tenendo conto del fatto che, ormai quasi cento anni fa, le informazioni circolavano molto più lentamente, era ancora forte l'emigrazione dei cittadini italiani all'estero e l'eredità spesso rimaneva giacente per vari motivi non necessariamente legati all'incertezza sulla entità dei debiti ereditari.

Nel prossimo paragrafo entreremo nel vivo della questione, ma qui dobbiamo compiere ancora due osservazioni preliminari.

In primo luogo, è il caso di osservare che tra i beni oggetto del compendio ereditario giacente potrebbe trovarsi il diritto di accettare una eredità devoluta allo stesso *de cuius* e, al di là delle questioni, su cui si tornerà *infra*, relative alla differenza tra gli ambiti di applicazione della disciplina dell'eredità beneficiata e quella dell'eredità giacente, la circostanza che l'erede beneficiato agisca *in re propria* ed il curatore quale amministratore di un patrimonio di terzi ha posto il problema relativo alla possibilità per il curatore dell'eredità giacente di procedere all'esercizio del diritto di accettare tali eredità (devolutesi a favore del soggetto *de cuius haereditate agitur*), ossia di compendi ereditari che a loro volta si trovino nel compendio ereditario giacente. E' chiaro che il curatore non può accettare (a meno che non sia il chiamato all'eredità) l'eredità giacente di cui gli è affidata l'amministrazione, però è tutt'altra questione quella relativa all'esercizio del diritto di accettare altra eredità devoluta al *de cuius* stesso. La

¹² Tali vendite hanno, come si vedrà in seguito, una disciplina temporalmente "più anziana" della ormai abrogata legge fallimentare, che delinea una procedura di liquidazione concorsuale tale da avvicinarsi oggi, per il *mixtum* tra negozialità e procedimentalizzazione del trasferimento, alle procedure competitive previste in tema di sovra indebitamento, concordato preventivo e liquidazione giudiziale del CCI, e potremmo dire che tale procedimento, nonostante l'incertezza della disciplina, anticipa con estrema modernità la disciplina odierna.

¹³ Stante la scarsissima giurisprudenza in materia.

questione è aperta¹⁴ e la sua risoluzione non costituisce oggetto del presente studio, tuttavia si può osservare, per dare l'idea dell'ampiezza del problema, che qualora il diritto di accettare l'eredità - di un terzo e facente parte del compendio ereditario giacente - stia per prescriversi, parrebbe assolutamente contrario sia all'interesse del chiamato all'eredità giacente che a quello dei creditori dell'eredità giacente stessa lasciare che il diritto si prescriva e non consentire al curatore di esercitarlo, accettandola, ovviamente con le autorizzazioni del caso, ad opera del Giudice delle Successioni o del notaio rogante.

In secondo luogo, tornando a parlare di cittadini stranieri, può essere interessante accennare rapidamente la questione della applicabilità dell'istituto dell'eredità giacente alle successioni dei cittadini stranieri residenti in Italia. L'eredità giacente, nonostante gli evidenti profili di diritto processuale su cui si tornerà nel prosieguo, è certamente un istituto di diritto sostanziale, tipico del diritto successorio, per cui non dovrebbero esserci dubbi sul fatto che esso sia applicabile a tutte le successioni disciplinate dalla legge italiana. Ai sensi dell'art. 4 del Regolamento (UE) 650/2012 per le successioni apertesesi a partire dal 17 agosto 2015 la giurisdizione italiana si applica alle successioni di soggetti che avevano al momento della morte la loro residenza abituale in Italia. Per le successioni apertesesi in precedenza, trova applicazione la legge n. 218/1995, il cui art. 46 prevede che *“la successione per causa di morte è regolata dalla legge nazionale del soggetto della cui eredità si tratta, al momento della morte e che il soggetto della cui eredità si tratta può sottoporre, con dichiarazione espressa in forma testamentaria, l'intera successione alla legge dello Stato in cui risiede. La scelta non ha effetto se al momento della morte il dichiarante non risiedeva più in tale Stato”*.

4. Il curatore dell'eredità giacente e le norme in tema di vendita dei beni immobili dei minori (artt. 748 e 473bis.65 c.p.c.).

A questo punto procediamo ad esaminare le norme relative al procedimento che il curatore dell'eredità giacente deve seguire qualora intenda alienare i beni immobili oggetto del compendio ereditario giacente. In realtà le uniche norme sono quelle degli articoli 530 e 531 del codice civile, le quali rinviano alle norme relative alla alienazione dei beni ad opera dell'erede beneficiario; ne consegue che ci troviamo ad applicare, a seguito degli ulteriori rinvii normativi di cui si vedrà di qui a poco, norme dettate per un soggetto che, salvo il caso del rilascio dei beni ai creditori (art. 507 e 508 c.c.), sta alienando dei beni facenti parte di un patrimonio separato, ma comunque di sua titolarità. E' il caso di sottolineare che - volendo trarre dei lumi dalla normativa in tema di vendita ad opera del curatore nominato in caso di rilascio dei beni ai creditori - il codice non aiuta, perché nell'art. 508 c.c. troviamo il solito rinvio alle *“norme degli articoli 498 e seguenti”*, di cui in effetti fa parte anche lo stesso art. 508, con un inestricabile rinvio *“indietro”* o circolare.

Non sono poi di grande aiuto le norme del codice di procedura civile (artt. 781-783) in tema di curatore dell'eredità giacente, che, per quanto qui di interesse, si limitano a prevedere che gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione debbono essere autorizzati dal giudice (art. 782, comma II, c.p.c.) e che la vendita dei beni immobili può essere autorizzata dal tribunale con decreto in camera di consiglio soltanto nei casi di necessità o utilità evidente.

¹⁴ V. CALDERONI-TODESCHINI, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione – gli atti aventi a oggetto beni ereditari*, cit., par. 5.3.3

Stante la identità del nome e una sostanziale omogeneità di funzioni¹⁵ è il caso di procedere ad un confronto tra le stringate norme dedicate al curatore ex art. 507 c.c. ed il curatore dell'eredità giacente. Ebbene per quest'ultimo l'art 530 c.c. delinea due differenti procedure, ossia il pagamento "alla spicciolata" dei creditori (primo comma) e la liquidazione dell'eredità secondo le norme degli articoli 498 e seguenti (secondo comma), mentre per il curatore ex art. 507 c.c. è prevista soltanto la liquidazione concorsuale di cui ai detti artt. 498 ss. c.c.

In pratica il curatore dell'eredità giacente ha due delle tre scelte che spettano all'erede beneficiario, mentre il curatore ex art. 507 può procedere soltanto con la liquidazione concorsuale. Dal confronto con le norme del codice di rito, che prevedono la alienazione ad opera del curatore dell'eredità giacente "*soltanto nei casi di necessità o utilità evidente*", si comprende come la gestione del curatore ex art. 507 è finalizzata alla liquidazione dell'attività mentre, in assenza della scelta per la liquidazione concorsuale, il curatore dell'eredità giacente ha più una funzione conservativa che liquidativa. Come è stato osservato in dottrina¹⁶, al curatore la legge riconosce il potere di compiere ogni attività, giuridica e materiale, finalizzata al buon governo del patrimonio ereditario, e mentre è principale per il curatore la funzione di conservare e migliorare il patrimonio stesso nella prospettiva e nell'interesse dell'acquisto dell'eredità da parte dei chiamati, è secondario, rispetto alla gestione del curatore, lo scopo di liquidazione del patrimonio ereditario al fine dell'estinzione delle passività.

La circostanza è di particolare rilievo poiché il curatore a cui vengono rilasciati i beni dall'erede beneficiario è senza dubbio un soggetto che agisce nell'interesse dei creditori ereditari, e quindi ha una funzionalizzazione spiccata dell'attività. Da ciò si evince, *a contrario*, che il curatore dell'eredità giacente può scegliere, invece, quale *modus operandi* prediligere e, qualora la scelta non vada a favore della liquidazione concorsuale, pare difficile non trarne delle conseguenze in tema di esiti della vendita dei beni soprattutto con riferimento alla posizione dei creditori ed alla sorte delle ipoteche e delle formalità iscritte a loro favore nei Registri immobiliari. Potrebbe sostenersi che una sostanziale diversità non vi sia e che entrambe le procedure di alienazione abbiano in sé un carattere di vendita effettuata nell'interesse di terzi e con l'unica diversità della alienazione (verrebbe da dire esecuzione) individuale ovvero di quella concorsuale, ma il passaggio logico-giuridico appare abbastanza complesso. Al riguardo deve però osservarsi che probabilmente non c'è differenza tra la posizione del curatore ex art. 507 c.c. dell'eredità rilasciata ed il curatore dell'eredità giacente allorché egli, ai sensi del combinato disposto degli artt. 531 e 498 c.c., sia tenuto, per non dire costretto, a procedere alla procedura di liquidazione concorsuale nel caso in cui gli sia stata notificata una opposizione da parte di creditori e legatari. Tale situazione, nel creare un *modus procedendi* sostanzialmente identico tra il creditore dell'eredità rilasciata ed il curatore dell'eredità giacente, probabilmente accomuna entrambe le posizioni. Sul punto dunque occorrerà tornare in seguito.

¹⁵ Curatore dell'eredità giacente e curatore dell'eredità "rilasciata" hanno entrambi il compito di amministrare l'eredità nell'interesse di soggetti terzi (creditori, legatari e dello stesso erede – individuato, nel caso di cui all'art. 507 c.c., o meno, nel caso dell'eredità giacente); anche il curatore dell'eredità rilasciata ha la legittimazione processuale passiva per le azioni inerenti beni facenti parte del compendio ereditario (in litisconsorzio necessario con l'erede beneficiario rilasciante, secondo Cass. 14 giugno 2013 n. 15038 in *Riv. Not.*, 2013, 2, 1540, con nota di MUSOLINO, *L'accettazione di eredità con beneficio di inventario e il rilascio dei beni ai creditori* e Cass. 9 gennaio 1999 n. 123, in *Riv. Not.*, 1999, 1337; v. anche Cass. 26 ottobre 1979 n. 5619 in C.E.D. Cassazione rv. 402216). Sulle funzioni del curatore ex art. 507 c.c. si rinvia a MUSOLINO, *L'accettazione di eredità*, testé cit. e dottrina ivi citata.

¹⁶ SANTARCANGELO, *La volontaria giurisdizione, III - scomparsa, assenza e uffici successori*, Milano, 2006, 266.

Invero occorre ora occuparsi delle modalità della vendita¹⁷ ad opera del curatore dell'eredità giacente, le quali non sembrano, almeno in prima approssimazione, essere differenti a seconda della scelta effettuata a monte dal curatore.

Infatti, nel caso di liquidazione non concorsuale, ai sensi dell'art. 493 c.c., il curatore, come l'erede beneficiato, deve munirsi di autorizzazione giudiziale e procedere osservando *“le forme prescritte dal codice di procedura civile”*, mentre nel caso di liquidazione concorsuale il curatore, una volta ricevute le dichiarazioni di credito, *“provvede, con l'assistenza del notaio, a liquidare le attività ereditarie facendosi autorizzare alle alienazioni necessarie”*.

A questo punto risulta necessario passare al codice di procedura civile e in particolare al titolo IV del Libro IV del codice di rito, in tema di procedimenti relativi all'apertura delle successioni, e quindi all'art. 748 c.p.c., non modificato dalla riforma Cartabia del 2022, che dispone che *“la vendita dei beni ereditari deve compiersi nelle forme previste per la vendita dei beni dei minori”*. Il capo IV del precedente titolo II dello stesso libro del codice è stato ora abrogato dalla riforma in parola e sostituito dal titolo IV bis del Libro II, contenente le norme del nuovo procedimento in materia di persone, minorenni e famiglie di cui all'art. 473 bis e ai suoi numerosi sotto-articoli. Dunque il precedente art. 733 c.p.c. risulta ora sostituito dal nuovo art. 473bis.65, che di fatto riproduce il testo della vecchia norma.

Con tutto il rispetto per il legislatore, la novella legislativa è un po' deludente poiché forse si poteva cogliere l'occasione, visto che si stava scrivendo *ex novo* la norma, per dare un tocco di modernità ed evitare il riferimento alla vendita all'incanto che ora, nel sistema della esecuzione forzata individuale, è sostanzialmente caduta in desuetudine.

In ogni caso, come già si osservava nello studio C.N.N. 529-2017/C, con l'ultimo richiamo alle norme in tema di espropriazione forzata il sistema legislativo trova una conclusione, lasciando l'interprete dinanzi ad un compito non agevole al fine di delineare la procedura da seguire.

In effetti, nel caso in esame, ci troviamo in presenza di un soggetto (il curatore dell'eredità giacente) che:

- gestisce un patrimonio privato (l'eredità giacente), nell'ambito di un compito disciplinato da norme di impostazione pubblicistica, e nel caso della liquidazione concorsuale con una particolare funzione di tutela degli interessi dei creditori;
- quando procede alla vendita, deve utilizzare un procedimento analogo a quello utilizzato per la vendita volontaria dei beni dei minori, procedimento che, però, alla fine dei rinvii legislativi, sembra disciplinato dalle norme in tema di vendita coattiva a soddisfacimento degli interessi dei creditori (e quindi di diritto pubblico).

La questione teorica relativa alla natura giuridica della vendita in oggetto ha poi concrete conseguenze di pratica giuridico-processuale in tema di dettagli procedurali e relativamente alla procedura da seguire per la estinzione delle eventuali formalità pregiudizievoli afferenti gli immobili.

Tuttavia la riforma Cartabia, e in particolare l'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, che attribuisce ai notai particolari funzioni in tema di autorizzazioni di volontaria giurisdizione pone l'esigenza, prima di procedere oltre nel presente studio, di valutare se, oltre al giudice delle successioni, possa essere anche il notaio rogante il soggetto che autorizza le alienazioni ad opera del curatore dell'eredità giacente e dunque se le autorizzazioni di cui al combinato disposto degli artt. 748 e 783 c.p.c.

¹⁷ Di cui già ci si è occupati nello studio n. 529 del 2017, a seguito del quale è intervenuta la riforma c.d. Cartabia del codice di procedura civile di cui al d.lgs. n. 149/2022.

possano essere rilasciate dal notaio rogante. E' stato infatti sottolineato, negli studi del C.N.N., che, poiché la competenza autorizzatoria è riconosciuta al notaio in quanto questi sia stato incaricato di ricevere o autenticare l'atto da autorizzare e che quindi vi sia l'incarico ad opera delle parti, ciò può avvenire soltanto all'esito di una trattativa (evidentemente privata) che induca le parti dell'atto ad affidare congiuntamente al notaio l'incarico di ricevere il relativo negozio e la parte interessata a richiedere la relativa autorizzazione¹⁸. In questo modo la richiesta di autorizzazione viene rivolta, dalla parte legittimata, a un notaio individuato (in linea di massima congiuntamente¹⁹) dalle parti dell'atto e contiene già tutti gli elementi essenziali del negozio da concludere e, così, non solo il corrispettivo e i termini e modalità di pagamento, ma anche i dati identificativi della controparte negoziale. E' evidente che una vendita che debba avvenire con le forme dell'esecuzione forzata individuale, di cui al libro III del codice di procedura civile, non può prevedere al momento della autorizzazione quale sia il soggetto acquirente e parimenti è chiaro che tale soggetto non può conferire alcun incarico al notaio rogante. Tuttavia, come pure si è osservato in precedente studio, non è certo che quella volontaria possa essere effettivamente l'unica forma di vendita passibile di essere autorizzata dal notaio, atteso che, in effetti, gli elementi essenziali del negozio da concludere sono già indicati nella autorizzazione a monte della procedura di vendita e l'individuazione dell'acquirente, una volta fissate le caratteristiche della operazione, potrebbe essere irrilevante, così come non è certo che la designazione del notaio debba avvenire ad opera di entrambe le parti. Parimenti, qualora la alienazione avvenga, sia pur all'incanto, con la indicazione di un prezzo minimo, che eventualmente possa rialzarsi a seguito dell'incanto o della gara, non vi sarebbero neppure problematiche di tutela dell'interesse dell'eredità giacente e dei suoi creditori. Alla luce di quanto si vedrà nel prosieguo del presente studio, non è neanche certo, poi, che la procedura di vendita ad opera del curatore dell'eredità giacente debba concludersi con un vero e proprio atto notarile. E dunque, ribadendo quanto già affermato in precedente studio²⁰, allo stato non è possibile prendere una posizione precisa e si deve restare in attesa del consolidarsi della prassi notarile e di eventuali riscontri giurisprudenziali, prima di abbandonare la necessaria ed estrema prudenza con riferimento ad autorizzazioni da rendersi al curatore dell'eredità giacente ai sensi dell'art. 783, II comma, c.p.c.

E' il caso di precisare che diversa potrebbe essere la posizione allorché si ritenga che il curatore dell'eredità possa procedere alla vendita a trattativa privata, caso in cui ovviamente il quadro cambierebbe notevolmente. Sul punto torneremo nel paragrafo che segue, anche se può anticiparsi sin d'ora che non è affatto certo che tale vendita possa avvenire a trattativa privata e in assenza di una vendita competitiva²¹ (con incanto e senza incanto che sia).

Qualora si ritenga che il notaio possa autorizzare le alienazioni ad opera del curatore dell'eredità giacente, pare opportuno segnalare che, come visto in precedenza, al curatore dell'eredità giacente si applicano le norme in tema di eredità beneficiata, e quindi anche con riferimento all'inventario, e che lo stesso articolo 783 c.p.c. fa riferimento all'inventario nello stabilire il termine entro il quale il curatore deve procedere alla alienazione dei beni mobili. Pertanto, qualora occorra procedere ad autorizzare le alienazioni ad opera del curatore dell'eredità

¹⁸ CALDERONI-TODESCHINI, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione – gli atti aventi a oggetto beni ereditari*, cit., par. 2.3, al richiamo della nota 17 e dottr. ivi cit.

¹⁹ V. FABIANI-PICCOLO, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione*, cit., 44-45.

²⁰ CALDERONI-TODESCHINI, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione*, cit., paragrafi 5.3.2 e 2.3

²¹ Per una analisi del concetto e del procedimento di vendita competitiva, rinviamo al primo Studio CNN in materia, D'ADAMO, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, Studio CNN n. 5/2007, in *Notiziario telematico del C.N.N.* del 7 marzo 2008

giacente, sarà opportuno verificare la situazione procedurale con riferimento alla redazione dell'inventario ad opera del curatore dell'eredità giacente.

A questo punto occorre indagare su quale sia il procedimento di vendita che il curatore dell'eredità giacente deve seguire.

Risulta chiaro, alla luce di quanto osservato nei paragrafi precedenti, che, a prescindere dal tipo di liquidazione che il curatore stia ponendo in essere (concorsuale o non), trovi alla fine applicazione l'art. 473bis.65, che recita: *“se, nell'autorizzare la vendita di beni di minori, interdetti o inabilitati, il tribunale stabilisce che essa deve farsi ai pubblici incanti, designa per procedervi un ufficiale giudiziario del tribunale del luogo in cui si trovano i beni mobili, oppure un cancelliere dello stesso tribunale o un notaio del luogo in cui si trovano i beni immobili. L'ufficiale designato per la vendita procede all'incanto con l'osservanza delle norme degli articoli 534 e seguenti, in quanto applicabili, e premesse le forme di pubblicità ordinate dal tribunale”*.

Procedendo con un ulteriore passaggio, vediamo che la normativa non preveda necessariamente che la vendita debba “farsi ai pubblici incanti”, il che lascia aperta la possibilità che addirittura, come si usa spesso fare per le vendite dei minori e in genere delle persone soggette a misure di protezione, sia ammissibile, in linea teorica, la vendita a trattativa privata e di conseguenza anche la stipula di un propedeutico contratto preliminare di vendita.

L'opzione interpretativa non pare peregrina, nel senso che non vi è un riferimento normativo tale da rendere necessario al curatore dell'eredità giacente l'uso di un procedimento di vendita “all'incanto”. Se è possibile per i beni dei minori procedere con la trattativa privata, non si può escludere immediatamente che tale opzione sia perseguibile in tema di curatela dell'eredità giacente.

E' il caso di osservare che nessun aiuto interpretativo si rinviene, nell'ambito del sistema del codice civile, dalle norme in tema di esecutore testamentario, allorché l'art. 703 c.c. prevede che questi *“quando è necessario alienare beni dell'eredità, ne chiede l'autorizzazione²² all'autorità giudiziaria, la quale provvede sentiti gli eredi”*.

La ricostruzione sopra effettuata in tema di funzioni del curatore dell'eredità giacente e quindi il suo inquadramento tra i soggetti che gestiscono un patrimonio altrui nell'interessi di terzi - e di terzi diversi e spesso in potenziale conflitto tra loro (nel nostro caso l'eventuale erede, i legatari, i creditori) - lascerebbe pensare che per il curatore in esame debbano applicarsi i principi che regolano le alienazioni effettuate da un soggetto nell'interesse di altri, e soprattutto le alienazioni effettuate (anche) nell'interesse dei creditori.

La circostanza che il codice parli di autorizzazione alla vendita, anzi che di procedimento di vendita, invece, potrebbe lasciar pensare che il giudice possa autorizzare qualunque tipo di vendita e quindi anche quella a trattativa privata.

Per trovare una soluzione al dilemma, ed anche per cercare di trovare una coerenza interna al sistema, possiamo valorizzare la circostanza, sopra citata al paragrafo 2 che precede, che il codice civile prevede per il curatore dell'eredità giacente, come per l'erede beneficiato (e non per il curatore cui siano stati rilasciati i beni ex art. 507 c.c.), due possibilità, ossia la liquidazione concorsuale, di cui all'art. 499 c.c. rubricato “procedura di liquidazione” e la liquidazione volontaria, che, per quanto concerne le alienazioni senza autorizzazione, trova una sanzione nella norma dell'art. 493 c.c..

²² Salvo che siano già state disposte dal *de cuius*, cfr. CALDERONI-TODESCHINI, *L'autorizzazione notarile nella riforma della volontaria giurisdizione*, cit., par. 7.2.3, al richiamo delle nt. 157 e 158.

Quello che possiamo ipotizzare è che, essendo due i canali procedimentali che il curatore dell'eredità giacente può seguire, siano due anche i procedimenti di vendita. E quindi allorché il curatore decida di non procedere con la procedura di cui all'art. 499 ss. del codice civile, allora egli possa procedere alla vendita a trattativa privata, se invece egli sceglie la liquidazione concorsuale, allora la vendita deve avvenire con la procedura formalizzata di cui si parlerà di qui a breve. In questa ottica la scelta che spetterebbe al giudice ai sensi dell'art. 473bis.65, tra vendita "ai pubblici incanti" e vendita a trattativa privata sarebbe a monte conformata dal tipo di procedura nella quale il curatore si trova ad operare.

In tale ottica, dovremmo ritenere possibile la alienazione a trattativa privata, ossia senza una procedura competitiva, non procedendo alla vendita (con o senza incanto) secondo le norme del codice di procedura civile e evitando particolari formalizzazioni. La circostanza è di particolare rilievo perché in tal caso il curatore dell'eredità giacente e l'acquirente da lui individuato potrebbero conferire l'incarico ad un notaio e questi, in quanto notaio incaricato di rogare l'atto, potrebbe a quel punto avvalersi della propria potestà autorizzatoria in sostituzione del tribunale, in quanto non ci sarebbero dubbi sul fatto che egli è il notaio rogante individuato da (entrambe) le parti e superando la problematica di cui al paragrafo che precede.

La questione resta aperta, attesa la assenza di arresti giurisprudenziali, in attesa del formarsi di opinioni dottrinali, e mancando, per quanto a nostra conoscenza, una prassi notarile sul punto.

Nell'ipotesi in cui si debba invece procedere non a trattativa privata, ma secondo una procedura analoga a quella della esecuzione forzata immobiliare, si pone un ulteriore problema sulle regole procedurali da seguire e conseguentemente due opzioni interpretative:

- una prima, secondo la quale si debbano rigidamente applicare le norme in tema di vendita all'incanto come regolata dal codice di rito nella espropriazione immobiliare con le principali seguenti conseguenze tipiche del meccanismo dell'incanto: 1) della revocabilità dell'offerta; 2) della presentazione ai sensi dell'art. 584 c.p.c. di offerte (l'"aumento del sesto" del previgente sistema) superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo di prima aggiudicazione; 3) la possibilità che il potenziale aggiudicatario si presenti, all'offerta ed all'incanto, a mezzo di un procuratore speciale che non sia avvocato e non offra per persona da nominare;
- un'altra, secondo cui il richiamo alla procedura di vendita ai pubblici incanti vada inteso come rinvio mobile alle modalità di vendita previste nel codice di procedura civile per la vendita forzata immobiliare con la conseguente possibilità di applicare i meccanismi e le norme della vendita forzata senza incanto, ossia quella ormai preferenzialmente scelta dal codice di procedura civile e che si applica alle vendite forzate con assoluta prevalenza rispetto al meccanismo della vendita senza incanto e che prevede appunto: 1) la possibilità di offerte inferiori (non oltre il 25%) al prezzo base d'asta; 2) la possibilità del versamento rateale del prezzo; 3) la irrevocabilità dell'offerta e il rischio di perdita della cauzione; 4) la impossibilità di offerte in aumento dopo l'aggiudicazione; 5) la possibilità di conferire procure speciali soltanto ad avvocati che offrano per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

Prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia, poteva essere semplice rispondere che il richiamo "ai pubblici incanti" dell'art. 733 c.p.c. fosse un generico richiamo alle norme in tema di espropriazione forzata e dunque concludere agevolmente nel senso che il termine "incanti" dovesse oggi essere interpretato in senso atecnico, come generico riferimento all'espropriazione forzata immobiliare e quindi, secondo le preferenze del legislatore, alla vendita immobiliare senza incanto. Il fatto che il d.lgs. n. 149/2022 abbia abrogato l'articolo reinserendo però il testo identico nel nuovo art. 473bis.65 c.p.c. rende il problema più spinoso, non potendosi licenziare la questione facendo riferimento ad un legislatore distratto. E allora, probabilmente, la soluzione

interpretativa che si potrebbe seguire e che il richiamo al plurale “ai pubblici incanti” sia un richiamo alla normativa del codice di procedura civile in tema di espropriazione forzata in generale e quindi non un riferimento specifico alla vendita all’incanto; ragionando in tal senso, allora, sarebbe rimessa al Giudice delle Successioni la scelta se procedere con la vendita all’incanto ovvero con quella, oggi preferita dal legislatore processuale, senza incanto.

Qualora però il Tribunale decida in tal senso, sembrerebbe di fatto obbligato il ricorso alla delega al notaio, apparendo improbabile l’ipotesi di delegare oggi il cancelliere, mentre, stante la circostanza che la norma non risulta modificata neppure dalla riforma Cartabia, dovremmo concludere nel senso che l’unica delega possibile sia quella al notaio, eventualmente, stante la larghezza del riferimento al sistema dei “pubblici incanti”, applicando in via diretta, o comunque, analogica il sistema dell’art. 591 bis c.p.c. Tuttavia, sulle modalità concrete di vendita, la situazione si presenta particolarmente complessa, alla luce anche della scarsa giurisprudenza in materia e occorrerà procedere ad un ulteriore approfondimento.

A questo punto, però, considerando che comunque la scelta spetta al giudice, che non è obbligato a scegliere di procedere secondo le norme del c.p.c., potrebbe ritenersi forse possibile anche il ricorso ad una procedura di vendita de-formalizzata, ossia secondo il modello delle procedure competitive di cui alla legge fallimentare prima (art. 107) ed oggi al CCII (art. 216). In questo senso²³ si dovrebbe poi concludere che il curatore dell’eredità giacente avrebbe diverse opzioni liquidative, ossia la liquidazione a trattativa privata, la liquidazione a mezzo di procedure competitive de-formalizzate, la vendita all’incanto e la vendita senza incanto, il tutto ovviamente secondo la autorizzazione del Tribunale. Potremmo anche ritenere che qualora il curatore debba procedere con la liquidazione concorsuale e, secondo quanto abbiamo inferito al paragrafo che precede, abbia bisogno di una procedura, per così dire, a evidenza pubblica per la individuazione dell’acquirente, la procedura competitiva c.d. libera, ossia per intenderci quella di cui all’art. 216, 1 e 2 comma, del CCII, potrebbe essere idonea e sufficiente.

Anche in tal caso resta però aperto il problema circa la natura coattiva o meno delle vendite operate dal curatore dell’eredità giacente, su cui dovrà tornarsi *infra*, atteso che addirittura la scelta per la vendita all’incanto secondo le norme del codice di procedura civile potrebbe teoricamente non essere idonea ad attribuire carattere coattivo alla procedura, soprattutto con riferimento poi alla purgazione delle ipoteche.

5. Il coordinamento con le norme in tema di espropriazione immobiliare: natura coattiva o meno della procedura di vendita.

Risulta chiaro, alla luce delle incertezze ricostruttive di cui al paragrafo che segue, che il contributo della giurisprudenza in materia è piuttosto scarso, ed infatti abbiamo rinvenuto soltanto due pronunzie della Corte di Cassazione, risalenti agli anni novanta dello scorso secolo, oltre ai provvedimenti di primo e secondo grado emessi nell’ambito delle stesse due vicende pervenute alla Suprema Corte ed a pochissimi altri provvedimenti di merito, già esaminati nel precedente studio del 2017 e su cui però, in assenza di novità giurisprudenziali, è il caso di ritornare.

²³ Cfr. QUATTROCCHIO-OMEGNA, *La competitività delle procedure di vendita nell’ambito delle eredità giacenti e delle eredità rilasciate*, in *Diritto dell’Economia dell’Impresa*, 2018, 6, 970 ss., il cui iter argomentativo per altro sembra analogo a quello da noi seguito nel precedente studio n. 529-2017/C.

Nella prima vicenda²⁴ la Corte di Cassazione afferma che gli atti della procedura in esame non costituiscono provvedimenti tipicamente esecutivi e sono solo diretti alla liquidazione del patrimonio ereditario, precisando che il richiamo alle norme di cui agli artt. 534 ss. c.p.c. concerne esclusivamente le modalità con cui deve compiersi la vendita dei beni in questione, ossia il “modus procedendi”, per cui il mezzo di impugnazione (a differenza di quanto ritenuto dal giudice di merito) è il reclamo e non l’opposizione agli atti esecutivi. La seconda vicenda²⁵ ha particolare rilievo notarile, poiché nell’ambito della stessa sia il giudice di primo grado che quello di appello (con pronuncia poi annullata dalla Corte di Cassazione con la sentenza sopra citata) avevano dichiarato la nullità dell’atto notarile rogato per procedere al trasferimento del bene affermando che “*l’effetto traslativo della proprietà, che non si realizza con il verbale di cui all’art. 191 d.att. c.p.c. (mero titolo esecutivo per il rilascio) non può prodursi che nella forma prevista dall’art. 586 c.p.c.*”, ossia con la emissione di un decreto di trasferimento. Quindi La S.C. compie alcuni importanti affermazioni: 1) gli atti della procedura in esame non possono considerarsi atti esecutivi e pertanto (a differenza di quanto affermato dalla Corte di Appello nella stessa vicenda) non sono impugnabili con l’opposizione ex art. 617 c.p.c. ; 2) il rinvio alle norme di cui agli art. 534 ss. c.p.c. riguarda soltanto le modalità della vendita e quindi non può essere ipotizzata (a differenza di quanto affermato dalla Corte di Appello) la emissione di un decreto di trasferimento²⁶; 3) la procedura si “conclude col processo verbale predetto” di cui all’art. 191 d.att. c.c., “equivalente dell’atto notarile” e pertanto addirittura dichiara la nullità dell’atto notarile per violazione dell’art. 126 c.p.c. ritenendo la nullità rilevante ai sensi dell’art. 156 c.p.c. Più di recente un provvedimento di merito (Trib. Salerno 18 settembre 2007²⁷) afferma che “*tale tipo di vendita – così come anche quella dei beni ereditari – si conclude con tale processo verbale, equivalente dell’atto notarile*” e ritiene la procedura delegabile al notaio con l’applicazione dell’art. 591 bis c.p.c.; da ultimo anche altro provvedimento di merito (Trib. Pisa 12 ottobre 2016, inedito) aderisce all’impostazione della Cassazione sostenendo che il giudice deve limitarsi ad autorizzare una vendita - che non ha carattere di vendita forzata.

Nel precedente studio in materia osservavamo che, dall’esame della giurisprudenza, sembrava poi ritenersi quasi ineludibile il ricorso ad una procedura di vendita corrispondente a quella della vendita forzata all’incanto (oggi *de facto* abrogata) e quindi col vecchio meccanismo dell’offerta revocabile e dell’aumento del quinto e soprattutto rilevavamo che la vendita dei beni dei minori (e quindi quella effettuata dal curatore dell’eredità giacente) non potesse considerarsi una vendita coattiva.

A distanza di quasi sette anni da quello studio e in un sistema normativo di nuovo cambiato, probabilmente le riflessioni possano approdare ad un risultato diverso. In realtà è probabilmente necessario provvedere a differenziare le situazioni, nel senso che c’è una notevole differenza tra l’ipotesi in cui il curatore dell’eredità giacente proceda alla liquidazione ed al pagamento dei debiti “alla spicciolata” e quella in cui invece, soprattutto allorché ciò accada a seguito di opposizione dei creditori, proceda con la liquidazione concorsuale, anche perché in tal caso, come abbiamo

²⁴ Trib. Trani 16 luglio 1991; App. Bari 14 dicembre 1991, entrambe in *Foro it.*, 1992, I, 217; Cass. 24 marzo 1993 n. 10778 in *Giur. it.*, 1994, I, 1, 710.

²⁵ Trib. Ferrara 20 marzo 1991-22 gennaio 1992; App. Bologna 18 marzo 1993, in *Riv. Not.*, 1993, II, 721; Cass. 8 marzo 1995 n. 10587, in *Mass. Giur. it.*, 1995.

²⁶ Come affermato anche dal provvedimento del Tribunale di Monza del 18 ottobre 1994 (in *Foro pad.* 1995, 87), secondo cui non può essere emesso un decreto di trasferimento, ma “va emessa invece autorizzazione al trasferimento in favore dell’aggiudicataria”. Il provvedimento testé citato è interessante perché afferma altresì: “va inoltre autorizzata la cancellazione delle trascrizioni gravanti sul bene, essendo già stato versato l’intero prezzo di aggiudicazione”.

²⁷ In *Giur. Merito*, 2007, 12, 1392.

osservato in precedenza, non si rilevano indici normativi tali da differenziare l'operato del curatore dell'eredità giacente da quello del curatore dell'eredità rilasciata.

E dunque per la liquidazione, per così dire, individuale, non possiamo fare altro che ritenere che essa avviene volontariamente ad opera del soggetto legittimato a gestire e disporre di detti beni e viene autorizzata dal Tribunale su istanza dello stesso soggetto e per giunta senza il ricorso obbligatorio ad una procedura, per così dire, ad evidenza pubblica, prevedendolo come facoltativo, ancorché, come evidente, preferenziale rispetto alla trattativa privata, con un meccanismo evidentemente analogo a quello del modificato (ma non sul punto) art. 376 del codice civile, che, in tema di vendita dei beni dei minori sottoposti a tutela, stabilisce che il giudice tutelare *“determina se debba farsi all'incanto o a trattative private, fissandone in ogni caso il prezzo minimo”*.

Per ciò che concerne invece la vendita nell'ambito di una procedura di liquidazione concorsuale, occorre valorizzare una serie di elementi, partendo dall'analogia, ma potremmo forse spingerci a dire identità, delle norme che regolano l'operato del curatore ex art. 507 c.c. e di quello ex art. 529 c.c.

Il curatore dell'eredità rilasciata (cfr. Cass. 14 giugno 2013 n. 15038²⁸) ha *“la qualità di titolare dell'ufficio di liquidazione”*, è dotato *“dei poteri di amministrazione e di disposizione”* abbandonati dall'erede beneficiario, ma non è il titolare dei beni stessi, dunque è un soggetto che aliena beni altrui. In pratica qui i beni rimangono a far parte soltanto formalmente del patrimonio dell'erede rilasciante, vi è un vero e proprio spossessamento e i beni in effetti sono 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 esecutiva e così come avviene nell'ambito della liquidazione giudiziale e delle procedure di sovra indebitamento.

Deve aggiungersi che, a differenza di quanto accade per la curatela dell'eredità giacente, ove si parte da una istanza del debitore, nel caso del curatore ex art. 529 c.c. che proceda alla liquidazione concorsuale su opposizione dei creditori, non vi è una scelta del titolare (che per altro manca trattandosi di eredità giacente)²⁹.

Quanto alle modalità di svolgimento della procedura, vi è uno stretto controllo giudiziale, ed anzi è il Giudice che stabilisce le modalità di vendita e comunque, come abbiamo più volte osservato, vi è uno stretto rinvio alle norme in tema di esecuzione forzata.

In definitiva abbiamo un soggetto che, nell'interesse altrui, gestisce un patrimonio altrui, procede alla liquidazione a seguito di una opposizione dei creditori, deve liquidare i beni secondo una procedura competitiva e soprattutto agisce nell'ambito di una procedura che avviene sotto il controllo del giudice e del notaio ai sensi degli art. 498 e seguenti del codice civile³⁰.

²⁸ In *Riv. Not.*, 2013, 2, 1540, con nota di MUSOLINO, *L'accettazione di eredità con beneficio di inventario e il rilascio dei beni ai creditori*, cit.

²⁹ In effetti anche nel CCII molte procedure di risoluzione della crisi si originano da una istanza del debitore, come del resto è ben noto che anche la liquidazione giudiziale possa partire su istanza dell'imprenditore, che anzi ha uno specifico dovere di azionarsi in tal senso.

³⁰ Fermo restando che, secondo quanto affermato da Cass. 23 febbraio 1985 n. 1627, inedita, a differenza del debitore che per adempiere alcune delle sue obbligazioni, al di fuori di procedure concorsuali o individuali, è libero di scegliere il creditore al quale eseguire il pagamento, il curatore dell'eredità giacente è tenuto - anche al di fuori della ipotesi di liquidazione dell'eredità a norma degli artt. 498 e segg. cod. civ. - a rispettare l'ordine dei diritti di prelazione a norma dell'art. 495 cod. civ. (richiamato dall'art. 531 stesso codice) con la conseguenza che, restando la pretesa dei vari creditori alla soddisfazione delle loro ragioni limitata da quella concorrente dei creditori aventi un titolo posteriore, l'inosservanza di quell'ordine comporta l'illegittimità del relativo pagamento anche se debitamente autorizzato dal pretore.

Potremmo dire che in questo specifico caso, ossia del curatore ex art. 529 c.c. che procede alla vendita degli immobili con una procedura competitiva sotto il controllo del giudice nell'ambito di una liquidazione concorsuale originata da una opposizione dei creditori, si stia procedendo ad una vendita coattiva. E' vero che non trova applicazione al curatore dell'eredità giacente la norma, prevista in tema di eredità rilasciata, di cui all'art. 507, III comma, del codice civile, secondo cui *"dal momento in cui è trascritta la dichiarazione di rilascio, gli atti di disposizione dei beni ereditari compiuti dall'erede sono senza effetto rispetto ai creditori e ai legatari"*, tuttavia ciò ci pare assolutamente naturale. In pratica, mentre il curatore dell'eredità rilasciata ha la necessità di una trascrizione a tutela della procedura, il curatore dell'eredità giacente non ha bisogno di tale trascrizione poiché procede nell'ambito di una liquidazione concorsuale³¹.

Potremmo quindi affermare che nell'ipotesi in cui il curatore dell'eredità giacente proceda alla vendita senza alcuna opposizione ad opera dei creditori, allora ci troviamo dinanzi ad una vendita volontaria e non coattiva, quando invece proceda a liquidazione concorsuale a seguito di opposizione di uno dei creditori allora il procedimento di vendita debba ritenersi coattivo³².

Teniamo anche conto del fatto che, in presenza di eredità giacente (art. 2830 c.c.) non possono essere iscritte ipoteche giudiziali neppure in base a sentenze pronunziate anteriormente alla morte del debitore e che eventuali procedure esecutive individuali non possono essere promosse dai creditori (art. 506 c.c.) una volta avviata la liquidazione concorsuale, mentre quelle già avviate in qualche modo confluiscono nella liquidazione concorsuale³³.

Accertato ciò, occorre poi osservare come, dal 1940 ad oggi, le norme del codice di rito siano ampiamente mutate per cui ora il sistema, a partire dal nuovo secondo comma dell'art. 504 c.p.c., prevede la vendita con incanto come strumento residuale rispetto a quello della procedura di vendita senza incanto. Se consideriamo il complicato sistema di rinvii stabiliti dall'art. 748 c.p.c., e l'intersecarsi di varie norme di diritto sostanziale e processuale, possiamo spingerci ad affermare che il codice di rito, nel dettare le norme sulla vendita in oggetto, abbia voluto sancire - per l'ipotesi in cui il giudice non abbia ritenuto di autorizzare la vendita a trattativa privata - l'obbligo per il curatore di seguire una procedura di vendita delineata dalla legge (e non necessariamente quella della vendita all'incanto), scandita da fasi precise (fase di autorizzazione, fase della pubblicità, fase dell'offerta, gara, aggiudicazione, e così via) e da obblighi specifici per il curatore-venditore, quali la necessità di una perizia di stima, la trasparenza, l'uso di una adeguata forma di pubblicità, la totale apertura al pubblico, il sistema incrementale di offerte, ossia gli elementi³⁴ che oggi definiscono le procedure competitive tipiche della vendita fallimentare e che, però, nel caso in esame devono comunque trovare un riscontro in una delle forme di vendita previste dal codice di procedura civile. Tuttavia è evidente che il punto di partenza è l'autorizzazione del giudice, e

³¹ Invero la differenza di posizione tra curatore dell'eredità rilasciata e curatore dell'eredità giacente è analoga alla differenza tra il liquidatore della liquidazione controllata e il curatore della liquidazione giudiziale allorché, nel primo caso (il sovra indebitamento del "privato") vi è un provvedimento (ex art. 270, comma II, CCII) la cui trascrizione ha le funzioni del pignoramento, mentre nel secondo caso vi è uno spossessamento generale del debitore, che, in realtà per ciò che concerne il curatore dell'eredità giacente è una primigenia assenza di possesso in capo al chiamato all'eredità. Da ciò si comprende che l'apertura della eredità giacente, come del resto l'accettazione beneficiata, creano una situazione sostanzialmente analoga a quella dell'apertura di una procedura di sovraindebitamento e di liquidazione giudiziale.

³² Maggiori incertezze, tenendo sempre conto del rigido, ancorché risalente orientamento della Cassazione, vi sono nella ipotesi della liquidazione concorsuale scelta volontariamente dal curatore.

³³ Cfr. Cass. 30 marzo 2001 n. 4704 in *Giur. it.*, 2002, I, 1, 52 sulle analogie tra liquidazione concorsuale dell'eredità e procedura fallimentare.

³⁴ D'ADAMO, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, cit., ed al più recente D'ADAMO, *La monetizzazione dei beni all'interno della liquidazione giudiziale prevista dal d.lgs. 14 gennaio 2019 n. 14 - Studio CNN n. 58-2020/E*, par. 4, in CNN Notizie n. 55 del 22 marzo 2021.

allorché il giudice disponga espressamente la vendita con incanto (invece che quella senza incanto) è chiaro che occorrerà seguire la procedura di cui agli art. 576 e seguenti del codice di procedura civile; tuttavia prima che il Tribunale (in composizione collegiale) proceda con una autorizzazione di stampo tralaticio che preveda tale tipo di vendita, è possibile che il curatore segnali la possibilità di procedere con la procedura di vendita senza incanto o addirittura con altre procedure “competitive” meno formalizzate, e ciò a prescindere dalla natura coattiva o meno della procedura di vendita.

6. Il procedimento di vendita e la forma dell’atto conclusivo del procedimento. Il problema della regolarità urbanistica e catastale; trascrizione e voltura; l’eventuale accettazione dell’eredità e la devoluzione allo Stato.

Occorre a questo punto scendere sul piano pratico-procedurale e cercare di trarre le conclusioni dal discorso che si è svolto nei precedenti paragrafi.

Da quanto si è potuto vedere, sembra chiaro che nell’ambito delle vendite effettuate da uno stesso soggetto, ossia il curatore dell’eredità giacente, si possano individuare tipologie giuridiche differenti e diversi modi di procedere.

a – la trattativa privata

Qualora il curatore intenda procedere a trattativa privata, chiaramente nell’ambito della liquidazione per così dire “alla spicciolata” dei debiti, non vi sono dubbi sul fatto che egli necessiti della autorizzazione del giudice ovvero del notaio rogante, che, in questo caso dovrebbe avere piena legittimazione ai sensi dell’art. 21 del d.lgs. 149/2022. Evidentemente in questo caso ci troveremo di fronte ad una vendita assolutamente negoziale, senza alcun carattere coattivo e ciò a prescindere da eventuali passaggi precedenti, quali ad esempio la redazione di una perizia o un avviso ai creditori iscritti, i quali chiaramente sarebbero gli unici (salvo ovviamente il procedimento ex art. 2889 c.c.) a poter rilasciare il consenso alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Abbiamo usato il condizionale poiché pare estremamente inopportuno che, in presenza di creditori iscritti o di altre formalità pregiudizievoli, il curatore proceda con la vendita a trattativa privata, vista la necessità di ottenere il consenso per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e vista, anche alla luce di quanto si dirà di seguito, la notevole difficoltà di ottenere tali cancellazioni senza il consenso degli stessi creditori.

Non vi sono poi dubbi sul fatto che l’atto traslativo sarà un atto notarile ordinario, con la necessità di rispettare le norme dell’ordinario ‘procedimento notarile’ e quindi la necessità di inserire le menzioni urbanistiche, quelle sulla regolarità catastale, sulla certificazione energetica e così via.

In considerazione di quanto si è osservato nei paragrafi che precedono, non vi sono dubbi anche sul fatto che nel caso di vendita “a trattativa privata” il notaio rogante o autenticante possa procedere a rilasciare l’autorizzazione alla vendita ovvero quella alla stipula del propedeutico contratto preliminare, la quale in effetti potrebbe, o forse dovrebbe, contenere, stante la unicità dell’affare, anche l’autorizzazione alla stipula dell’atto di vendita.

b- “l’evidenza pubblica”

Se invece il curatore, che a questo punto ha evidentemente scelto di ricorrere al tribunale, sceglie di procedere per così dire a evidenza pubblica, ossia con una procedura che potremmo definire *competitiva*, si aprono vari scenari. Va sottolineato subito che in questo caso, essendo necessario il provvedimento del giudice, sarà lo stesso tribunale a delineare, su ricorso del curatore, il *modus procedendi*, per cui è importante che nel redigere il ricorso si abbia chiaro in via prognostica

l'intero svolgimento della procedura. Come abbiamo osservato in precedenza, è possibile che il curatore chieda di procedere con la procedura della vendita senza incanto o addirittura con altre procedure "competitive" meno formalizzate, e ciò a prescindere dalla natura coattiva o meno della procedura di vendita. In ogni caso è da ritenersi che occorrono i seguenti passaggi una volta che il giudice abbia emesso il provvedimento di autorizzazione alla vendita: 1) la pubblicità e l'offerta; 2) la gara; 3) il verbale di aggiudicazione; 4) il versamento del prezzo. Pertanto, il giudice e il curatore potrebbero decidere di procedere con la vendita all'incanto, con la vendita senza incanto o con una procedura competitiva de-formalizzata ai sensi dell'art. 216 CCII (o del previgente art. 107 della legge fallimentare), apparendo veramente un reliquato storico (nonostante la riforma Cartabia abbia perso l'occasione per rettificare la norma) il necessario ricorso alla vendita con incanto ai sensi del c.p.c.

Chiaramente, qualora si proceda ai sensi delle norme del codice di procedura civile, sarà necessario anche l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., e ciò a prescindere dalla soluzione che si prescelga in tema di cancellazione delle formalità.

A questo punto, però, resta il grande problema della forma dell'atto di trasferimento. Nello studio del 2017 - alla luce della inquietante giurisprudenza della S.C. che aveva ritenuto nullo un atto notarile stipulato in una ipotesi come quelle in esame – avevamo ritenuto di suggerire che la procedura in esame si concludesse con un atto di trasferimento che fosse contemporaneamente un verbale della procedura ed un atto pubblico notarile.

La conclusione empirica raggiunta allora può essere oggi condivisa però nell'ottica di una più ampia ricostruzione teorica, che provi ad interpretare la giurisprudenza della S.C., ormai risalente a quasi trent'anni fa, nel quadro del modificato sistema normativo delle vendite forzate e fallimentari.

Quando sono state emesse le sopra citate sentenze della Cassazione, nell'ordinamento giuridico italiano non esistevano le vendite competitive fallimentari e concordatarie e non esisteva un atto notarile che, contemporaneamente fosse atto conclusivo della procedura e rogito notarile di trasferimento, né esisteva la prassi di concludere le vendite fallimentari³⁵ con atti ricevuti o autenticati da notai; parimenti non esistevano le vendite coattive nell'ambito delle procedure di composizione delle crisi da sovraindebitamento³⁶.

Deve osservarsi che l'esperienza delle vendite competitive mostra in modo evidente un principio che tutto sommato è abbastanza elementare, ossia che c'è una chiara differenza tra la procedura di individuazione dell'acquirente e di fissazione del prezzo di vendita, da un lato, e l'atto di trasferimento. Nel sistema delle esecuzioni immobiliari individuali è chiara la differenza tra il verbale di aggiudicazione (nelle sue varie declinazioni della vendita con incanto, della vendita senza incanto con gara, della vendita senza incanto senza gara con prezzo offerto inferiore al minimo di perizia e della vendita senza incanto senza gara con prezzo pari o superiore al minimo di perizia) ed il decreto di trasferimento. Questa lampante differenza, nel sistema delle vendite competitive fallimentari, ha poi avuto come corollario l'utilizzo del veicolo dell'atto notarile per trasfondere l'aggiudicazione nel sistema della circolazione dei beni immobili e quindi nei Registri

³⁵ Secondo una certa dottrina (v. sul punto CRIVELLI, *La cessione dei beni nel concordato* – Studio CNN n. 14-2020/E, par. 10, in CNN Notizie n. 61 del 31 marzo 2020) sarebbe l'unica possibile forma possibile di atto traslativo fallimentare

³⁶ CALDERONI, *Problematiche notarili della vendita nell'ambito della composizione delle crisi da sovraindebitamento* – Studio CNN n. 57/2020 in CNN Notizie n. 57 del 19 ottobre 2020; CALDERONI, *Legge n. 176/2020 di conversione del decreto legge "Ristori" n. 137/2020 e riflessi sulla attività notarile in sede di vendita nell'ambito della composizione delle crisi da sovraindebitamento*, in CNN Notizie del 20 maggio 2021.

Immobiliari. In definitiva oggi è chiaro che, in una vendita competitiva, la procedura di individuazione di acquirente e prezzo si conclude col verbale di aggiudicazione e l'atto di trasferimento è costituito da un atto ricevuto o autenticato da notaio.

E' dunque oggi assolutamente normale che una procedura ad evidenza pubblica si concluda con un atto di vendita teoricamente "volontaria" che, chiaramente, in quanto stipulato nella forma dell'atto pubblico notarile, è un vero e proprio verbale. Secondo la Cassazione dovrebbe trattarsi di un atto notarile assimilabile ad un verbale di un Cancelliere (presumibilmente perché la S.C. ragiona avendo come punto di riferimento la vendita forzata mobiliare in cui non occorre dopo l'aggiudicazione un atto di trasferimento da trasciversi e volturarsi) e quindi con natura di atto pubblico e indicazione degli orari. Tale soluzione potrebbe ritenersi prudentiale, ma forse poco allineata coi tempi. Si intende dire che qualora il provvedimento giudiziario autorizzativo specifichi tutti i passaggi, potrebbe ritenersi, in chiave evolutiva, che l'atto conclusivo della vendita ad opera del curatore dell'eredità giacente "a evidenza pubblica" si concluda con un atto autenticato o ricevuto da notaio della stessa natura di quelli che concludono le vendite fallimentari - e oggi le vendite della liquidazione giudiziale ai sensi del CCII. Chiaramente se si propende per una soluzione più aderente alla (ormai risalente) pronuncia della S.C., potrebbe essere opportuno adottare la soluzione composta da più atti di cui si parlava nello studio CNN n. 529 del 2017.

Una volta effettuata la scelta circa la forma, resta però il problema sostanziale, che ovviamente ha notevoli ricadute anche sulle modalità redazionali dell'atto notarile, circa la natura coattiva o meno del trasferimento. E' evidente che laddove si concluda per la natura coattiva, le menzioni urbanistiche e catastali e anche le clausole sulla certificazione energetica si troverebbero in secondo piano, degradando così obblighi e menzioni previsti dalle norme in parola (presidiate da pesanti sanzioni) a meri obblighi di informazione. E poi, chiaramente, in presenza di una accertata natura coattiva del trasferimento, sarebbe aperta la strada alla emissione da parte del tribunale di un provvedimento di purgazione che consenta la agevole cancellazione delle formalità pregiudizievoli, problema su cui si rinvia al prossimo paragrafo del presente lavoro.

Quanto alla qualificazione, coattiva o meno, da attribuire agli atti di vendita del curatore, richiamando quanto sopra osservato, possiamo ritenere che, a prescindere dalla scelta da parte del curatore della procedura ad evidenza pubblica, la chiave per individuare la coattività risieda nel tipo di procedura, a monte, seguita dal curatore.

In quest'ottica potrebbe pensarsi di attribuire natura coattiva alle vendite effettuate dal curatore dell'eredità giacente che procede nell'ambito di una liquidazione concorsuale sorta a seguito di opposizione di un creditore, poiché in questi casi sembrerebbero essere presenti tutti gli elementi della coattività, tra cui la circostanza che la procedura non nasca per volontà del curatore (che comunque, è bene sottolinearlo, non è il titolare dei beni) bensì a seguito di opposizione dei creditori.

Addirittura ci si potrebbe spingere a ritenere coattiva anche la liquidazione concorsuale eseguita per autonoma decisione del curatore dell'eredità giacente alla luce anche dell'orientamento della S.C. sopra citato che assimila, entro certi limiti³⁷, la liquidazione del curatore alla liquidazione concorsuale. Il problema resta però aperto e considerando le gravi sanzioni (di vario genere) in caso di violazioni delle norme di tipo urbanistico e catastali incidenti sugli atti notarili, e in tema di certificazioni energetiche, soprattutto e sicuramente per l'ultima ipotesi (liquidazione concorsuale scelta liberamente dal curatore) occorre essere prudenti.

³⁷ Con riferimento, ad esempio, alla natura delle funzioni del curatore e delle modalità di liquidazione del compenso.

Vi è poi il problema di cosa accada qualora, nelle more della procedura, l'eredità giacente venga accettata o comunque cessino le funzioni del curatore, magari in caso di devoluzione allo Stato. Non dovrebbero esserci dubbi sul fatto che, in tal caso, gli atti posti in essere dal curatore restino validi³⁸. In effetti, come ha osservato la Cassazione, *“se l'esercizio e la promozione delle ragioni ereditarie e la risposta alle istanze proposte contro la medesima (art. 529 c.c.) rientrano tra gli obblighi connessi all'ufficio di curatore dell'eredità giacente, essi devono persistere fino a quando vengano a cessarne gli estremi; conseguentemente l'efficacia retroattiva dell'accettazione (costruita come onere integrativo della vocazione) o della devoluzione di diritto allo Stato ex art. 586 codice civile (che addirittura prescinde dall'accettazione) mediante la quale si tende ad evitare una vacanza nella titolarità del patrimonio ereditario – non può incidere sulla legittimazione ad causam medio tempore esercitata dal curatore, e solo dal momento in cui risultano realizzati gli scopi cui tale legittimazione tende, vengono a cessare di diritto e lo stato di giacenza dell'eredità e l'ufficio del curatore.”*³⁹

Dovrebbe pertanto concludersi nel senso che tutti gli atti e anche i procedimenti di vendita posti in essere dal curatore e non ancora compiuti conservino la loro efficacia, con la conseguenza che una eventuale aggiudicazione provvisoria disposta dal curatore o un eventuale pignoramento eseguito contro l'eredità giacente (in assenza di liquidazione concorsuale) debbano conservare efficacia e le relative procedure proseguire ed essere opponibili - e quindi prevalenti - alla posizione dell'erede accettante o dello Stato/erede necessario.

Con riferimento invece al problema del soggetto “contro” il quale effettuare la trascrizione e la voltura catastale, occorre osservare che il sistema tributario (nel cui ambito, ancora e principalmente, nonostante la legge n. 52/1985, rientrano le formalità catastali) prevede l'obbligo del curatore dell'eredità giacente di procedere alla presentazione della dichiarazione di successione, a cui consegue l'obbligo della voltura catastale a favore della curatela stessa, per cui la voltura dell'atto di trasferimento deve senza dubbio effettuarsi, sempre che tale voltura sia stata effettuata, contro la curatela. La trascrizione invece deve essere effettuata contro il titolare del bene e, in assenza di accettazione dell'eredità e cessazione della giacenza, ovvero in mancanza della devoluzione allo Stato della eredità vacante, l'unica possibilità è quella di trascrivere contro il *de cuius*. Deve sottolinearsi che non ci sono problemi di “conformità soggettiva” in tema di obblighi dei notai ai sensi dell'art. 19, comma XIV, del d.l. n. 78/2010 che appunto ha modificato l'art. 29 della l. n. 52/1985 inserendovi il comma 1bis, per la distonia tra dati dei registri immobiliari e risultanze catastali, essendo un disallineamento fisiologico, mentre qualora non sia stata effettuata la voltura a favore della curatela, ci sarà un “allineamento” patologico che comunque non crea difficoltà. Piuttosto sul piano pratico, soprattutto qualora la curatela abbia acquisito un codice fiscale diverso da quello del *de cuius*, ci sarà il problema pratico di trascrivere a carico di un soggetto ed effettuare la voltura catastale contro un soggetto diverso.

Alla luce di quanto osservato nei paragrafi che precedono, la logica del sistema, come ricostruito nel corso di questo studio, porterebbe a ritenere che, una volta seguita una procedura “competitiva” e quindi avendo proceduto nel massimo della trasparenza, il giudice non potrebbe fare altro che verificare i passaggi seguiti dal curatore dell'eredità giacente e dal notaio designato ed emettere il decreto di purgazione anche allorché la vendita non si possa ritenere coattiva. Tuttavia l'assenza di una norma in tal senso priva i soggetti della procedura di sicure argomentazioni giuridiche per ottenere un tale tipo di provvedimento ovvero per ottenere il consenso negoziale dei creditori.

³⁸ BARBA, *Eredità giacente*, cit., par. 6.2

³⁹ Cassazione 7 luglio 1972 n. 2274, in *Giur. It.* 1973, I, 1, 388.

Nel caso di liquidazione concorsuale⁴⁰ i creditori hanno il diritto di partecipare alle operazioni, poiché è previsto l'avviso prescritto dall'art. 498 del codice civile e dall'art. 498 del codice di procedura civile per i creditori "iscritti" nell'ambito della espropriazione forzata immobiliare; inoltre, nell'ambito della procedura in esame, è prevista la formazione di uno stato di graduazione tra i creditori⁴¹ finalizzato al riparto del prezzo ricavato dalla vendita.

In questo senso, per le liquidazioni non concorsuali, sembrerebbe nettamente opportuno:

- procedere a dare avviso delle operazioni di vendita ai creditori iscritti applicando la norma di cui all'art. 498 del codice di procedura civile, così da provocare il loro intervento nella procedura;
- formare lo stato di graduazione o piano di riparto; e così:
- rendere possibile al Giudice la emissione del decreto di purgazione.

Dunque, alla luce di quanto osservato sopra, possiamo ritenere che in caso di liquidazione concorsuale non dovrebbero esserci dubbi sulla possibilità, se non sul dovere, del giudice di emettere il decreto di purgazione.

Possiamo però ipotizzare che anche per le liquidazioni non concorsuali, qualora il curatore, debitamente autorizzato, scelga una procedura per così dire a evidenza pubblica, il giudice potrebbe emettere il decreto di purgazione.

In assenza di un provvedimento di purgazione⁴², qualora il curatore non riesca ad ottenere i consensi alla cancellazione, una strada perseguibile è quella dettata dagli articoli 792 e seguenti del codice di procedura civile, e che trova riscontro sostanziale negli articoli 2889 e seguenti del codice civile. In buona sostanza la procedura consente all'acquirente dei beni immobili ipotecati, che non sia direttamente debitore dei creditori iscritti, e che abbia trascritto il suo acquisto, di ricorrere al Presidente del Tribunale affinché, in contraddittorio coi creditori, il giudice disponga la liberazione del bene dalle ipoteche. La posizione dei creditori ipotecari è di parziale soggezione, nel senso che, nell'ambito della procedura, possono chiedere che si proceda ad espropriazione forzata (art. 2891 c.c. e 792, comma secondo, c.p.c.), ma, se non seguono questa strada, perdono

⁴⁰ Anche se sorta dopo l'inizio della liquidazione alla spicciolata (cfr. Tribunale di Pisa, 7 maggio 2024, inedito).

⁴¹ Cfr. Cass. 23 febbraio 1985 n. 1627, *inedita*, "a differenza del debitore che per adempiere alcune delle sue obbligazioni, al di fuori di procedure concorsuali o individuali, è libero di scegliere il creditore al quale eseguire il pagamento, il curatore dell'eredità giacente è tenuto - anche al di fuori della ipotesi di liquidazione dell'eredità a norma degli artt. 498 e segg. cod. civ. - a rispettare l'ordine dei diritti di prelazione a norma dell'art. 495 cod. civ. (richiamato dall'art. 531 stesso codice)". In ogni caso, la procedura di liquidazione concorsuale appare una vera e propria procedura esecutiva, assimilabile in qualche modo alla liquidazione fallimentare (sia pur con non irrilevanti differenze, come evidenziato da Cass. 30 marzo 2001 n. 4704 in *Giur. it.*, 2002, I, 1, 52). Ed al riguardo la Suprema Corte (Cass. 9 luglio 1975 n. 2674, in *Foro it.*, 1976, I, 79) ha affermato che: "le caratteristiche della liquidazione concorsuale dell'eredità beneficiata, come procedimento diretto appunto a liquidare i beni ereditari, sotto la direzione del giudice e con l'intervento del notaio, al fine di soddisfare, nel rispetto della par condicio e delle legittime cause di prelazione, i creditori dell'eredità (ed i legatari), consentono di assimilare le vendite autorizzate ed eseguite nel suo ambito alle vendite giudiziarie eseguite nell'ambito dei procedimenti di esecuzione" e che nell'ambito di questa procedura, quanto alla cancellazione di ipoteche e privilegi, "l'art. 499 cod. civ. vuole acquistati liberi da pesi del genere alla sola condizione del deposito del prezzo.". In tal senso anche Trib. Modena, 5 novembre 2001, inedito.

⁴² Se si rivaluta quanto affermato da Cass. n. 1627/1985 citata alla nota precedente, si procede a dare un avviso del genere di quello previsto dall'art. 498 c.p.c. ai creditori garantiti da ipoteca ed in genere a quelli privilegiati, potrebbe non essere così peregrina la possibilità di ottenere, sia pur in assenza di una norma di legge al riguardo, la emissione del decreto di purgazione senza ricorrere alla procedura ex art. 792 c.p.c., su cui vedi *infra* nel testo.

il diritto a conservare le formalità – di cui il giudice poi ordinerà la cancellazione – e devono soddisfarsi sul ricavato dalla vendita.

Il procedimento ex art. 792 c.p.c. garantisce dunque al creditore ipotecario l'esperienza di una procedura di espropriazione secondo le regole del codice di procedura civile ovvero la possibilità di accettare – per così dire – gli atti compiuti dal venditore e soddisfarsi sul prezzo ricavato dalla vendita. Al riguardo il presidente del tribunale, una volta ritenuto ammissibile il ricorso, se non vi sono richieste di espropriazione, stabilisce le modalità con cui deve procedersi al deposito del prezzo offerto, acquisendo la copia della nota di trascrizione dell'acquisto ed un certificato analogo a quello previsto ex art. 567 c.p.c.: in pratica il procedimento di espropriazione diventa eventuale e si concentra sul momento della distribuzione del prezzo. Se invece i creditori chiedono (art. 2891 c.c. e 792 c.p.c.) l'espropriazione forzata, la procedura riparte con la vendita all'incanto.

Da quanto testé osservato si capisce che nel caso in esame, allorché il curatore non abbia scelto di procedere con la liquidazione concorsuale, ma comunque abbia dato luogo ad una vendita ad evidenza pubblica, si parte da una procedura di vendita in cui presumibilmente sono state rispettate tutte le formalità tipiche dell'espropriazione forzata, e, al momento di cancellare le ipoteche, si corre il rischio di ripartire dal punto di partenza, in una sorta di gioco dell'oca, in cui dopo aver percorso nuovamente l'intero giro il giudice possa finalmente emettere un decreto di purgazione.

7. Conclusioni

Il curatore dell'eredità giacente (artt. 528 ss. c.c.), nell'esercizio di poteri ammantati di veste pubblicistica, provvede nel campo del diritto privato a gestire l'eredità giacente, un patrimonio autonomo, separato da quello degli eventuali e futuri eredi, nell'interesse dei creditori, dei legatari e degli eventuali eredi. La nomina del curatore dell'eredità giacente (un curatore-gestore e non un curatore *ad acta*) rimane riservata al giudice delle successioni. Il curatore ha poteri di amministrazione dell'eredità analoghi a quelli dell'erede che ha accettato con beneficio d'inventario, e quindi sia poteri di ordinaria amministrazione che quelli di straordinaria amministrazione, ma l'attività notarile ex art. 21 del d.lgs. n. 149/2022 viene in rilievo soltanto allorché l'esercizio del potere comporti l'esigenza di una autorizzazione giudiziale (e quindi di quella notarile) e riguardare quindi soltanto gli atti di straordinaria amministrazione. La principale attività di straordinaria amministrazione ad opera del curatore dell'eredità giacente, oltre che la esecuzione dei legati, è quella di alienazione dei beni ereditari in funzione solutoria. Si è dunque proceduto ad esaminare le problematiche relative al procedimento di vendita ad opera del detto curatore, in riferimento alla potestà autorizzatoria del Notaio, e si è osservato che le vendite eseguite dal curatore dell'eredità giacente costituiscono un particolare settore del codice civile in cui all'identità del soggetto (il curatore) non corrisponde una univocità dei caratteri della procedura, atteso che il sistema normativo si articola in una serie di rinvii normativi non sempre chiari ed il legislatore della riforma Cartabia ha perso l'occasione per dare chiarezza e scegliere magari una soluzione più adeguata al più ampio e complessivo sistema normativo delle vendite forzate e delle vendite nell'ambito delle procedure concorsuali di cui al nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

Alla luce della disamina effettuata si giunge ad una prima conclusione nel senso che il curatore potrebbe procedere a trattativa privata, ed in questo caso abbiamo concluso che l'autorizzazione alla stipula può essere concessa dal notaio ai sensi dell'art. 21 d.lgs. n. 149/2022, con una tipologia di vendita assolutamente negoziale ed un vero e proprio atto notarile emesso all'esito dell'ordinario procedimento notarile; con la precisazione però che in tal caso eventuali formalità

pregiudizievoli dovrebbero essere cancellate col consenso dei creditori e quindi è da ritenersi, se non vietato, assolutamente sconsigliabile al curatore procedere in tal senso qualora vi siano pubblicate nei Registri immobiliari formalità pregiudizievoli.

La seconda conclusione raggiunta è nel senso che, qualora il curatore decida di procedere con una procedura, per così dire, a evidenza pubblica, allora egli deve ottenere la autorizzazione del giudice delle successioni e in questo caso potrà proporre al giudice tre diverse tipologie di vendita: 1) la vendita all'incanto; 2) la vendita senza incanto; 3) la vendita all'esito di una procedura competitiva deformalizzata.

La terza conclusione è nel senso di ritenere che, in caso di evidenza pubblica, a prescindere dal tipo di procedura prescelta, comunque la vendita non acquisisce la natura di vendita coattiva e quindi ci sono perplessità sulla possibilità di ottenere dal giudice la emissione di un ordine di purgazione per cancellare le formalità pregiudizievoli. Come corollario a questa conclusione, si aggiunge l'opportunità per il curatore, qualunque sia la scelta procedimentale effettuata, di rispettare comunque di fatto l'ordinario *modus procedendi* della procedura competitiva e tentare, al fine di evitare il procedimento di cui all'art. 792 c.p.c., di ottenere sin dall'inizio l'indicazione nel provvedimento di autorizzazione alla vendita la disponibilità del giudice ad emettere il decreto di purgazione.

La quarta conclusione è nel senso di ritenere che se invece il curatore - a seguito di opposizione dei creditori - decide di procedere con la liquidazione concorsuale, le vendite effettuate all'interno di tale procedura debbano ritenersi vendite coattive e che quindi in tal caso il giudice deve emettere il decreto di purgazione, e parimenti di ritenere che, anche in assenza di opposizione dei creditori, se il curatore procede spontaneamente con la liquidazione concorsuale, parimenti la vendita debba ritenersi coattiva. Invero il dubbio in questo caso non riguarda tanto la possibilità per il giudice di emettere un decreto di purgazione, punto su cui, anche alla luce della scarsa giurisprudenza in materia, non dovrebbero esserci dubbi, quanto sulla qualificazione della vendita come coattiva. Invero tale qualificazione, più che incidere sulla possibilità della emissione del decreto di purgazione, incide sulla applicabilità alla vendita di una serie di norme di notevole importanza per i notai, quali quelle sulle menzioni urbanistiche, sulla regolarità catastale, sulla allegazione delle certificazioni energetiche, e così via.

La quinta conclusione, nonostante quanto affermato ormai in epoca risalente, dalla Corte di Cassazione, è di ritenere che, comunque sia, l'atto conclusivo del procedimento di vendita possa essere un atto notarile.

Chiaramente si suggerisce cautela a curatori e notai stante l'esistenza della citata giurisprudenza della S.C. e sicuramente l'opportunità che il decreto del giudice di autorizzazione alla vendita delinea pedissequamente, anche in assenza di delega ex art. 591 bis c.p.c., tutti i passaggi della procedura.