

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Prot. 2617/2019.u
DEL 19/09/2019

Sassari, 17 settembre 2019

A tutti i Curatori

Oggetto: vendite immobiliari – incarichi notai

Oggetto e finalità della circolare

Con circolare del 21 novembre 2018 (prot. 338 del 2018) questo Tribunale ha indicato le linee guida cui i curatori possono fare riferimento per uniformare, semplificare, velocizzare, incrementare l'efficienza e l'efficacia e, non ultimo, ridurre i costi delle procedure di vendita immobiliari in ambito fallimentare.

In seguito alle prime applicazioni pratiche delle linee guida, tuttavia, è sorta l'esigenza di intervenire onde risolvere criticità segnalate nell'ambito di più procedure e attinenti: **a)** la nomina di notaio per la predisposizione di relazione notarile relativa alle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione della sentenza di fallimento e il rogito dell'atto di trasferimento del bene aggiudicato; **b)** la compatibilità fra la vendita fallimentare a mezzo rogito notarile e la disciplina in materia di regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, nonché in materia di certificato di agibilità e attestato di prestazione energetica; **c)** gli onorari spettanti al notaio nominato per i predetti incumbenti.

Nella citata circolare, infatti, è previsto che *“Contestualmente all'autorizzazione alla nomina di stimatore, il curatore domanderà autorizzazione al comitato dei creditori per la nomina di notaio al quale conferire incarico avente ad oggetto, nell'immediato: a) la verifica della continuità ventennale delle trascrizioni; b) la presenza di usi civici, vincoli o gravami di varia natura che possano essere ostativi o comunque influenti sulla vendita e, pertanto, da segnalare nel bando della gara; all'esito dell'aggiudicazione, c) il rogito, la registrazione e la trascrizione dell'atto di compravendita; d) la predisposizione del decreto di cancellazione gravami ai sensi dell'art. 108, legge fallimentare, e la sua trascrizione. Il curatore avrà cura di scegliere il notaio previa richiesta di preventivo a più professionisti e confronto degli onorari richiesti. Il compenso del notaio sarà a carico dell'aggiudicatario con riferimento agli adempimenti di cui alla lettera c), mentre per il resto sarà a carico della procedura”*.



Orbene, più curatori hanno segnalato l'esigenza di snellire la fase di scelta del notaio cui affidare i predetti incarichi, di chiarire se possa procedersi al trasferimento dei beni acquisiti alla procedura fallimentare a mezzo rogito notarile anche in caso di immobili gravati da abusi edilizi, non conformi alle risultanze catastali e privi di certificazione energetica e di agibilità e, infine, di definire gli onorari spettanti al notaio incaricato.

Nomina notaio

Il Tribunale ha riscontrato che la scelta del notaio tramite richiesta di più preventivi e confronto degli onorari non ha avuto esiti positivi, perché ha gravato i curatori di incombenti farraginosi, forieri di rallentamento delle attività di liquidazione e che non hanno sempre portato a risultati utili.

I notai consultati, infatti, a fronte di numerose richieste di preventivo, hanno cessato di riscontrarle (o di riscontrarle tempestivamente) e, comunque, hanno formulato preventivi particolarmente eterogenei rendendo quindi difficoltoso il confronto fra gli stessi.

E' pertanto necessario individuare un meccanismo di nomina dei notai più snello ma che consenta, allo stesso tempo, la rotazione dei professionisti secondo logiche di mercato e concorrenziali.

Il Tribunale ritiene che questo meccanismo sia configurabile attraverso la determinazione, ad opera dell'ufficio giudiziario, degli onorari massimi per ciascun tipo di attività oggetto di incarico e l'individuazione, da parte dell'Ordine dei Notai competente, dei professionisti disposti a rendere i servizi richiesti a tali tariffe massime (sempre salva la possibilità di domandare onorari inferiori).

Il Curatore che pertanto non intenda rivolgersi direttamente a ciascun singolo notaio per chiedere preventivi, potrà contattare direttamente via mail o telefonica l'Ordine dei Notai onde domandare nominativo del professionista che ha dichiarato di accettare le condizioni economiche indicate (in prosieguo di circolare) dal Tribunale.

L'Ordine dei Notai provvederà a comunicare ai curatori il professionista da nominare, secondo un rigido criterio di rotazione in ordine alfabetico.

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

Questo Tribunale, preso atto delle istanze giunte da più parti al fine di avere chiarezza circa la compatibilità fra la vendita fallimentare a mezzo rogito notarile e la disciplina in materia di regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, nonché in materia di certificato di agibilità e attestato di prestazione energetica e, ancora, in materia di garanzia contro i vizi o *aliud pro alio*, espone quanto segue.

Si condivide quanto affermato dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Notai nel suo studio n. 31-2018/E del 9.7.2018, laddove, prendendo le mosse dalla natura comunque coattiva delle vendite fallimentari, anche quando effettuate a mezzo di procedura competitiva deformalizzata e culminate in atto di trasferimento ricevuto da notaio, esclude l'applicabilità della disciplina in materia di regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

In altri termini, questo Tribunale ritiene che, così come il trasferimento in sede fallimentare a mezzo di decreto del giudice delegato non sia impedito dalla presenza di abusi edilizi gravanti sull'immobile aggiudicato o dalla sua non conformità alle risultanze catastali, altrettanto nel caso di trasferimento a mezzo rogito notarile.

Sicché, si ribadisce, i curatori possono rivolgersi a notaio per il rogito dell'atto di trasferimento del bene aggiudicato, anche ove lo stesso sia gravato da irregolarità edilizie e urbanistiche o, comunque, il suo stato di fatto non sia conforme alle risultanze catastali. Altrettanto ritiene questo Ufficio con riferimento all'attestazione di prestazione energetica o al certificato di agibilità: non sono necessari ai fini del trasferimento in sede fallimentare.

Quanto alla garanzia contro i vizi, è pacifico che le vendite coattive (in sede esecutiva individuale o concorsuale) non siano soggette alla disciplina sulla garanzia contro i vizi, bensì soltanto a quella in materia di *aliud pro alio* (Cass. 28984/2008).

Ciò posto, appare necessario osservare che:

1. laddove oggetto della procedura liquidativa siano terreni, ai fini della corretta individuazione del bene e della relativa stima, è necessario conoscerne la destinazione urbanistica prima di procedere alla vendita. In primo luogo, per evitare il verificarsi di ipotesi di vendita di *aliud pro alio*: la destinazione urbanistica di un terreno può ben considerarsi una caratteristica essenziale dello stesso, e, pertanto, è necessario accertarsi della corrispondenza, al momento della vendita e, quindi, a seguito dell'aggiudicazione, della destinazione urbanistica rilevabile dal relativo certificato rispetto a quella indicata dal CTU nella perizia (come tale indicata in

pubblicità); in secondo luogo, per stabilire il regime fiscale dell'atto notarile di vendita fallimentare. La destinazione urbanistica dell'area, infatti, in presenza di ulteriori presupposti, può comportare l'assoggettamento o meno del trasferimento all'I.V.A. e, nel caso di assoggettamento ad imposta di registro proporzionale, determinare l'applicazione dell'aliquota del 9% o del 15%;

2. per quanto concerne i fabbricati, pur non essendo necessario che gli stessi siano muniti di abitabilità e/o agibilità, né che lo stato di fatto degli stessi sia conforme alle risultanze catastali, tuttavia l'assenza di abitabilità e/o agibilità potrebbe integrare gli estremi della vendita di *aliud pro alio*.
3. sempre con riferimento ai fabbricati, la difformità dello stato di fatto alle risultanze catastali può avere incidenza sia ai fini delle imposte dirette, sia ai fini del trattamento fiscale dell'atto notarile di vendita fallimentare (laddove, in presenza di tutti i presupposti del comma 497 dell'articolo 1 legge 23 dicembre 2005 n. 266, l'aggiudicatario intenda richiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 131/1986, avvalendosi del c.d. "prezzo-valore").

Altresì, appare opportuno precisare che, a prescindere da eventuali ipotesi in cui la validità o efficacia della vendita possa essere pregiudicata, è comunque necessario che il mercato sia edotto nel modo più completo possibile delle condizioni dei cespiti, onde consentire la partecipazione e l'acquisto consapevoli da parte degli interessati.

Per quanto sopra, il Tribunale ritiene assolutamente necessario che i curatori, eventualmente previo concerto con i notai incaricati della relazione ventennale, formulino i quesiti ai c.t.u. incaricati della stima degli immobili da porre in vendita in modo che, oltre al contenuto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., riferiscano analiticamente su:

a) regolarità dei fabbricati rispetto alla normativa urbanistica e, conseguentemente, conformità o meno al progetto presentato per la costruzione, indicando gli estremi dei titoli abilitativi. In caso di difformità, totale o parziale, indicazione specifica degli abusi e della possibilità o meno di sanarli ed i relativi costi e tempi presumibili;

b) conformità o meno dello stato di fatto del fabbricato alle risultanze catastali. In caso di difformità, indicazione specifica sul fatto che si tratti, o meno, di difformità rilevanti, tali da influire

sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

c) presenza o meno di abitabilità e/o agibilità e, se presente, gli estremi;

d) indicazione della necessità o meno di dotare il fabbricato dell'attestato di prestazione energetica ai sensi di legge e classe energetica del medesimo;

e) eventuale presenza o meno di impianti a norma ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni

f) in caso di terreni, destinazione urbanistica, nonché presenza di eventuali convenzioni con il Comune di competenza e/o lottizzazioni.

In coerenza con quanto appena detto, peraltro, il Tribunale ritiene di dover disporre che sia espressamente previsto nelle ordinanze di vendita e nei bandi di gara, che l'aggiudicatario possa provvedere a proprie spese e cura, tra l'aggiudicazione e la stipula dell'atto notarile, alla realizzazione della conformità catastale dell'immobile aggiudicato, sempre fermi i termini per il versamento del saldo prezzo, comunque inderogabili.

Onorari

Questo Tribunale condivide la giurisprudenza di legittimità formatasi in materia di criteri di liquidazione dei compensi in favore degli ausiliari nominati nell'ambito delle procedure concorsuali, secondo cui detti compensi non possono essere liquidati secondo i tariffari dell'ordine professionale di appartenenza.

Tuttavia, l'Ufficio ritiene che, diversamente da quanto avviene con riferimento ad altre attività professionali, quelle richieste ai notai non possono essere liquidate neanche facendo riferimento al D.M. n. 181 del 30 maggio 2002, perché nessuna delle prestazioni indicate nello stesso sono assimilabili, neanche per analogia, al rogito dell'atto di trasferimento o alla predisposizione della relazione ventennale.

Nell'impossibilità di applicare i parametri di cui al D.M. 181 del 2002, l'Ufficio ritiene di poter fare riferimento ad altro testo normativo adottato di recente e relativo ad attività assimilabili a quelle in questione, il D.P.R. 227 del 2015, regolante i compensi spettanti al professionista delegato alla vendita nelle procedure esecutive individuali.

Come noto, il citato decreto individua i parametri di liquidazione dei predetti professionisti suddividendo la loro attività in quattro fasi e individuando quattro scaglioni di valore (determinati sul prezzo di vendita dell'immobile).

Fra le fasi, quelle che in questa sede rilevano sono la prima (consistente in tutte *“le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile”*) e la terza (consistente in tutte *“le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà”*), nelle quali ben possono essere fatte rientrare, quanto alla prima, l'attività di verifica della continuità ventennale delle trascrizioni e della presenza di usi civici, vincoli o gravami di varia natura, e, quanto alla terza, il rogito, la registrazione e la trascrizione dell'atto di compravendita nonché la predisposizione del decreto di cancellazione gravami ai sensi dell'art. 108, legge fallimentare, e la sua trascrizione.

L'Ufficio, pertanto, ritiene congruo determinare i compensi massimi da riconoscere ai notai incaricati facendo riferimento ai parametri determinati dal legislatore con il D.P.R. 227/2015, come di seguito specificati, applicando una riduzione ai compensi per la prima fase in ragione della circostanza che le attività previste dalla prima fase per i delegati alla vendita esecutiva appaiono di maggiore ampiezza rispetto alla predisposizione della relazione notarile.

Il compenso del notaio incaricato dal curatore per le attività di verifica della continuità ventennale delle trascrizioni, della presenza di usi civici, vincoli o gravami di varia natura che possano essere ostativi o comunque influenti sulla vendita, dovrà essere pari nel massimo a 2/3 del compenso spettante per il rogito e la predisposizione della bozza del decreto di cancellazione dei gravami, e precisamente: **a.** nel caso di prezzo base di vendita pari o inferiore ad Euro 100.000,00, il compenso è stabilito in Euro 650,00; **b.** nel caso di prezzo base di vendita superiore ad Euro 100.000,00 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00, il compenso è stabilito in Euro 1.000,00; **c.** nel caso di prezzo base di vendita superiore ad Euro 500.000,00, il compenso è stabilito in Euro 1.330,00.

Il compenso del notaio incaricato dal curatore per le attività di rogito, registrazione e trascrizione dell'atto di compravendita dovrà essere nel massimo così determinato: **a.** nel caso di prezzo di aggiudicazione pari o inferiore ad Euro 100.000,00, il compenso è stabilito in Euro 1.000,00; **b.** nel caso di prezzo di aggiudicazione superiore ad Euro 100.000,00 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00, il compenso è stabilito in Euro 1.500,00; **c.** nel caso di prezzo di aggiudicazione superiore ad Euro 500.000,00, il compenso è stabilito in Euro 2.000,00.

Il compenso del Notaio incaricato dal Curatore per le attività di predisposizione del decreto di cancellazione gravami ai sensi dell'art. 108 L. Fall., e la sua annotazione è da stabilirsi nel massimo come segue: **a.** in euro 300,00 per la predisposizione del decreto di cancellazione dei gravami; **b.** in Euro 230,00, per ciascun gravame da cancellare, per l'annotamento del decreto a margine di ciascuna trascrizione e/o iscrizione.

I predetti compensi si intendono al netto dell'I.V.A. di legge, delle imposte relative al trasferimento, della tassa archivio, degli oneri per Cassa Nazionale del Notariato, Consiglio Notarile, Diritti di Repertorio e Tassa Consiliare e del rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate (a titolo esemplificativo, ma non tassativo: visure ipotecarie e catastali ed i costi degli ausiliari incaricati), nonché del rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate (a titolo esemplificativo, ma non tassativo: visure ipotecarie e catastali).

Altresi, si specifica che:

- conformemente al D.P.R. 227/15, al notaio incaricato spetterà, altresì, un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso determinato sulla base dei parametri sopra indicati;
- quando le attività di cui alla prima fase riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi - fra cui rientra la provenienza differente dei singoli lotti - il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti può esser liquidato per ciascun lotto;
- il compenso per le attività di cui alla terza fase riguarda sempre ciascun lotto, salvo che la medesima persona si aggiudichi più lotti a fronte di un'unica offerta. In quest'ultimo caso, in presenza di giusti motivi (fra cui rientra la provenienza differente dei singoli immobili), il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti può esser liquidato per ciascun lotto;
- Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice delegato può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato in misura non superiore al 60%.
- In ogni caso l'ammontare complessivo del compenso liquidato non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione e, in ogni caso non inferiore: - ad Euro 400,00 per le attività di verifica predette; - ad Euro 1.000,00 per il rogito notarile; a euro 300,00 e 230,00 per le attività di predisposizione e annotazione del decreto di cancellazione gravami.

I predetti compensi si intendono al netto dell'I.V.A. di legge, delle imposte relative al trasferimento, della tassa archivio, degli oneri per Cassa Nazionale del Notariato, Consiglio

Notarile, Diritti di Repertorio e Tassa Consiliare e del rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate (a titolo esemplificativo, ma non tassativo: visure ipotecarie e catastali ed i costi degli ausiliari incaricati).

Al momento del conferimento dell'incarico, ove la procedura abbia disponibilità di fondi, il notaio potrà essere attribuito fondo spese da quantificarsi nella metà dei compensi indicati per l'attività di verifica della continuità ventennale delle trascrizioni e di presenza di usi civici, vincoli o gravami di varia natura.

Contenimento dei costi

Come già detto, le linee guida dettate in materia di vendite immobiliari sono finalizzate, oltre che a velocizzare e rendere efficienti le attività di liquidazione, anche a contenere i costi delle procedure fallimentari.

Coerentemente a questo ultimo fine e ritenuto di non dover porre a carico dell'Erario i compensi per l'attività professionale svolta dai notai, il Tribunale dispone quanto segue.

Le attività di verifica della continuità ventennale delle trascrizioni e di presenza di usi civici, vincoli o gravami di varia natura, potranno essere conferite a un notaio soltanto laddove la procedura abbia fondi sufficienti per il versamento del corrispettivo per le predette attività o, comunque, sia possibile effettuare una prognosi positiva di realizzo di fondi sufficienti a tal fine. In difetto le predette verifiche saranno rimesse esclusivamente al perito stimatore.

I curatori, pertanto, in mancanza di fondi, non potranno conferire l'incarico di effettuare le verifiche di cui sopra ove i beni oggetto delle stesse siano di pertinenza della procedura per quote minimali o comunque si prospettino (per natura, consistenza e stato di conservazione) di scarso valore (da intendersi inferiore a 25.000,00 euro) e, comunque, di difficile realizzo.

Quanto al conferimento dell'incarico di rogare l'atto di vendita e di predisporre la bozza del decreto di cancellazione dei gravami, lo stesso potrà essere conferito a notaio soltanto se il prezzo di aggiudicazione sia pari o superiore a 20.000,00 euro.

Sempre al fine di contenere i costi a carico della procedura, ed a parziale modifica di quanto disposto con la circolare del 21 novembre 2018 (prot. 338 del 2018), i curatori potranno valutare, per il futuro, se porre a carico dell'aggiudicatario tutti i costi relativi alle attività svolte dal notaio incaricato. In tal caso, ciò dovrà essere chiaramente indicato negli avvisi di vendita e nelle bozze di ordinanza di vendita sottoposte al giudice delegato.

Si precisa, infine, che, nell'ambito dell'attività di predisposizione della bozza del decreto di cancellazione dei gravami e di annotamento del decreto a margine di ciascuna trascrizione e/o iscrizione, il notaio è un coadiutore del curatore. Quest'ultimo, pertanto, ben può decidere di non avvalersi della sua attività ma, nel caso in cui decida viceversa di avvalersene, dovrà segnalarlo nell'istanza di liquidazione del suo compenso finale.

Conclusioni

L'Ufficio Fallimentare, sentito l'Ordine dei Notai competente per il circondario del Tribunale di Sassari e visto l'elenco (allegato alla presente circolare) dei professionisti disponibili a fornire la loro attività in favore delle procedure concorsuali al prezzo massimo indicato nella presente circolare, dispone quanto segue.

I Curatori che, autorizzati dagli organi della procedura a nominare notaio per le operazioni di cui alla presente circolare, non intendano domandare autonomamente preventivi a più professionisti, possono contattare il Consiglio dell'Ordine dei Notai di Sassari via mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica consigliosassari@notariato.it e cnd.sassari@postacertificata.notariato.it, chiedendo che il citato Consiglio indichi il professionista da incaricare, garantendo la rotazione in ordine rigidamente alfabetico.

Resta inteso che le tariffe sopra indicate sono quelle massime cui il Tribunale ritiene di poter autorizzare il conferimento degli incarichi professionali, ferma la possibilità per i curatori di ricercare e per i notai di formulare preventivi di importo economico inferiore.

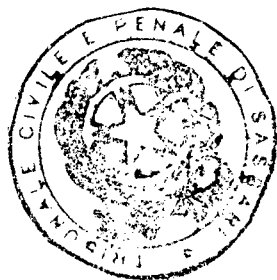
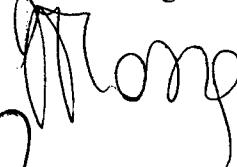
Si invita, infine, il Consiglio dell'Ordine dei Notai a trasmettere alla Cancelleria dei Fallimenti, entro il 31 gennaio di ogni anno, prospetto con indicazione delle nomine dei notai dell'anno precedente, onde consentire al Tribunale la verifica incrociata con i dati in suo possesso relativi alla rotazione degli incarichi.

Si manda alla cancelleria per la pubblicazione sul sito internet del Tribunale e la comunicazione a tutti i curatori con il mezzo più celere e che assicuri la ricevuta.

Il Giudice delegato



Il Giudice delegato



Il Presidente del Tribunale
IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
Dot. Massimo ZANIBONI

