

Un recente studio del **Notariato** analizza la natura dei trasferimenti immobiliari

Sovraindebitamento zero rischi

Stessi effetti delle vendite concorsuali: acquisti tutelati

DI MARCELLO POLLIO
E FILIPPO PONGIGLIONE

Comprare dal debitore sovraindebitato tutela sempre l'acquirente. Le vendite eseguite nell'ambito delle procedure previste dalla legge 3/2012 o dal futuro Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (dlgs 14/2019, Ccii) hanno, infatti, carattere coattivo, con la conseguenza che le alienazioni poste in essere dagli organi preposti producono identici effetti delle vendite concorsuali. Lo chiarisce il nuovo documento di studio del **Notariato** (n. 57-2020/E), approvato lo scorso 19 dicembre dalla Commissione esecuzioni immobiliari e attività delegate, che esamina le diverse modalità delle vendite **notarili** che possono essere stipulate per il trasferimento del patrimonio del debitore sovraindebitato. Ovviamente, perché sia legittima tale impostazione, devono essere sempre rispettate le formalità delle vendite competitive, nelle quali vi è un controllo generale del giudice che, all'esito della vendita, deve emettere un provvedimento di purgazione sul genere di quello di cui all'art. 108 della legge fallimentare (l.f.), che nel Ccii è direttamente disciplinato in sede di liquidazione controllata all'art. 275, co. 2, parte finale e ai nuovi commi 2 degli artt. 71 e 81. In sostanza, la liquidazione dei beni avviene a mezzo dell'espletamento di procedure competitive cioè vendite che garantiscono la massima pubblicizzazione e partecipazione di interessati, nonché la notifica delle avvisi di vendita agli aventi diritto sui beni, a cui fa seguito un

atto di trasferimento ricevuto o autenticato da **notaio** e poi la emissione di un provvedimento giudiziale di purgazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del trasferimento. Il provvedimento di purgazione è, cioè, un ordine del giudice al conservatore dei registri immobiliari di cancellazione dei gravami esistenti sui beni venduti, cosicché l'acquirente è certo di avere bene acquistato e di non avere successivi rischi che ipoteche e diritti di terzi persistano anche dopo avere pagato il prezzo del bene.

Il documento di studio approfondisce il particolare tipo di atto **notarile** di vendita chiarendo che tale atto, in modo non dissimile dall'analogo atto che viene stipulato all'esito delle vendite competitive fallimentari, abbia notevoli differenze rispetto a quello ordinario **notarile** di compravendita. Secondo il **Notariato**, ai predetti atti di trasferimento immobiliare è inapplicabile la normativa in materia edilizia e di conformità catastale, nonché in tema di certificazioni energetiche e di garanzie in genere.

La vendita, a seconda del tipo di procedura, viene eseguita e sottoscritta dal liquidatore dei beni o del patrimonio ovvero dall'Occ (Organismo di composizione della crisi) se all'uopo delegato, tuttavia, viene rilevato come il sovraindebitato possa partecipare alla stipula e sottoscrivere l'atto, e anzi la sua partecipazione possa essere di estrema utilità nell'ipotesi in cui il giudice abbia autorizzato lo stesso debitore a continuare ad utilizzare il bene

immobile. Come nel caso del concordato preventivo, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli avviene successivamente, per cui spetta al **notaio** rogante e al soggetto preposto alla vendita occuparsi di chiedere al giudice di emettere l'ordine di cancellazione, indicando con precisione tutti i gravami che insistono sul bene. Secondo lo studio, elemento di maggiore rilievo dal punto di vista sostanziale è che in ambito della legge 3/2012, devono equipararsi al pignoramento tutti gli effetti che vengono prodotti dal decreto di omologazione dell'accordo di composizione della crisi (art. 10, comma 5) o del piano del consumatore (art. 12 bis, comma 7), posto che il decreto di apertura della liquidazione (art. 14 quinquies, comma 3) espressamente lo afferma. I predetti provvedimenti giudiziali, infatti, producono effetti sostanziali e processuali previsti dagli artt. 2913, 2914 e 2915 c.c. In buona sostanza, dal punto di vista civilistico, con il formale inizio delle procedure in esame il debitore perde la disponibilità del bene immobile che sia assoggettato ad una delle stesse procedure. Qualunque sia la procedura e qualunque sia lo strumento processuale lo stesso rimane a far parte soltanto formalmente del patrimonio del debitore.

© Riproduzione riservata

