

LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE: ASPETTI PRATICI

Ho colto l'occasione che mi è stata offerta dagli organizzatori del corso per fornire il mio modesto contributo professionale nell'affrontare tematiche concrete e nel dare indicazioni su quelli che, per esperienza diretta, ritengo siano i più comuni e frequenti problemi di taglio pratico che i curatori, in particolare quelli alla prima esperienza, pongono al cancelliere della sezione fallimentare.

Nel mettere a confronto la vecchia e la nuova normativa in materia di liquidazione dell'attivo, quello che risulta evidente è il passaggio dal rigoroso formalismo del R.D. n. 267/1942 nella originaria formulazione e la completa deformalizzazione del dettato normativo come novellato dal decreto legislativo 09.01.2006 n. 5, entrato in vigore in massima parte a decorrere dal 16.07.2006.

Con espresso riferimento alla vendita dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo fallimentare la normativa di riferimento era costituita, nel vecchio testo, dagli articoli dal n. 104 al n. 108 con il preciso rinvio, contenuto nell'art. 105, alle norme del codice di procedura civile laddove compatibili con le norme speciali.

Nel nuovo testo la norma principale di riferimento è costituita dall'art. 107 che si occupa delle modalità delle vendite e che sembra esprimersi come uno slogan promozionale, un messaggio pubblicitario, ispirato com'è ai valori dell'ottimizzazione del risultato attraverso non meglio delineate "procedure competitive".

Tanto premesso e con riferimento a problematiche di natura squisitamente pratica, un aspetto da approfondire riguarda il regime fiscale degli atti prodromici della vendita. A questo scopo occorre far riferimento al regime fiscale generale della procedura avendo riguardo alla data di dichiarazione del fallimento. Per i fallimenti dichiarati sino al 28/02/2002, giorno precedente l'entrata in vigore della legge sul contributo unificato, la legge n. 488/99, tutti gli atti (istanza del curatore per la nomina del C.T.U., perizia di stima, verbale di giuramento del C.T.U., istanza del curatore che chiede al G.D. di procedere alla vendita, ordinanza di vendita, avviso di vendita originale, copie conformi dello stesso rilasciate per la notifica ai creditori di cui all'art. 108 ultimo comma legge fallimentare nella originaria formulazione etc); insomma tutti gli atti della vendita vengono assoggettati al bollo con la materiale apposizione delle relative marche sul singolo atto e l'annotazione della spesa sul libro giornale del fallimento ad opera del curatore. Nel caso in cui nella procedura non si fosse ancora realizzata liquidità, previo sintetico provvedimento del giudice delegato sul singolo atto del tenore "visto, si autorizza la prenotazione al debito", tutte le spese venivano analiticamente annotate a cura della cancelleria su un apposito registro, detto del "campione fallimentare" perché il curatore, appena avesse realizzato sufficiente liquidità, potesse "rifonderle" allo Stato, in assoluta prededuzione, ai sensi dell'art. 91. La legge introduttiva del contributo unificato, entrata in vigore dal 01.03.2002, ha notevolmente semplificato il sistema, operando una quantificazione sommaria e quasi esaustiva delle spese di procedura in euro 672.00 anche queste annotate dalla cancelleria su un apposito documento, il cosiddetto "foglio notizie" e versate dal curatore a mezzo del modello F23, sul quale vengono annotati distintamente i singoli codici di spesa, non appena nella procedura vi sia sufficiente liquidità. In questa somma forfettaria di euro 672,00 rientrano tutti gli atti della procedura e quindi anche gli atti della vendita, che vengono pertanto depositati dal curatore in carta libera. La nuova legge ha anche previsto un regime transitorio per i fallimenti dichiarati prima della sua entrata in

vigore. Il passaggio dal “regime della marche da bollo” a quello del contributo unificato è possibile in ogni momento a mezzo del versamento della metà del contributo unificato (euro 336.00). Ovviamente, trattandosi comunque di una spesa della procedura, la stessa deve essere preventivamente autorizzata dal giudice delegato in esito ad apposita richiesta, motivata dal curatore in termini di opportunità e di convenienza per la procedura. Il versamento della metà del contributo unificato, e quindi il passaggio della procedura al nuovo regime fiscale, è sempre consigliabile per le procedure per le quali vi siano ancora molti atti da compiere (in definitiva 336.00 euro corrispondono alle marche da bollo di poco più di 20 atti di quattro facciate ciascuno).

Nel nuovo testo di legge scompare l’art. 91 ma, stante l’applicazione anche alla procedura fallimentare del T.U. in materia di spese di giustizia, il D.P.R. n. 115/2002 ed in particolare dell’art. 144, credo che il sistema rimanga lo stesso con l’obbligo per il curatore di pagare le spese anticipate dallo Stato ovvero prenotate a debito in via di prededuzione.

Le tipologie più comuni di beni che il curatore si trova a dover porre in vendita sono i beni immobili e i mobili registrati ed è questi che ora mi occuperò non senza aver sottolineato come il nuovo testo di legge contiene riferimenti precisi a tipologie molteplici e nuove di attività da liquidare: crediti, diritti, quote, azioni, diritti sulle opere di ingegno, sulle invenzioni industriali, sui marchi, che sono diretta espressione di una realtà economica e produttiva mutata e sicuramente più vicina a quella reale.

Devo ammettere che per il nuovo curatore sarà più difficile venire a conoscenza dell’esistenza di beni mobili registrati, in particolare autovetture, di proprietà del fallito. In passato uno dei modi più immediati di assunzione di informazioni era proprio la lettura della corrispondenza diretta al fallito che, ai sensi dell’art. 48 L.F., gli veniva interamente consegnata dall’ufficio postale e che ora, invece, non so con quale completezza e precisione, dovrebbe essergli consegnata spontaneamente dallo stesso fallito. Consiglio, pertanto, di richiedere subito al P.R.A., dati i tempi ristretti per il deposito del programma di liquidazione, un certificato (il cosiddetto “estratto cronologico”) dal quale risultano tutte le autovetture di proprietà del fallito, al fine della loro successiva inventariazione, dell’attribuzione del relativo valore (attraverso pubblicazioni di settore: Quattroruote, Eurotax, operando gli opportuni abbattimenti di valore per renderne appetibile l’acquisto) e della valutazione della opportunità o meno di procedere alla vendita. L’art. 104 – ter ha finalmente previsto la possibilità di rinunciare alla vendita di un bene qualora la stessa non appaia conveniente per la procedura, consentendo pertanto l’eventuale ripresa di azioni esecutive e cautelari di natura individuale su tale bene. Ai fini dell’acquisizione dei beni mobili registrati all’attivo del fallimento, l’art. 88 ultimo comma – vecchio testo – prescrive la notifica di un estratto della sentenza dichiarativa del fallimento al competente ufficio, il P.R.A.. In realtà, sino al 1997 questa norma veniva sostanzialmente disattesa dallo stesso P.R.A. che richiedeva invece la trascrizione della sentenza stessa con un notevole aggravio di spese di procedura, spesso non recuperate neanche in sede di vendita dello stesso automezzo. Dalla fine del 1997 è sufficiente la semplice annotazione al P.R.A. dell’estratto della sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di notifica dello stesso effettuata dal curatore nelle forme di rito previste dal c.p.c. ed in totale esenzione da imposte ed emolumenti.

La vendita avviene per lo più con le forme della trattativa privata o previa gara innanzi al G.D. tra più offerenti, qualora vi sia reale interesse dei concorrenti, e perfezionata con il decreto di trasferimento emesso dal G.D. e contenente gli

estremi del certificato di proprietà – già foglio complementare – e della carta di circolazione. In caso di mancato ritrovamento di tali documenti, nella realtà molto frequente perché espressione di riluttanza e di mancanza di collaborazione da parte del fallito, tale circostanza va esplicitata nella domanda con cui il curatore, comunicando al G.D. di aver incassato il prezzo, chiede l'emissione del decreto di trasferimento e, conseguentemente, nel decreto di trasferimento stesso per mettere l'acquirente nelle condizioni di poter richiedere alle autorità competenti (il Conservatore del P.R.A. ed il Direttore dell'Ufficio Provinciale della Motorizzazione Civile) il rilascio dei duplicati. Il decreto di trasferimento del G.D. contiene inoltre l'ordine al Conservatore del P.R.A. di procedere alla cancellazione di tutti i gravami esistenti sul veicolo; dal 01/01/1999 tale decreto non è più soggetto alla formalità ed all'onere della registrazione (prima veniva applicata l'imposta fissa di registro) e, purchè espressamente menzionate nel titolo di trasferimento, sono applicabili le agevolazioni fiscali previste dalla legge per i rivenditori di autoveicoli usati (eliminazione dell'imposta di registro e di alcune voci dell'imposta di trascrizione ex D.L. 23/02/1995 n. 41 convertito nella legge 22/03/1995 n. 85).

Con il nuovo fallimento credo sia necessario, ai fini del perfezionamento della vendita, che il curatore si rivolga ad un notaio per l'autentica della firma sul certificato di proprietà, se rintracciato, o ai fini dell'autentica delle sottoscrizioni sulla scrittura privata, restando di competenza del G.D. solo il decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che dovrebbe (ai sensi dell'art. 108 L.F.) costituire parte integrante dell'atto di vendita allo scopo di evitare la doppia trascrizione al P.R.A..

La legge finanziaria del 2006 (legge 23.12.2005 n. 266) all'art. 1 – comma 390 - prevedeva la possibilità, in realtà mai disciplinata concretamente, di autenticare atti e dichiarazioni aventi ad oggetto la vendita ovvero la costituzione di diritti reali di garanzia su veicoli anche da parte dei funzionari di cancelleria. Successivamente l'art. 7 del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge n. 248/2006, oltre ad abrogare il sopra richiamato comma 390, ha stabilito che l'autenticazione delle sottoscrizioni degli atti e delle dichiarazioni aventi ad oggetto l'alienazione di beni mobili registrati e rimorchi o la costituzione di diritti di garanzia sugli stessi può essere richiesta, oltre che al notaio, anche agli uffici comunali ed ai titolari degli uffici telematici dell'automobilista (istituiti con D.P.R. 19/09/2000 n. 358) che sono tenuti a rilasciarla gratuitamente, tranne i previsti diritti di segreteria, nella stessa data della richiesta, salvo motivato diniego.

Passando ora a trattare della vendita dei beni immobili, occorre precisare che la prima attività da compiere da parte del curatore è la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari, ora Agenzia del Territorio. Invero, l'art. 88 L.F. vecchio testo si esprime in termini di “notifica di un estratto della sentenza dichiarativa di fallimento ai competenti uffici, perché sia annotato nei pubblici registri”, ma la terminologia usata è del tutto impropria in quanto, ai sensi dell'art. 2655 – co. 1 – del c.c. l'annotazione di un provvedimento segue alla iscrizione o trascrizione di un precedente provvedimento del quale operi l'annullamento, la risoluzione, la rescissione ovvero l'avveramento della condizione risolutiva. Pertanto non di annotazione si tratta ma di vera e propria trascrizione che viene richiesta depositando al Conservatore la copia autentica della sentenza di fallimento, rilasciata dal cancelliere anche in corso di registrazione, e la doppia nota di trascrizione, ora compilata con apposito programma informatico e resa più complessa dalla necessità di riportare con esattezza tutti i dati catastali

dell'immobile (prima veniva richiesta genericamente su tutti i beni immobili di proprietà del fallito). Il Conservatore si rifiuta di procedere d'ufficio alla trascrizione ostandovi una legge del 1985, la n. 52, che vieta espressamente alle conservatorie di redigere le note di trascrizione. La trascrizione va effettuata entro 30 giorni dalla dichiarazione del fallimento – o meglio dalla notifica al curatore di un estratto della sentenza – ed ha valore di pubblicità dichiarativa ovvero rende opponibili *erga omnes* gli effetti della sentenza di fallimento.

Il momento successivo dell'iter che terminerà con la vendita degli immobili – mi riferisco sempre al vecchio sistema – è la perizia di stima effettuata da un tecnico nominato dal G.D. su richiesta del curatore e attingendo ad uno specifico albo esistente presso ogni ufficio giudiziario. Il provvedimento di nomina del G.D. è molto analitico e contiene tutti i quesiti ai quali deve dare esauriente risposta il tecnico nel proprio elaborato: descrivere gli immobili con precisa indicazione dei dati catastali e dei confini; accertare se gli stessi presentino abusi edilizi da condonare e indicare l'onere economico del condono (l'art. 17 della legge n. 47 del 1985 consente all'aggiudicatario di condonare tali abusi entro 120 giorni dal decreto di trasferimento); accertare che gli immobili siano accatastati e procedere, in caso negativo, all'accatastamento; produrre il certificato di destinazione urbanistica dei fondi rustici (che condiziona la valutazione economica del bene) e la planimetria dei fabbricati; allegare copia del titolo di proprietà (il trasferimento avviene infatti nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con tutte le servitù attive e passive, le pertinenze, i pesi e gli oneri portati dal titolo); verificare se gli immobili siano liberi ovvero occupati e a quale titolo (è importante esplicitare tale circostanza nell'ordinanza di vendita allo scopo di evitare possibili situazioni di contrasto con l'aggiudicatario che ne fosse ignaro); acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio del fallito se persona fisica (al fine di verificare il regime patrimoniale e quindi la condizione di piena proprietà ovvero di contitolarità dell'immobile a vendersi con il coniuge); determinare il valore commerciale dei beni proponendone la vendita in uno o più lotti.

Depositata la perizia e controllatane la completezza in relazione ai quesiti formulati dal G.D., il curatore chiede a questi di procedere alla vendita; il G.D. emette ordinanza con la quale disciplina ogni condizione e modalità della stessa, fissando la relativa udienza; il cancelliere redige l'avviso di vendita, ai sensi dell'art.490 c.p.c., di cui viene data pubblicità a mezzo affissione di manifesti murali nei comuni indicati in ordinanza e a mezzo pubblicazione su un quotidiano indicato dal G.D. (presso il nostro Tribunale solitamente sulla Gazzetta del Mezzogiorno- edizione del giovedì- ed in modo estremamente succinto considerati i costi rilevanti) e su uno o più siti internet. L'avviso viene notificato dal curatore ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti. Nell'avviso non devono comparire i dati anagrafici del fallito, ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003 che ha così modificato l'art. 490 c.p.c. Il decreto di trasferimento viene emesso dal G.D. dopo il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nonché delle somme corrispondenti agli oneri fiscali derivanti dalla vendita e va sottoposto alla formalità della registrazione. Sono posti a carico dell'aggiudicatario i relativi oneri fiscali, differenti a seconda della tipologia del bene trasferito.

In passato la *summa divisio* riguardava la vendita di immobili già appartenenti al fallito-persona fisica (che sconta l'imposta proporzionale di registro) e quelli già appartenenti al fallito-società e strumentali all'esercizio dell'attività (che sconta l'imposta fissa di registro e l'iva) prevedendo inoltre alcune ipotesi particolari (ad esempio il trasferimento di case di abitazione non di lusso da impresa costruttrice sconta l'iva del 10% e l'imposta catastale, ipotecaria e di registro in termine fisso;

il trasferimento di azienda sconta l'imposta di registro; il trasferimento di terreni agricoli l'imposta di registro; quello di terreni edificabili trasferiti da soggetti iva (l'iva del 20% etc.). Alle vendite coattive si applicano tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge per i trasferimenti avvenuti tra privati (quindi le agevolazioni previste per la "piccola proprietà contadina" e per la "prima casa". In quest'ultimo caso l'aggiudicatario deve richiederne espressamente l'applicazione a mezzo di apposita istanza e documentare il possesso dei requisiti previsti dalla legge a mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ferma restando la potestà di controllo successivo da parte della competente Agenzia delle Entrate).

A seguito dell'entrata in vigore della legge 04.08.2006 n. 248- la legge di conversione del decreto Bersani- la disciplina fiscale è divenuta estremamente variegata e complessa in quanto, ai fini dell'applicazione dell'iva, tiene conto in alcuni casi della tipologia del debitore (ad esempio sono sottoposte ad iva le cessioni di beni già appartenenti ad imprese costruttrici o di ripristino entro i quattro anni successivi all'ultimazione del fabbricato ovvero al termine dell'attività di ripristino dello stesso); in altri casi della tipologia del fabbricato (ad esempio sono esenti da iva le cessioni di unità immobiliari a destinazione abitativa ossia classificate dalla categoria A/1 alla categoria A/11, con esclusione della categoria A/10); in altri casi ancora della combinazione di più fattori (ad esempio tutte le unità immobiliari che non abbiano destinazione abitativa rientrano nella categoria di immobili strumentali per natura ed in questo caso l'iva è obbligatoria qualora l'acquirente non sia soggetto passivo iva ovvero svolga attività dalla quale derivi il diritto alla detrazione iva non superiore al 25%; altrimenti il trasferimento è esente da iva ma il cedente- in questo caso il curatore- può chiederne l'applicazione laddove risulti in contabilità un credito da portare in compensazione).

L'iva, se dovuta, viene versata dall'aggiudicatario; viene transitoriamente depositata su libretto postale giudiziario nominativo e viene trasferita al curatore, perché la versi allo Stato alla scadenza prevista, al momento dell'emissione del decreto di trasferimento. In realtà questa è una forzatura di comodo in quanto la legge di riferimento, il D.P.R. n. 633/1972, impone il versamento dell'iva entro 30 giorni dall'incasso del corrispettivo. Poiché quella della vendita è sicuramente una fattispecie a formazione progressiva che inizia con il versamento del prezzo e ha termine con il decreto di trasferimento che ne determina l'effetto traslativo *ex nunc*, il nostro Tribunale ha sempre coltivato la prassi sopra esposta, peraltro suffragata da alcune pronunce di commissioni tributarie. Analogamente avviene per il versamento dell'ICI che il curatore dovrebbe effettuare entro tre mesi dall'incasso del prezzo di vendita, come previsto dal decreto legislativo n. 504/1992(nella prassi, per quanto sopra si è detto, entro tre mesi dal decreto di trasferimento) e calcolata con riferimento a tutto il periodo di possesso dell'immobile ossia dalla sentenza dichiarativa del fallimento al decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento viene trascritto dal Cancelliere a mezzo di apposito programma informatizzato presso i Pubblici Registri Immobiliari- oggi Agenzie del Territorio- e, contestualmente, ne viene richiesta la voltura catastale ossia l'intestazione della relativa partita catastale in capo all'acquirente. Perché la voltura abbia esito positivo è necessario che anche presso gli uffici catastali siano stati "portati in atti" tutti i trasferimenti precedenti dello stesso bene. Se ciò non fosse, allo scopo di poter regolarizzare la situazione *a posteriori* è necessario procedere all'operazione detta di "allineamento delle ditte catastali" ovvero all'indicazione, in sede di trascrizione, dell'atto di trasferimento intermedio non volturato attraverso l'indicazione degli estremi di registrazione dell'atto stesso.

Nella nuova normativa scompare il riferimento al decreto di trasferimento del giudice delegato; l'art. 108 novellato prevede infatti solo il decreto avente effetto purgativo. Il trasferimento, pertanto, dovrà avvenire secondo quanto previsto dalla normativa civilistica in materia di trasferimenti tra privati e quindi con atto pubblico o con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio. Mi chiedo però come sarà possibile conciliare la previsione di questi due atti distinti e successivi- il decreto di trasferimento e il decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli- con l'esigenza di unicità e contestualità dell'atto di trasferimento del bene e di cancellazione dei gravami esistenti sullo stesso rispetto al versamento del prezzo, esigenza imprescindibile nell'ipotesi in cui l'acquirente abbia stipulato contratto di finanziamento (si veda l'art.585 novellato c.p.c.).

Dal prossimo 1° gennaio entrerà in vigore il decreto legislativo n. 169 del 12.09.2007 che introduce ulteriori modifiche alla legge fallimentare "storica", applicabili ai fallimenti dichiarati successivamente alla sua entrata in vigore.

Viene modificata la modalità di approvazione del programma di liquidazione di cui all'art. 104 ter, che il curatore è tenuto a predisporre entro 60 giorni dal termine delle operazioni di inventario e che costituisce la struttura descrittiva ed organizzativa portante di tutta l'attività liquidatoria. Detto piano è sottoposto all'approvazione del comitato dei creditori (non più del giudice delegato previo parere favorevole del comitato dei creditori) e comunicato al giudice delegato al quale spetta il potere di autorizzare l'esecuzione dei singoli atti di liquidazione purchè conformi al piano generale approvato (viene pertanto eliminata l'approvazione generale e preventiva dei singoli atti di liquidazione di cui al secondo periodo del 4° comma dell'art. 104 ter).

Il riferimento al programma di liquidazione è riportato anche nell'inciso introdotto nella nuova formulazione dell'art.107 che, nel disciplinare le modalità delle vendite e degli altri atti di liquidazione, precisa "posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione".

Nel decreto legislativo n. 169/2007, a parte la correzione di alcune "sciatterie" espressive e di alcune lacune contenute nel testo della prima legge di riforma del diritto fallimentare (la nuova intestazione dell'art. 106 anzicchè alla "vendita" dei crediti si riferisce più correttamente alla "cessione" dei crediti; nel secondo comma dell'art. 107 viene introdotto anche il riferimento agli "altri beni iscritti in pubblici registri"; nel secondo comma dell'art. 108 viene eliminato il riferimento ai soli "veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico" e introdotto il riferimento più generale agli "altri beni iscritti in pubblici registri"), la novità sicuramente di maggior rilievo attiene alla possibilità che il curatore preveda, nel programma di liquidazione, che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto incompatibili (è un po' il ritorno al vecchio testo dell'art. 105 L.F.).

La nuova formulazione dell'art. 107 consente in definitiva di riportare le vendite fallimentari nelle aule di tribunale, sotto la vigilanza e la guida del giudice delegato, probabilmente per meglio rispondere alle esigenze di trasparenza e di controllo delle operazioni di vendita ma anche, credo, di standardizzazione delle relative procedure.

In conclusione, applicandosi il decreto legislativo n. 169/2007 ai fallimenti post 01.01.2008 e non essendovi nella legge fallimentare applicabile *medio tempore* alcun riferimento a precise modalità e condizioni di vendita ma solo indicazioni nel senso della celerità e della trasparenza delle operazioni e della massimizzazione dell'attivo, credo opportuno che presso ogni ufficio giudiziario

vengano convenute tra tutte le componenti dell'ufficio fallimentare inteso in senso lato (giudice delegato, curatore, cancelliere) delle prassi condivise che continuino, comunque, ad ispirarsi ai principi fondamentali delle vendite coattive come disciplinate dal c.p.c. Mi riferisco alla preferenza della forma della vendita senza incanto rispetto a quella con incanto, garantendo la prima maggiore riservatezza per la segretezza dell'offerta e migliore risultato per l'irrevocabilità dell'offerta e la definitività dell'aggiudicazione, lasciando la vendita a trattativa privata quale ipotesi residuale dopo aver esperito ogni altra procedura competitiva. Sarà possibile, in ogni caso, lasciare spazio ad libere iniziative del curatore (ad esempio con formalizzazione di invito al pubblico a presentare proposte irrevocabili di acquisto ex art. 1329 c.c.; di questa formula, peraltro, presso la nostra sezione fallimentare si è fatta recente e positiva esperienza).

In mancanza di precise ed esplicite previsioni normative, tali "prassi condivise" o "protocolli di attività" saranno, credo, garanzia di trasparenza, di legalità e di uniformità e consentiranno di prevenire l'eventuale contenzioso che altrimenti potrebbe inevitabilmente derivarne.

E un sistema-giustizia che rischia di generare contenzioso al suo stesso interno non farebbe certamente onore a sé stesso.

dott.ssa Angela Scagliola
già direttore della cancelleria fallimentare del Tribunale di Trani