

Milano Notai per



Il ruolo del notaio nella vendita fallimentare

11 luglio 2019

Quando interviene il notaio



Notaio Consulente

Perizia

Descrizione bene
Stato di occupazione
Formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale
Regolarità urbanistica ed edilizia
Presupposti condono
Iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti
Vincoli di legge e prelazioni legali
Eventuale certificazione energetica

Relazione notarile

Risultanze visure catastali
Risultanze registri immobiliari
Continuità delle trascrizioni

Notaio Professionista

La Vendita Fallimentare

Procedura competitiva

Individuazione dell'acquirente
Determinazione del prezzo
Aggiudicazione

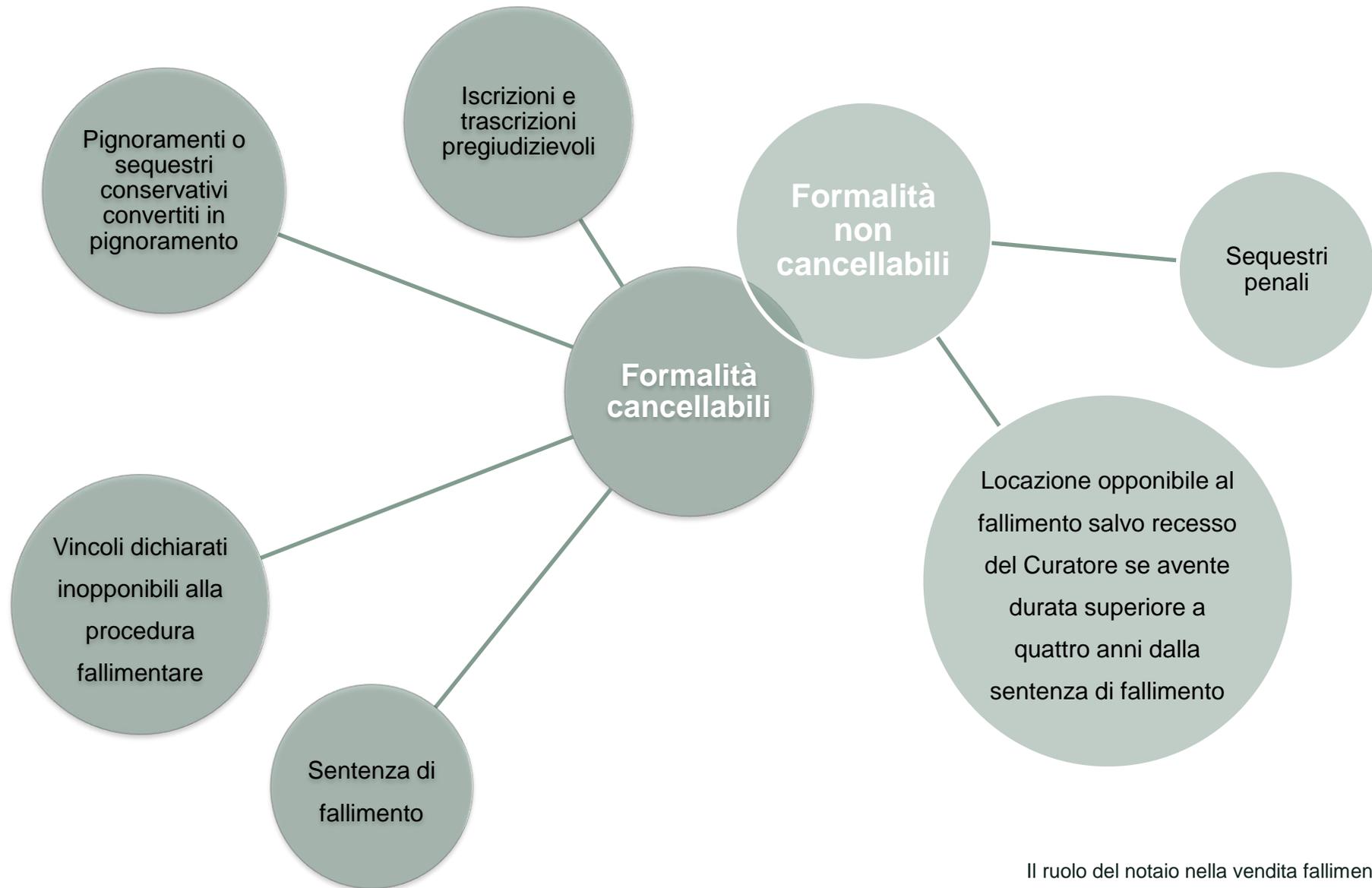
Atto notarile di trasferimento

Natura pubblicistica o privatistica?
(Cass. 14103/2003)

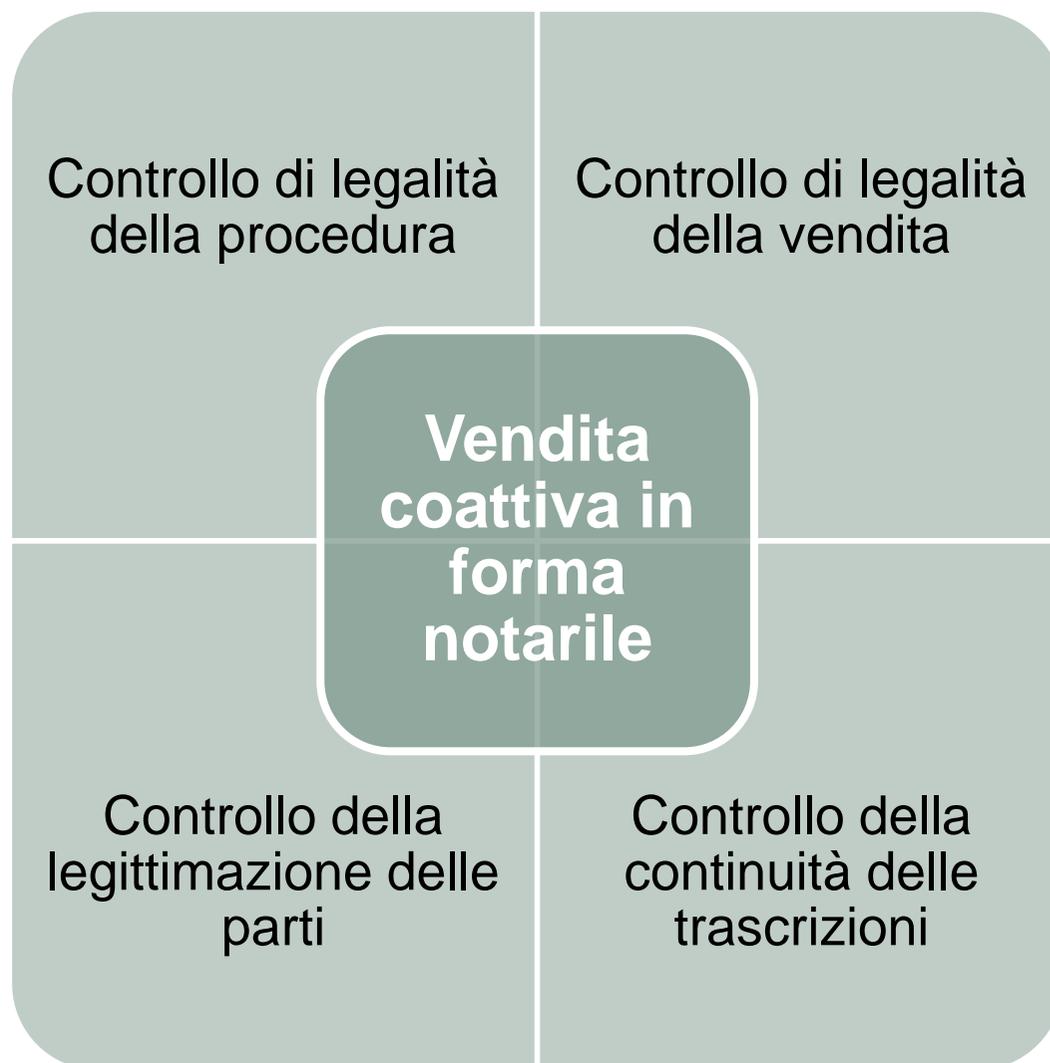
Decreto di cancellazione del Giudice Delegato

Cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo

Iscrizioni, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli



Vendita fallimentare e doveri del notaio



Controllo di legalità della procedura fallimentare

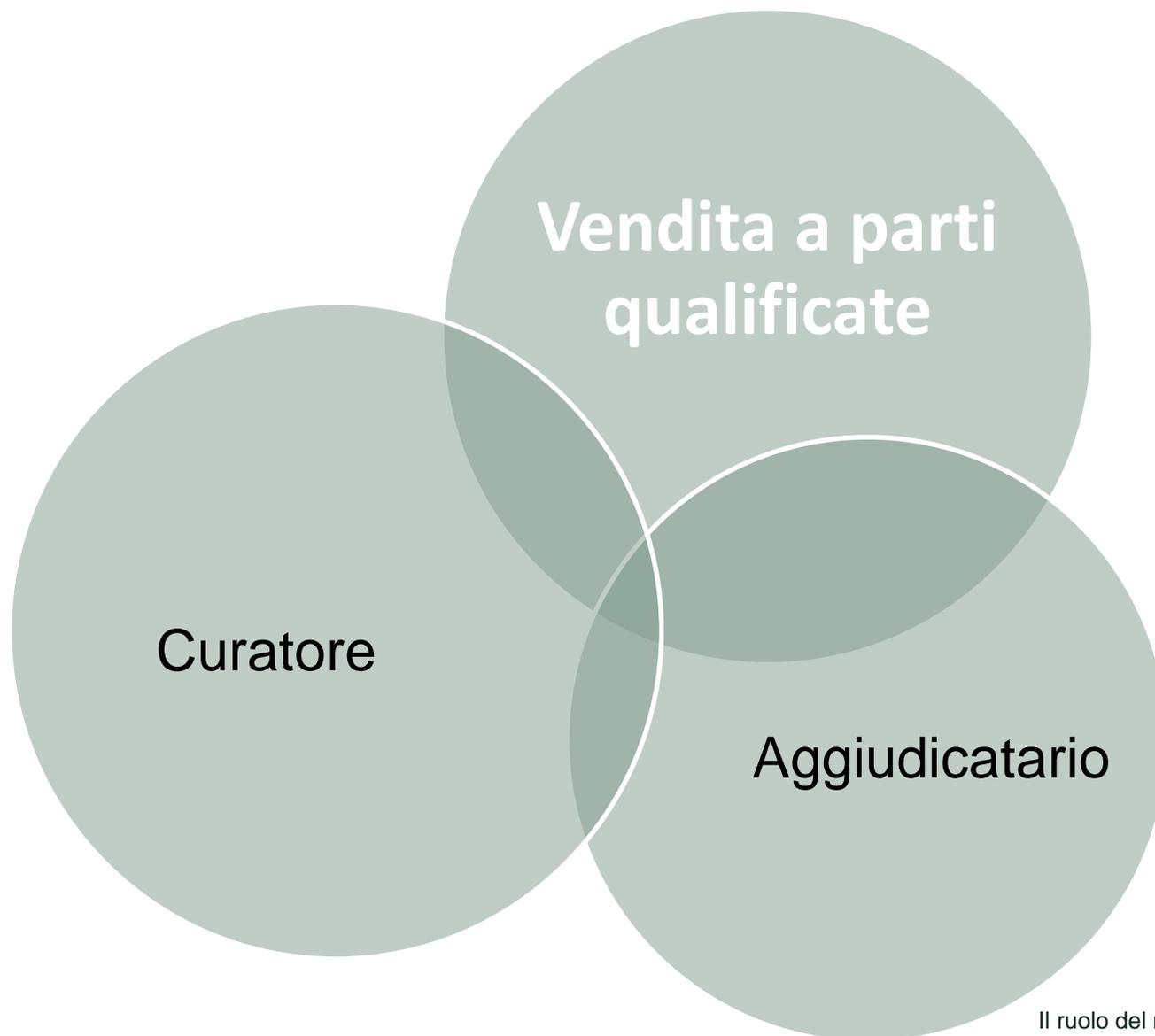
Interessi Pubblicistici

Liquidazione più efficiente
con procedimento
incrementativo, pubblico,
trasparente, chiaro e aperto a
tutti

Interessi Privatistici

Stabilità e certezza
dell'acquisto

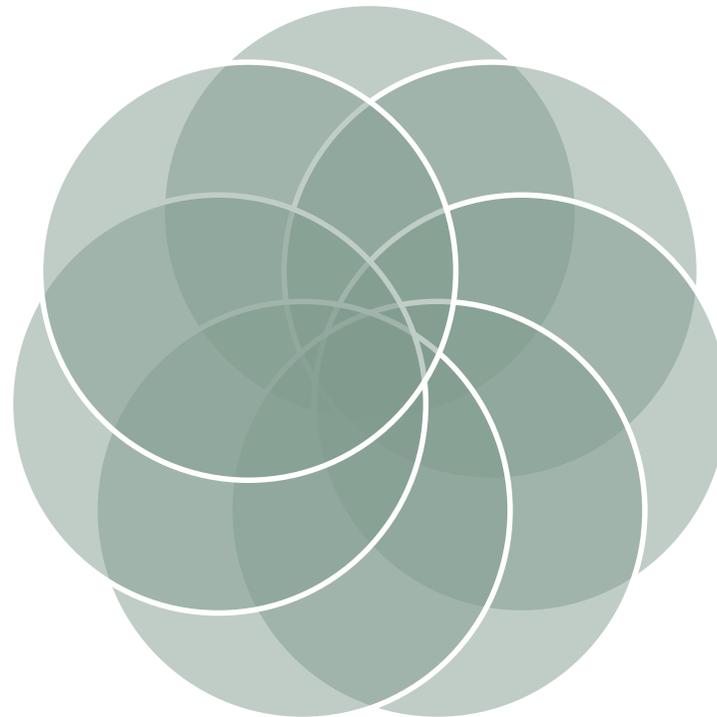
Controllo della legittimazione delle parti



Controllo di legalità dell'atto di vendita

**Regolarità
Antiriciclaggio**

**Regolarità
Catastale**



**Regolarità
Urbanistica**

**Regolarità
Energetica**

In particolare...

versus

Fabbricati

Terreni

Riapertura
termini
condono
edilizio

Esclusione
della nullità

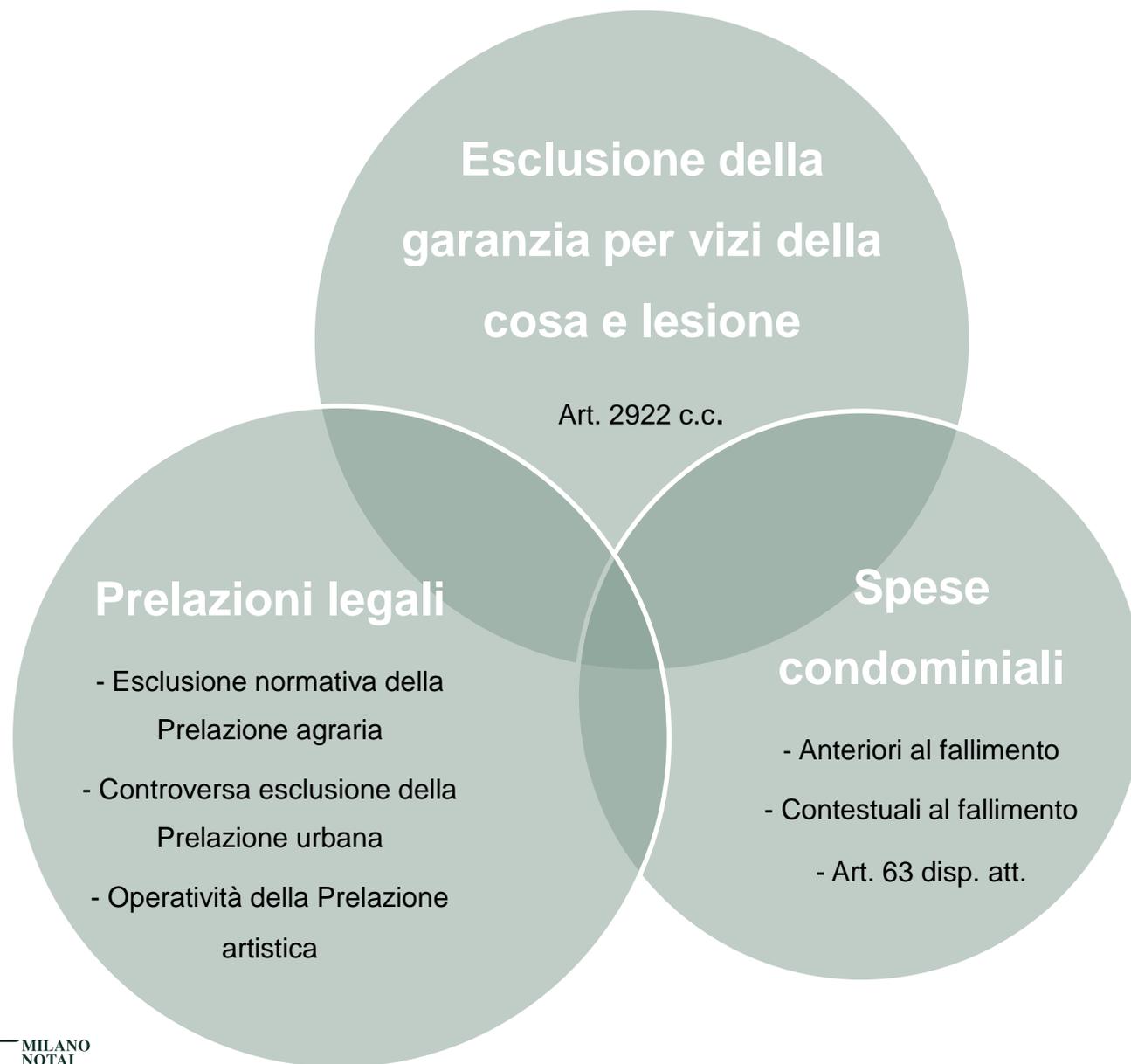
Certificato di
Destinazione
Urbanista
aggiornato

Non c'è
esclusione di
legge

art.40
L.47/1985
art.46 D.P.R.
380/2001

Si applica
l'esclusione
prevista per i
fabbricati?

Garanzie, spese condominiali e prelazioni legali



Prezzo e compenso notarile

Circolare Tribunale di Milano Sez. II Civile (10.04.2018)

Prezzo e oneri
tributari

A carico della
parte acquirente
entro un termine
massimo di 120
giorni dalla data
di aggiudicazione

Trascrizione e
volturazione

A carico del
fallimento, salvo
che sia
diversamente
stabilito

Compenso
notarile

A carico del
fallimento e
dell'acquirente in
ragione di metà
ciascuno, salvo
che sia
diversamente
stabilito

Documentazione da presentare al notaio

1. Perizia

2. Avviso di vendita

3. Verbale di aggiudicazione dell'asta

4. Prova pagamento saldo prezzo e oneri tributari

5. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)

Casi particolari vendita fallimentare

Cessione d'azienda (art. 105 L.f.)

Conferimento d'azienda

**Cessione di quote di società a
responsabilità limitata (art. 106 L.f.)**

**Cessione di beni mobili registrati
(art. 105.8 L.f.)**



Giovannella Condò

giovannella.condo@milanonotai.it

Tina Labricciosa

tina.labricciosa@milanonotai.it