

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Torino, 11 marzo 2019

Dott. Piergiorgio Mazza

PREMESSA

PERIZIA BEN FATTA  **AVVISO DI VENDITA**

AVVISO DI VENDITA  **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Anche nel nuovo assetto normativo, il decreto di trasferimento rimane un atto del G.E.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI 1

La fase della vendita immobiliare si conclude con l'emanazione del decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.).

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis, ottavo comma, c.p.c., avvenuto il versamento del saldo prezzo, il delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento, previa verifica che tale versamento sia avvenuto nel termine e secondo le modalità sancite nell'ordinanza e nell'avviso di vendita (art. 574, primo comma, c.p.c.; art. 585 c.p.c)

ADEMPIMENTI PRELIMINARI 2

- Controllo dell'**esattezza** dell'importo versato
- Controllo del versamento **tempestivo** del saldo prezzo (e delle spese di trasferimento)
- Controllo dell'**effettivo accredito** del bonifico sul c/c o del buon fine del versamento dell'assegno circolare sul c/c

ADEMPIMENTI PRELIMINARI 3

- verificare **l'attuale identificazione catastale** dei beni aggiudicati e la correttezza con i pignoramenti effettuati dai creditori
- **aggiornare le visure ipotecarie**
- **verificare lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'aggiudicatario**
- **acquisire** oltre alla dichiarazione del coniuge acquirente ex art. 179, primo comma lettera f), c.c., **anche la dichiarazione del coniuge non acquirente di cui al 2° comma del citato art. 179 c.c.8;**
- verificare **l'eventuale mancato esercizio di diritti di prelazione** previsti dalle norme di legge e da quelle speciali applicabili alla vendita giudiziaria

Natura del Decreto di Trasferimento

Natura giuridica:

Non ha natura negoziale, ma è un'autonoma fattispecie legale e processualmente complessa finalizzata a realizzare un trasferimento coattivo che si perfeziona con un provvedimento giudiziale.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 1

- **L'intestazione dell'ufficio giudiziario**, con menzione del numero di cronologico e di repertorio;
- **Gli estremi identificativi della procedura: numero R.G.E., generalità del creditore procedente e dell'escusso;**
- **Il riferimento al provvedimento di delega al professionista delegato**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 2

ESEMPIO:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX premesso che:

*- con ordinanza del giorno 99/99/9999 veniva delegato il Dott. XXXX
XXXX al compimento delle operazioni di cui agli artt. 576 e 591 bis c.p.c.
ed alla conseguente redazione del verbale di cui infra, relativamente
alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 999/99, promossa da
PROCEDENTE contro ESECUTATO AA e ESECUTATO BB;*

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 3

- **Il richiamo al verbale di vendita con indicazione della sua data e del prezzo di aggiudicazione;**
- **L'eventuale dichiarazione di nomina, nel caso di aggiudicazione per persona a nominare ex art. 583 c.p.c.;**
- **L'attestazione dell'avvenuto versamento del prezzo e l'indicazione delle relative modalità;**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 4

ESEMPIO:

- *il professionista delegato redigeva verbale della vendita senza incanto in data 6 luglio 2018 in cui il sig. nato a il C.F. residente in si aggiudicava l'immobile pignorato di cui al lotto unico per complessiva somma di €.
130.000,00 (centotrentamila/00);*
- *l'aggiudicatario ha versato al professionista delegato la cauzione di € 13.000,00, (tredicimila/00), unitamente alla presentazione dell'offerta di partecipazione alla vendita senza incanto;*
- *l'aggiudicatario in data 18/09/2018 ha versato al professionista delegato la somma di €. 117.000,00 (centodiciassettemila/00) a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, come da verbale agli atti;*
- *dunque è stato versato l'intero prezzo di aggiudicazione;*

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 5

- **in caso di contratto di finanziamento** con garanzia ipotecaria di 1° grado sul bene trasferito (nuovo testo dell'art. 585, terzo comma, c.p.c.), la menzione del contratto medesimo e l'ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari del divieto di trascrivere il decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca;

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 6

ESEMPIO:

- dato atto che l'aggiudicatario ha contratto un mutuo con BANCA ZZ società per azioni, per atto a rogito Notaio XXXXXXX del 12 febbraio 2019, che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. nel testo modificato dalla legge 14 maggio 2005 n 80, prevede il versamento diretto alla procedura esecutiva della somma mutuata e la concessione di ipoteca prima in grado sull'immobile di cui al presente decreto, che dovrà quindi essere iscritta contestualmente alla trascrizione del presente decreto;

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 7

- **in caso di autorizzazione all'assunzione del debito**, la menzione di essa con l'indicazione dell'importo per il quale è stata concessa e/o per il quale la garanzia ipotecaria viene mantenuta, nonché l'eventuale autorizzazione al pagamento ridotto del creditore ipotecario aggiudicatario ex art. 585, secondo comma, c.p.c

ESEMPIO:

-l'aggiudicatario, in qualità di creditore fondiario, è stato autorizzato con provvedimento del 23/01/2013 a compensare il saldo prezzo con il maggior credito vantato nei confronti della società esecutata;

OPPURE

- osservato che il pagamento del prezzo è avvenuto attraverso l'assunzione del debito da parte dell'aggiudicataria, come da istanza del 1 marzo 2017, autorizzato con provvedimento dell'11 aprile 2017 agli atti

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 8

- - **in caso di credito fondiario**, la menzione dell'avvenuto versamento diretto del prezzo, o di parte del prezzo, al creditore fondiario e l'indicazione della quietanza rilasciata dal creditore fondiario;

ESEMPIO:

- l'aggiudicatario ha versato la somma di €. 130.000,00 (centotrentamila/00) direttamente a BANCA s.p.a., come da quietanza del 19/10/2011, nel modo indicato dal creditore, nei termini e modalità indicati nel provvedimento disponente la vendita e nel predetto verbale, giusta attestazione di pagamento del prezzo agli atti;

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 9

- Indicare il trasferimento con le generalità dell'aggiudicatario **SOGGETTO A FAVORE** e dell'esecutato **SOGGETTO CONTRO**, con la precisazione del regime patrimoniale prescelto e l'indicazione della quota trasferita;

ESEMPIO:

- TRASFERISCE A FAVORE DI:

VVVV SSS nato a il XXXX , residente in XXX cod. fisc., che dichiara di essere celibe, per la quota di 1/1,

CONTRO:

CCCC VVVV nato a CITTA' (MAROCCO) il , coniugato in regime di separazione dei beni, cod. fisc.: , per la quota di ½, e

AAA XXXX nata a CITTA' (MAROCCO) il , coniugata in regime di separazione dei beni, cod. fisc.: , per la quota di ½,

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 10

- **gli estremi identificativi del bene ceduto, ubicazione, con i dati catastali ed almeno tre confini, con la descrizione del diritto espropriato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.) ;**

corrispondenza tra la descrizione del bene risultante dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione e le indicazioni nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 11

- **Se si tratta di fabbricato indicare i titoli abilitativi alla sua realizzazione o che la costruzione è iniziata prima del primo settembre 1967 e comunque il tutto come risulta dalla perizia ed in particolare la conformità edilizia o meno del fabbricato**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 12

- **Se si tratta di terreno**, l'art. 591 bis c.p.c. dispone che al decreto di trasferimento deve essere **allegato il certificato di destinazione urbanistica**. L'art. 18 della L. n. 47/85 solo per terreni superiori a mq. 5.000.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 13

- **Indicazione di diritti, servitù, usi**, risultanti dalla perizia, dall'atto di provenienza o dalle risultanze ipocatastali. Anche eventuali vincoli comunali.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 14

- **Indicare gli estremi dell'eventuale regolamento di Condominio e l'esistenza di eventuali vincoli da evidenziare.**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 15

- **Indicare gli elementi inerenti al regime fiscale dell'atto o l'indicazione delle agevolazioni fiscali chieste da parte dell'aggiudicatario, la menzione dell'esercizio dell'opzione per il regime Iva da parte dell'esecutato.**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 16

ESEMPI:

1 Prima casa

- Si dà atto che il predetto acquirente, con istanza che si allega al presente atto, chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali di cui alla L. 28/12/95 N.549, art. 1, comma 131 e successive modificazioni e proroghe, trovandosi nelle condizioni richieste.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 17

ESEMPI:

2 Prezzo valore

- Si dà atto che l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014 ha richiesto che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 18

ESEMPI:

3 Opzione IVA

- Si precisa che si tratta di cessione di fabbricato strumentale per natura, già di proprietà di impresa non costruttrice, con esercizio di opzione di applicazione IVA (reverse charge).

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 19

- **Indicare l'esistenza o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 20

- Indicare la **facoltà** per l'aggiudicatario **di presentare istanza di sanatoria** dell'abuso edilizio – prevista dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dall'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47, entro 120 dalla notifica del DT

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 21

ESEMPIO:

La sanatoria di irregolarità edilizie comporta la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di competenza, a propria cura e spese dell'aggiudicatario, di una istanza di sanatoria edilizia ai sensi ex artt. 36-37 del DPR n. 380 del 06/06/01 afferente interventi eseguiti in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività e di accertamento di conformità; inoltre l'aggiudicatario, sempre a propria cura e spese, dovrà provvedere:

al pagamento, alla presentazione della pratica, della sanzione determinata dall'Amministrazione comunale per la sanatoria degli abusi rilevati, degli eventuali oneri richiesti per il rilascio del permesso in sanatoria e quant'altro necessario ai fini del perfezionamento dell'intera pratica;

alla presentazione presso l'U.T.E. della relativa denuncia di variazione.

AVVERTE

l'acquirente predetto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 06/06/01, e successive modifiche ed integrazioni, che per eventuali difformità delle unità immobiliari oggetto del trasferimento, rispetto all'eventuale progetto autorizzativo del Comune di _____ ha 120 (centoventi) giorni di tempo a far data dal presente decreto, per la presentazione della domanda di sanatoria al Comune competente.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 22

- **La specificazione che l'immobile è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, con indicazione dell'ultimo atto di provenienza e come indicato nella perizia di stima**

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 23

ESEMPIO

Il presente trasferimento viene effettuato a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e pertinenze, diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile, che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come pervenuto in capo agli esecutati in forza Atto di compravendita, rogito Notaio dott. , del , rep. n. , trascritto il ai reg. n. e come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. del agli atti.

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 24

- **L'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.**

INDICARE:

- la conservatoria presso cui la formalità è pubblicata;
- il tipo di formalità (trascrizione di pignoramento, iscrizione di ipoteca volontaria, iscrizione di ipoteca giudiziale ecc);
- la data di iscrizione/trascrizione della formalità;
- i numeri di Registro Generale e di Registro Particolare;
- il soggetto a favore del quale ed a carico del quale la formalità è stata iscritta/trascritta;
- il titolo in forza del quale è avvenuta la trascrizione/iscrizione

Il Decreto di Trasferimento – Contenuto 25

- Ordine al debitore esecutato o a chiunque altro di rilascio dell'immobile venduto nell'immediata disponibilità dell'aggiudicatario.

ESEMPIO;

INGIUNGE

a XXXXXe XXXXXXXX e a chiunque altro senza titolo di rilasciare l'immobile venduto nella immediata disponibilità dell'aggiudicatario XXXXXXXXXa semplice richiesta del medesimo, salvi i diritti di terzi.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI 1

- **Depositato il DT in cancelleria, il delegato paga imposta di registro, catastale ed ipotecaria (F23 – F24??), richiede copia conforme uso trascrizione.**
- **La cancelleria provvede ad inviare il DT all' Agenzia delle Entrate**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI 2

- **Il Delegato provvede alla trascrizione del Decreto di Trasferimento alla Conservatoria di competenza.**
- **Se l'atto è soggetto a imposta di registro non in misura fissa non si paga la trascrizione, altrimenti si pagano € 149,00**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI 3

- **La voltura catastale viene effettuata in automatico, salvo casi eccezionali.**
- **Il delegato provvede alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli con oneri carico dell'aggiudicatario.**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI 4

- **Dopo che il decreto di trasferimento è stato registrato, il delegato può richiedere la copia autentica uso aggiudicatario.**
- **L'originale della trascrizione del DT deve essere depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare (anche le cancellazioni).**