



Le esecuzioni immobiliari: dall'aggiudicazione al decreto di trasferimento

Siena, 13 ottobre 2023

Avv. Barbara Schepis

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

❖ Art. 585, co.1, c.p.c. - Versamento del prezzo:

«L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento».

❖ Art. 591-bis. c.p.c. – Delega delle operazioni di vendita: viene demandato al professionista delegato il compimento di tutte le attività successive all'aggiudicazione e finalizzate all'emissione del decreto di trasferimento, che vengono solitamente indicate in dettaglio nell'ordinanza di delega.

ADEMPIMENTI POST VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Contenuto ordinanza di delega Tribunale di Roma relativamente agli adempimenti post vendita, ossia successivi all'aggiudicazione e fino al decreto di trasferimento:

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza , indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

ADEMPIMENTI POST VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

20) *ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);*

21) *in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;*

22) *ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;*

23) *a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione.*

ADEMPIMENTI POST VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

In sintesi: Il professionista delegato, successivamente alla vendita, effettuata (quantomeno) le seguenti attività e adempimenti:

- restituzione cauzioni – versamento cauzione aggiudicatario;
- ricezione dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- comunicazione del saldo prezzo e delle ulteriori somme da versare da parte dell'aggiudicatario, con indicazione delle coordinate IBAN dei conti correnti intestati alla procedura;
- informativa al G.E. in merito al mancato versamento del saldo prezzo e spese da parte dell'aggiudicatario e richiesta provvedimenti ex art. 587 c.p.c. (decadenza aggiudicazione, confisca cauzione a titolo di multa e autorizzazione nuovo esperimento di vendita);
- autorizzazione assunzione debiti aggiudicatario ex artt. 508 – 585 co. 2 c.p.c.;
- adempimenti in caso di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.;
- acquisizione dichiarazione antiriciclaggio resa dall'aggiudicatario ex art. 22 D. LGS 21.11.2007 n. 231 (art. 585, ult. co., c.p.c.);
- denuncia ex art. 59 D.Lgs. 42/2004 (beni culturali e paesaggistici);
- predisposizione minuta decreto di trasferimento.

LA COMUNICAZIONE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

La comunicazione circa le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese inerenti alla vendita è il documento che guida l'aggiudicatario nel percorso – all'interno del quale sono predefiniti tempi, adempimenti e costi – che lo porterà a conseguire il trasferimento del bene.

Con l'espressione «saldo prezzo» si intende la somma che deve versare l'aggiudicatario per conseguire il trasferimento del bene, esso è pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione che è stata già versata unitamente all'offerta.

Il corretto versamento del prezzo costituisce il presupposto necessario perché il Giudice dell'esecuzione possa perfezionare la compravendita della proprietà dell'immobile espropriato e pronunciare, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Corretto versamento del prezzo vuol dire che l'aggiudicatario deve versare il prezzo di aggiudicazione integralmente, nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza di vendita e si considera inadempiente nel caso di ritardo o di mancato integrale versamento, con conseguente applicazione della disciplina di cui all'art. 587 c.p.c. suddetta.

Esempio pratico comunicazione ad aggiudicatario per versamento prezzo e oneri vendita

Oggetto: Tribunale di Roma - Procedura esecutiva n. 589/2020 RGE – aggiudicazione lotto unico in data 12.10.2022 – conteggio spese ed imposte inerenti al trasferimento.

SALDO PREZZO

La complessiva somma di Euro _____ dovrà essere corrisposta segue:

a) quanto a € _____ in favore del creditore fondiario _____, in applicazione dell'art. 41 TUB, mediante bonifico sul conto corrente alla stessa intestato avente coordinate IBAN: I _____ indicando quale causale: “quota parte saldo prezzo lotto unico - versamento aggiudicatario ai sensi dell’art. 41 TUB - RGE 589/2020 NDG _____; e ciò, nel solo caso in cui il pagamento del saldo prezzo non avvenga mediante mutuo bancario e contestuale iscrizione ipotecaria sull’immobile oggetto di trasferimento.

b) quanto a € _____ mediante bonifico sul conto corrente intestato a “Tribunale di Roma, Settore Esecuzioni Immobiliari” presso BCC Roma avente il seguente IBAN: IT 55 M 08327 03399 000000310101, specificando la seguente causale: “anno 2020, pratica 589 RGE, saldo prezzo lotto 001 XXX”. In ordine al pagamento di cui alla superiore lettera "a" si rammenta che, secondo quanto prescritto dall’ordinanza di delega in atti (punto B, n. 2), l’aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l’originale della quietanza rilasciata dall’Istituto di Credito; in mancanza non si potrà dare corso agli ulteriori adempimenti necessari ai fini dell’emissione del decreto di trasferimento.

Nel caso di pagamento del saldo prezzo avvenga mediante mutuo bancario, con relativa iscrizione ipotecaria contestuale alla trascrizione del decreto di trasferimento, l’importo relativo al saldo prezzo dovrà essere interamente versato mediante bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Roma di cui sopra.

SPESE EMISSIONE DECRETO TRASFERIMENTO:

La complessiva somma di € _____ come da allegata specifica, mediante bonifico sul conto corrente presso BCC Roma intestato a “Tribunale di Roma, Settore Esecuzioni Immobiliari” avente il seguente IBAN: IT 32 N 08327 03399 000000310102, specificando la seguente causale: “anno 2020, pratica 589 RGE, spese aggiudicazione lotto 001”.

COMPENSI E SPESE PROFESSIONISTA DELEGATO:

Versamento di complessivi € _____ così specificati:

- € _____ oltre spese generali 10%, IVA e CPA (come da vigente tariffa di cui al D.M. 227/2015) per compenso del professionista delegato posto a carico dell’aggiudicatario in quota parte;

- € _____ quali somme dovute per la trascrizione del decreto di trasferimento.

Con espressa riserva di richiedere eventuali ulteriori somme richieste dai competenti Uffici all’atto dell’effettiva tassazione del decreto di trasferimento in relazione alle somme effettivamente calcolate dall’Agenzia delle Entrate ed ogni altra spesa eventualmente sostenuta, nonché di procedere alla restituzione di eventuali somme corrisposte in eccedenza, previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione.

Resta inteso, dunque, che eventuali eccedenze rispetto alle somme di cui sopra verranno restituite all’aggiudicatario ad avvenuta ultimazione di tutti gli adempimenti post vendita, mentre eventuali integrazioni che dovessero necessitare saranno oggetto di apposita richiesta di versamento, da effettuarsi entro il termine di giorni 3 dalla richiesta.

Roma, _____

Il professionista delegato

RICHIESTA INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE ALL'AGGIUDICATARIO

- ▣ Copia documento di identità;
- ▣ Documentazione comprovante il regime patrimoniale, ossia estratto di matrimonio o estratto dell'atto di unione civile;
- ▣ Dichiarazioni fiscali per la richiesta di applicazione dei benefici fiscali «prima casa», «prezzo valore» e altri benefici fiscali (es. agevolazioni fiscali under 36, imprenditore agricolo a titolo principale);
- ▣ Eventuale atto di quietanza rilasciato dal creditore fondiario (se opera art. 41 T.U.B.);
- ▣ Aggiornamento visure ipotecarie e catastali (dalla data successiva alla trascrizione del pignoramento in poi);
- ▣ Informativa su condanna ex artt. 587 co. 1 c.p.c. (acquisizione cauzione a titolo di penale), 587 co. 2 c.p.c. – 177 disp. att. c.p.c. (se il prezzo che si ricava dal nuovo esperimento di vendita a seguito di decadenza, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza).
- ▣ Inoltre, **ove l'aggiudicatario acquisti con mutuo:**
 - ▣ a) recapiti del Notaio che stipulerà il contratto di mutuo, con avviso dell'obbligo di iscrizione ipotecaria contestuale alla trascrizione del D.T. da parte del professionista delegato;
 - ▣ b) copia autentica del contratto di mutuo;
 - ▣ c) nota di iscrizione ipotecaria da presentare in Conservatoria.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TERMINI PER LA COMUNICAZIONE E PER IL RELATIVO VERSAMENTO

La comunicazione circa le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese inerenti alla vendita va trasmessa nel termine indicato nell'ordinanza di delega e, ove non espressamente indicato, prima possibile.

L'art. 569 c.p.c. prescrive in maniera inequivocabile un «**termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato**».

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese è di centoventi (120) giorni, non prorogabile, trattandosi di **termine perentorio, non soggetto alla sospensione feriale dei termini (Cass. 18421/2022)**.

Entro lo stesso termine devono essere versate anche le spese inerenti al trasferimento, nella misura indicata dal professionista delegato.

IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO HA CARATTERE PERENTORIO E NON E' PROROGABILE (Cass. n. 1171/2015):

«Ed è allora l'esigenza di tutela dei terzi, sollecitati dall'ufficio giudiziario con la messa in vendita del bene, come pure della credibilità delle operazioni da quello (direttamente o per delega) espletate, che comporta **la perentorietà del termine** e lo sottrae alla disponibilità dei soli soggetti del processo esecutivo. Va pertanto fatta applicazione del seguente principio di diritto: nell'espropriazione immobiliare **il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile**, tanto ricavandosi dalla necessaria **immutabilità delle iniziali condizioni** del sub-procedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: **immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione**, perché finalizzata a mantenere –per tutto lo sviluppo della vendita forzata –l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte».

Al termine per il versamento del prezzo deve essere riconosciuta natura sostanziale, e non processuale, essendo esso preordinato all'emissione del decreto di trasferimento. Detto termine, infatti, riguarda **l'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario** e non necessita di difesa tecnica.

In tal senso, considerato che la disciplina della sospensione feriale dei termini, dettata dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, è, per costante giurisprudenza costituzionale, deputata a garantire un periodo di riposo in favore degli avvocati, deve escludersi l'applicabilità di essa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, **attività che integra l'adempimento di un atto dovuto e non negoziale.**

COMUNICAZIONE DI SALDO PREZZO

SALDO PREZZO

A chi deve versare l'aggiudicatario?

C'è creditore fondiario?

SI

In via generale, applicazione art. 41 T.U.B.; ma occorre farsi un'altra domanda...

L'aggiudicatario paga ricorrendo a mutuo?

NO

**VERSAMENTO IN PARTE
AL FONDIARIO E IN
PARTE ALLA
PROCEDURA**

SI

OdD Roma
richiede
**versamento
tutto alla
procedura**

NO

**VERSAMENTO TUTTO IN FAVORE
DELLA PROCEDURA**

Art. 41 T.U.B.

ART. 41, co. 4, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.)

*4. Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'**aggiudicatario** o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, **versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa**. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.*

Art. 41 T.U.B.

ESEMPIO

Numero [redacted] del Repertorio. -----

Numero [redacted] della Raccolta. -----

----- CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO -----

----- ai sensi degli artt. 38 e segg. del Decreto Legislativo -----

----- 1 Settembre 1993 n. 385 -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

----- 24 maggio 2011 -----

----- L'anno duemilaundici, il giorno ventiquattro del mese -----
di maggio, in Roma, Via Sardegna n.129, presso la BANCA DI
CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Società Cooperativa. -----

----- Dinanzi a me Avvocato [redacted] Notaio residente -----
in Roma, con studio al [redacted] -----
iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma,
Velletri e Civitavecchia, -----

----- sono presenti i signori: -----

1)- [redacted] -----
1951, quadro direttivo, domiciliato per la carica in Roma,
ove appresso, che si costituisce in rappresentanza dell'A-

Art. 41 T.U.B. – N.B.

- informare l'aggiudicatario che c'è il creditore fondiario;
- richiedere immediatamente al creditore fondiario la precisazione del credito, da trasmettere entro 15 giorni, a pena di non applicazione del comma 4 dell'art. 41 T.U.B. (con conseguente attesa della distribuzione "ordinaria" delle somme);
- verificare l'esistenza dell'istanza ex art. 41 T.U.B. e le coordinate IBAN del soggetto (...molteplici cessioni/fusioni etc. ...)
- ricevere copia della quietanza rilasciata dal fondiario all'aggiudicatario
- quantificazione della parte di saldo prezzo da destinare al fondiario (che dovrà rilasciare quietanza) e di quella da destinare al C.I.T. Saldo Prezzo

ART. 41 T.U.B. – CONTEGGIO CREDITORE FONDIARIO

Art. 2855 c.c. - Estensione degli effetti dell'iscrizione

Assistiti dal medesimo privilegio ipotecario:

- A) il **capitale** iscritto nei **limiti del credito effettivamente esistente**, comprensivo degli interessi maturati sino al momento dell'iscrizione;
- B) le **spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria** (NON quelle per il contratto di mutuo, anche se contestuale)
- C) le spese di **iscrizione** (imposta ipotecaria, copie, etc.) e **rinnovazione** dell'ipoteca;
- D) le spese ordinarie del **processo esecutivo**;
- E) **interessi convenzionali** maturati **nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore** (solo se espressamente descritti nell'iscrizione, ed in tale limite)
- F) **interessi legali dal primo giorno successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento e sino alla data di vendita** (data di deposito del decreto di trasferimento)

SALDO PREZZO

Le ulteriori somme

- Imposta di registro del decreto di trasferimento
- imposta di trascrizione del decreto di trasferimento
- imposte di iscrizione ipoteca contestuale
- quota parte onorari delegato a carico aggiudicatario
- Imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Riferimenti normativi

- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 Disciplina dell'**Imposta di bollo**
- D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 **Imposte ipotecarie e catastali**
- D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 Testo Unico **Imposta di Registro**
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (**Imposta sul Valore Aggiunto**)
- D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 **Compensi attività delegate**

VERIFICHE PROPEDEUTICHE ALLA REDAZIONE DELLA MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

1. Verifiche relative al regime patrimoniale della famiglia: estratto atto di matrimonio, di unione civile o certificato di stato libero.
2. Verifica sussistenza benefici fiscali invocati dall'aggiudicatario.
3. Verifiche relative all'immobile oggetto di trasferimento: aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali; acquisizione nuovo certificato di destinazione urbanistica, qualora il precedente sia scaduto da oltre un anno.
4. Verifica eventuali soggetti aventi diritto di prelazione, destinatari delle comunicazioni previste dalla legge ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione medesimo.

ELENCO DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- Documenti relativi all'aggiornamento ipocatastale;
- Dichiarazione benefici «prima casa» o altre agevolazioni fiscali invocate, con copia documento identità del richiedente;
- Attestato energetico APE (non obbligatorio);
- Certificato destinazione urbanistica in caso di terreni;
- Copia dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle imposte;
- Attestazione di avvenuto pagamento della quota parte dei compensi del professionista delegato;
- Fattura di vendita, in caso di trasferimento soggetto ad IVA da parte di esecutato persona giuridica;
- Estratto conto corrente procedura;
- Quietanza creditore fondiario in caso di versamento ex art. 41 TUB.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: NATURA GIURIDICA E FORMA

Art. 586 cpc - Il Decreto di trasferimento è il provvedimento giudiziale che trasferisce a favore dell'aggiudicatario la titolarità del diritto sul bene appartenente all'esecutato, nei limiti di quanto oggetto di pignoramento e quindi di vendita forzata, a fronte del pagamento del prezzo.

Riveste la forma scritta ed è atto pubblico in quanto pronunciato dal Giudice dell'esecuzione, pubblico ufficiale in esercizio delle sue funzioni giurisdizionali.

Esso non ha carattere decisorio poiché, diversamente da quello di cognizione, il processo di esecuzione non è un processo accertativo di una situazione sostanziale controversa. Cass. 5466/1978 esclude che il DDT sia impugnabile per cassazione: tale decreto **non è decisorio**, non essendo emesso al fine della composizione di contrapposte situazioni soggettive e sul presupposto di un contraddittorio, bensì nell'esercizio della funzione, di natura esecutiva, di convertire in denaro l'immobile espropriato e venduto; **né definitivo**, essendo impugnabile con opposizione agli atti esecutivi sia per vizi formali che sostanziali.

Il trasferimento dell'immobile in conseguenza di decreto di trasferimento costituisce acquisto a titolo derivativo e non a titolo originario: «*l'acquisto di un bene da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario ricollegandosi a un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato*» (Cass. 27/2000; conforme Cass. 20037/2010).

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: NATURA GIURIDICA E FORMA

Quale provvedimento del Giudice dell'esecuzione, il decreto di trasferimento è atto esecutivo ed è soggetto all'eventuale **impugnazione a norma dell'art. 617 c.p.c.**

Il termine per proporre l'impugnativa è di 20 giorni decorrenti dalla sua comunicazione o comunque dal momento in cui l'interessato ne viene a conoscenza. Solitamente l'interessato all'opposizione è il debitore esecutato pertanto è opportuno notificare il decreto di trasferimento allo stesso.

Precisazione

Cass., 15 febbraio 2023, n. 4797

*«in tema di espropriazione immobiliare, il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento dell'immobile pignorato decorre dal giorno in cui il soggetto interessato abbia acquisito **conoscenza, legale o di fatto**, di tale decreto oppure di un atto o provvedimento che ne presuppone necessariamente l'emanazione; **l'opposizione va comunque proposta entro il limite massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva della espropriazione forzata, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione**».*

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: NATURA GIURIDICA E FORMA

Cass., 15 febbraio 2023 n. 4797

- La Corte di Cassazione ha chiarito – in primo luogo – che in linea generale il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi decorre dal momento della conoscenza (legale o di fatto) comunque conseguita del provvedimento.
- Con riferimento al decreto di trasferimento – in secondo luogo – la S.C. ha osservato che detta conoscenza non può avvenire per effetto del suo deposito in cancelleria, né a seguito della sua trascrizione nei registri immobiliari.
- La conoscenza del decreto, invero, deve essere effettiva e ciò può verificarsi anche a seguito della notifica di altri provvedimenti che necessariamente presuppongono l’emanazione di detto provvedimento (come, appunto, l’atto di precetto al rilascio dell’immobile).
- L’onere di diligenza gravante sulle parti del processo esecutivo non può essere esteso fino al punto da imporre all’esecutato un costante controllo del fascicolo del procedimento al fine di verificare l’avvenuto deposito del decreto di trasferimento.
- Resta fermo che il limite temporale massimo per l’impugnativa del decreto è rappresentato dall’esaurimento della procedura esecutiva, cioè dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: POTERI DI CONTROLLO DEL G.E. REVOCA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il G.E. non procede alla firma del D T se il delegato non fornisce la prova:

1. dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo e delle spese inerenti al trasferimento;
2. dell'eseguita pubblicità dell'avviso di vendita, in conformità all'ordinanza di delega;
3. delle notifiche effettuate.

Con il deposito del D.T. si realizza il trasferimento del diritto, quindi non sarebbe applicabile il 487 c.p.c., secondo cui *«Salvo che la legge disponga altrimenti, i provvedimenti del giudice dell'esecuzione sono dati con ordinanza, che può essere dal giudice stesso modificata o revocata finché non abbia avuto esecuzione»*.

Tuttavia la giurisprudenza ha affermato che il D.T. è privo di autonoma efficacia traslativa in mancanza dell'atto presupposto (versamento prezzo) ed è quindi revocabile.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: PUBBLICITA'

- Il decreto di trasferimento costituisce **titolo soggetto a trascrizione** e ha, quindi, la medesima finalità del contratto di vendita stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- Art. 2643 Cod. Civ.** *“Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione (...) al n. 6 i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari ...”.*
- Il decreto risente, ai fini della sua efficacia, della mancanza di continuità delle trascrizioni.**
- L'art. 2650 c.c. rubricato «*continuità delle trascrizioni*» prevede, infatti, che «*Nei casi in cui [...], un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto [2655, 2688]. Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644*».
- Quest'ultima norma prevede che gli atti soggetti a trascrizione «*non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore*».

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: PUBBLICITA'

- Il professionista delegato in sede di predisposizione della minuta del decreto di trasferimento deve, dunque, essere certo in ordine alla **sussistenza della continuità delle trascrizioni** (già in precedenza verificata e accertata) e laddove, per qualsiasi ragione, si fosse giunti all'aggiudicazione pur in presenza di un'omessa trascrizione degli acquisti a causa di morte o di mancanza della continuità delle trascrizioni, la circostanza dovrà essere necessariamente sottoposta al Giudice dell'esecuzione prima della predisposizione della minuta del decreto di trasferimento, mediante istanza ex art. 591 ter c.p.c. al fine di verificare se si possa trovare un rimedio al difetto di trascrizione.
- La vendita forzata ha per oggetto i "*diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione*" (art. 2919 comma 1 c.c.) e si salda, senza soluzione di continuità, con il pignoramento trascritto. Pertanto **l'aggiudicatario non può – per l'effetto di un eventuale acquisto del debitore esecutato successivo al pignoramento immobiliare – acquistare maggiori diritti di quelli che già spettavano all'esecutato ed, ovviamente, non può essere pregiudicato da un eventuale trasferimento verificatosi dopo la trascrizione del pignoramento.**
- Nel decreto di trasferimento il soggetto a cui viene trasferito il bene venduto deve coincidere con l'offerente/aggiudicatario e, se l'offerta è stata fatta da parte di più persone, il decreto di trasferimento deve essere emesso nei confronti di tutti gli offerenti, eventualmente pro-quota, anche con indicazione di una ripartizione non paritaria delle quote.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: CONTENUTO

- ▣ **A)** Intestazione dell'ufficio giudiziario, con indicazione del numero di cronologico e di repertorio, apposti dalla cancelleria successivamente al deposito telematico del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;
- ▣ **B)** Indicazione delle verifiche effettuate dal Giudice sui presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'atto esecutivo predisposto dal professionista delegato, con specifico riguardo a:
 - ▣ 1) intervenuta aggiudicazione come da verbale redatto dal professionista delegato;
 - ▣ 2) intervenuto pagamento nei termini del prezzo di vendita e delle spese inerenti al trasferimento;
 - ▣ 3) 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;
 - ▣ 4) in caso di pagamento del prezzo mediante contratto di mutuo con garanzia ipotecaria di 1° grado sul bene trasferito (585, terzo comma, c.p.c.), la menzione del contratto;
 - ▣ 5) 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;

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: CONTENUTO

- C) L'indicazione del tipo di diritto sull'immobile oggetto di trasferimento e della sua entità (intero o quota parte). Con il deposito in cancelleria il decreto assume giuridica esistenza e produce l'effetto traslativo del diritto a favore dell'aggiudicatario contro il debitore esecutato.
- D) Le generalità dell'esecutato e dell'aggiudicatario persone fisiche (NOME – COGNOME – LUOGO E DATA DI NASCITA – CODICE FISCALE) con la precisazione dello stato civile libero o, in caso di matrimonio, del regime patrimoniale prescelto.
- E) Le generalità dell'esecutato e dell'aggiudicatario persone giuridiche (DENOMINAZIONE – sede - numero di iscrizione/codice fiscale presso il Registro delle Imprese di competente - capitale sociale.
- F) La descrizione dell'immobile trasferito, con ripetizione della descrizione contenuta nell'avviso di vendita (descrizione fisica dell'immobile – comprensiva di dati catastali – confini). Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto di trasferimento deve ripetere la descrizione del bene contenuta nell'avviso di vendita, con l'indicazione degli elementi richiesti dall'art. 2826 c.c. in tema di «indicazione dell'immobile ipotecato» (*“l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono”*). **Il decreto di trasferimento non deve contenere modifiche alla descrizione dell'immobile che alterino l'identità fisica e giuridica del bene come descritto nell'avviso di vendita.**

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: CONTENUTO

- ❑ G) Menzioni urbanistiche ex art. 18 L. 47/1985 (terreni) e art. 40 L. 47/1985.
- ❑ H) L'ordine rivolto al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di cancellare, limitatamente agli immobili trasferiti, le formalità gravanti sull'immobile.
- ❑ I) l'ordine rivolto al debitore esecutato e a chiunque altri si trovi - - senza titolo opponibile all'aggiudicatario - nel possesso o nella detenzione dell'immobile stesso, di rilasciare quest'ultimo nella piena disponibilità dell'aggiudicatario.
- ❑ Costituiscono oggetto del trasferimento, oltre ai beni indicati nel decreto, anche quelli a cui si estendono automaticamente gli effetti del pignoramento ex **art. 2912 c.c.**, e cioè **gli accessori e le pertinenze della cosa pignorata**, ancorché non espressamente menzionati nel decreto di cui all'art. 586 c.p.c.. Ciò salvo che non ricorrano elementi tali da far ritenere che, in sede di vendita, si sia inteso escludere l'applicazione dell'anzidetta estensione.
- ❑ **Se la pertinenza è dotata di autonomo identificativo catastale, non opera la presunzione di estensione del pignoramento ex art. 2912 c.c. per cui il bene accessorio dovrà formare oggetto di autonomo pignoramento per poter essere venduto insieme al bene principale (Cass. 11272/2014).**

... IN PARTICOLARE: SOGGETTO PASSIVO DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento del bene in corso di procedura

- Il trasferimento post pignoramento dall'esecutato a terzi è irrilevante e inopponibile alla procedura. Permane la legittimazione passiva dell'esecutato. L'acquisto del bene pignorato per atto inter vivos successivo alla trascrizione del pignoramento (o anche anteriore ma trascritto dopo) non ha efficacia nei confronti del creditore procedente e degli intervenuti (artt. 2913 e 2914 n.1 c.c.). Trattasi di **inefficacia relativa**.
- L'esecutato non perde la legitimatio ad causam; il suo successore nel diritto non diviene soggetto passivo dell'espropriazione forzata. Il D.T. viene trascritto contro il debitore esecutato, essendo inopponibile il suddetto trasferimento.
- Nessun problema circa la continuità delle trascrizioni.
- Sussiste il problema della voltura catastale, in quanto l'immobile risulta intestato non all'esecutato ma al suo avente causa per atto inter vivos, dunque la voltura automatica effettuata in seno alla nota di trascrizione non potrà essere eseguita per mancanza di corrispondenza tra l'attuale intestatario dell'immobile e il soggetto a carico del quale viene emesso il D.T.
- E' possibile superare il problema mediante un foglio di osservazioni, eseguendo dunque la volturazione direttamente presso l'Ufficio del Catasto.

... IN PARTICOLARE: SOGGETTO PASSIVO DEL TRASFERIMENTO

Morte dell'esecutato in corso di procedura

- Il DT viene emesso «contro» il defunto o il suo successore?
- Oppure si distingue a seconda che il successore sia subentrato al defunto nel processo?
- O ancora, a seconda che abbia trascritto oppure no l'accettazione espressa di eredità?

Il D.T. deve emettersi e trasciversi a carico del defunto, a prescindere dalla trascrizione dell'accettazione dell'eredità ex art.2648 c.c., che è irrilevante qualora il decesso dell'esecutato sopravvenga dopo la trascrizione del pignoramento.

La morte dell'esecutato non rileva ai fini dell'interruzione del processo esecutivo, che non comporta alcun accertamento circa la qualità di erede.

Anche se l'erede subentra nella medesima posizione processuale e sostanziale del defunto, l'oggetto della vendita è costituito da un diritto spettante al defunto, restando irrilevante rispetto al processo esecutivo la posizione – sostanziale e processuale – degli eredi del defunto (o chiamati all'eredità).

- In definitiva, la trascrizione dell'atto di pignoramento cristallizza la situazione rispetto all'esecutato (futuro de cuius).

... IN PARTICOLARE: SOGGETTO PASSIVO DEL TRASFERIMENTO

Società cancellata in corso di procedura

- ▮ Il decreto di trasferimento deve essere emesso «contro» la società, sebbene nelle more sia stata cancellata, o contro i soci ? (Cass. sez. un. 6070/2013).
- ▮ **Cass. Sezioni Unite, 12 marzo 2013** - Conseguenze della cancellazione della società dal registro delle imprese sui giudizi pendenti:
 - Alla sopravvenuta estinzione della persona giuridica che sia parte in una causa, consegue la sua perdita della capacità di stare in giudizio.
 - Nei processi in corso al momento della cancellazione, la legittimazione sostanziale e processuale, attiva e passiva, si trasferisce automaticamente, ex art. 110 c.p.c. (“successione nel processo”), dalla società ai soci. Si applicano, quindi, le disposizioni di cui agli artt. 299 e ss. c.p.c., in tema di interruzione e di eventuale prosecuzione o riassunzione della causa.
 - Può accadere, tuttavia, che un giudizio si svolga senza interruzione o perché manca la dichiarazione dell’evento estintivo, ovvero perché l’evento si è verificato in un momento in cui non era più possibile farlo constatare,
- ▮ Nel processo esecutivo non opera l’istituto dell’interruzione del processo; pertanto, la situazione è parificabile al decesso dell’esecutato, con conseguente **emissione del D.T. contro la società**, sebbene cancellata (ma esistente all’atto del pignoramento).

... IN PARTICOLARE: SOGGETTO PASSIVO DEL TRASFERIMENTO

Terzo proprietario esecutato

- ❑ Al terzo proprietario non si applica la regola dell'art. 579 cpc che vale per il debitore (art. 604 cpc), dunque **non sussiste per il terzo il divieto di acquisto in sede di vendita forzata**.
- ❑ Come si pubblica il D.T. nei RR.II.?
- ❑ Nel caso di specie sussiste un'eccezione alla regola secondo cui il D.T. deve essere trascritto in favore dell'acquirente.
- ❑ Infatti, l'**art.2896 c.c.** prevede che *«Se l'aggiudicazione segue a favore del terzo acquirente, il decreto di trasferimento [586 c.p.c.] deve essere annotato in margine alla trascrizione dell'atto di acquisto [2643 n. 6]»*.
- ❑ A sua volta, l'art. 2643 n. 6 c.c. prescrive che si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione *« 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, **eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente [2889, 2896]**»*.
- ❑ In definitiva, nel caso di aggiudicazione intervenuta in favore del terzo proprietario, **il D.T. si annota a margine dell'originario atto di acquisto in favore del terzo e non si trascrive**.

... IN PARTICOLARE: SOGGETTO ATTIVO DEL TRASFERIMENTO

Frazionamento del diritto del debitore tra più aggiudicatari

- Il soggetto Alfa e il soggetto Beta fanno offerta congiunta per la piena proprietà. Chiedono di acquistare Alfa l'usufrutto e Beta la nuda proprietà; oggetto del pignoramento è la piena proprietà.
- Tesi formalistica: non è previsto che il D.T. costituisca diritti che non esistono in capo al debitore.
- Tesi sostanziale: la procedura ha l'esigenza di incassare intero prezzo e di liquidare l'intero lotto staggito nei termini previsti nell'avviso di vendita.
- Entrambe le esigenze vengono soddisfatte da un'**istanza congiunta da parte dei due suddetti offerenti**, per effetto della quale sussiste solidarietà tra gli aggiudicatari per il versamento del residuo prezzo; inoltre, vi è identità tra bene messo in vendita e bene trasferito.
- Di contro, sarebbe stata inammissibile l'offerta finalizzata all'acquisto di un diritto di superficie, essendo diverso rispetto al diritto di proprietà posto in vendita.
- L' Istanza di acquisto per diritti diversi in capo a ciascuno degli offerenti e insieme per l'intero deve essere fatta con l'offerta, non successivamente.**

... IN PARTICOLARE: SOGGETTO ATTIVO DEL TRASFERIMENTO

Acquisto dell'immobile da parte dei coniugi

- ▣ **1) Acquistano entrambi i coniugi:** il D.T. va emesso in favore di entrambi. Nell'apposita casella del quadro «C» della nota di trascrizione deve essere indicato il regime patrimoniale. Verifica del regime: estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni.
- ▣ **2) Acquista solo un coniuge che dichiara di essere in regime di comunione legale:** il coniuge non acquirente è destinatario ex lege degli effetti dell'atto senza essere parte dell'atto (Cass.12098/1998, 6091/2015). Il decreto di trasferimento deve essere emesso a nome soltanto dell'aggiudicatario e non di entrambi, con indicazione del coniuge in C.L. nel quadro D della nota di trascrizione.
- ▣ **3) Esclusione del singolo bene dalla comunione legale**

Condizioni **(art.179 lett. f c.c.):**

- 1) Bene acquistato con il prezzo della vendita di beni personali;
- 2) Ricognizione dell'esistenza dei presupposti da parte del coniuge non acquirente, tramite partecipazione all'atto (cfr.Cass.19250/2004): non essendo contemplata in seno al processo esecutivo, supplisce una dichiarazione allegata alla domanda di partecipazione, da rendere con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Morte dell'aggiudicatario

- La procedura esecutiva è insensibile anche rispetto alla morte dell'aggiudicatario, purché siano stati frattanto integralmente versati il saldo prezzo e le spese per il trasferimento.
- Pertanto, il D.T. va emesso in favore dell'aggiudicatario e non degli eredi, atteso che – diversamente - si realizzerebbe un doppio trasferimento immobiliare, con violazione della normativa fiscale.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: L'EFFETTO PURGATIVO DELL'ORDINE DI CANCELLAZIONE

Il decreto di trasferimento ha un effetto di tipo estintivo (purgativo), ai sensi dell'art. 586 c.p.c.: il giudice ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508 c.p.c.. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Vendita e assegnazione forzata provocano, dunque, l'estinzione non soltanto dei pignoramenti che hanno colpito il bene venduto, ma in genere di tutti gli altri vincoli di natura processuale che sono stati costituiti sul bene in funzione strumentale all'espropriazione dello stesso.

Possono, pertanto, essere cancellati dal G.E. (in via esemplificativa):

- sentenza dichiarativa di fallimento della parte esecutata (secondo la prassi di molti Tribunali);
- sequestro conservativo;
- pignoramento e, in generale, le cause legittime di prelazione (es. ipoteca, privilegi speciali).

Di regola non si cancella il pignoramento precedente non riunito, che si presume essere stato dichiarato estinto e del quale, quindi, dovrebbe essere già stata ordinata la cancellazione.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO L'EFFETTO PURGATIVO DELL'ORDINE DI CANCELLAZIONE IN PARTICOLARE: LA SENTENZA DI FALLIMENTO

La sentenza di fallimento ha funzione di **pubblicità-notizia**, concernente il vincolo sui beni che fanno parte della massa fallimentare.

Una volta compiuta la vendita forzata, tale vincolo non ha più ragion d'essere, essendo stato liquidato il bene e, dunque, **è certamente legittima la cancellazione della formalità.**

Spetta al GE o al GD?

- ▣ a) Il curatore è subentrato al creditore procedente non fondiario, ex art. 107 LF. Spetta al GE.
- ▣ b) Il curatore ha scelto di proseguire nelle forme dell'esecuzione concorsuale. Spetta al G.D. ex art. 108LF.
- ▣ c) L'esecuzione individuale è iniziata o proseguita dal creditore fondiario: il ricavato entra comunque a far parte dell'attivo fallimentare, dunque
Il G.E. cancella, dandone avviso al GD/curatore per evitare duplicazione di attività.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: L'EFFETTO PURGATIVO DELL'ORDINE DI CANCELLAZIONE

NON possono, pertanto, essere cancellati dal G.E. (in via esemplificativa):

- ❑ la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare;
 - ❑ la trascrizione del decreto di sequestro penale destinato alla confisca obbligatoria (art. 12 bis introdotto dal d.lgs. 153/2015);
 - ❑ la trascrizione di un vincolo di destinazione di natura paesaggistica, turistica, archeologica
 - ❑ la trascrizione della domanda giudiziale (ex art. 2668 c.c. ai fini della cancellazione di una domanda giudiziale è necessario il consenso delle parti interessate, ovvero una sentenza passata in cosa giudicata che la ordini), ivi compresa quella della divisione endoesecutiva.
- ❑ **In caso di formalità opponibile all'aggiudicatario il G.E. non può ordinare la sua cancellazione**, né può accertare incidentalmente l'estinzione del processo di cognizione onde ordinare la cancellazione della domanda giudiziale trascritta. L'interessato potrà sempre ricorrere all'autorità giudiziaria competente per ottenere la cancellazione della formalità.
- ❑ Qualora in cui il professionista delegato sia a conoscenza dell'esito del giudizio e/o di un provvedimento che potrebbe consentire la cancellazione della domanda giudiziale e/o di un pignoramento immobiliare trascritto non riunito, è opportuno darne menzione nell'avviso di vendita, con la precisazione che l'eventuale cancellazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario e non verrà eseguita con il decreto di trasferimento.

.... IN PARTICOLARE: LA DOMANDA GIUDIZIALE

- In generale, la trascrizione prevista dall'**art.2652 c.c.** ha **effetto prenotativo** (di sentenza ex art. 2932 c.c., di risoluzione, nullità o annullamento del contratto che ha trasferito l'immobile).
- Rischio evizione aggiudicatario, se la domanda è stata trascritta prima del pignoramento e, in alcuni casi e a certe condizioni (riduzione, nullità) anche se trascritta dopo la trascrizione del pignoramento.
- Chi ha trascritto sull'immobile una domanda giudiziale non ha diritto all'avviso ex art.498 c.p.c. (non è un creditore), sebbene sia opportuna l'audizione in qualità di interessato.
- Nessun problema sussiste se il DT ripete un ordine di cancellazione già pronunciato dal giudice competente e passato in giudicato: nessuna lesione di diritti di terzi sussiste, anzi si evita all'aggiudicatario di richiedere copia della sentenza e relativi adempimenti.
- Lo stesso vale per la ripetizione dell'ordine di cancellazione di pignoramenti trascritti e già dichiarati estinti ma non cancellati per inerzia dell'interessato.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

DOMANDE GIUDIZIALI PREVALENTI SU TRASFERIMENTO COATTIVO

- Se nell'avviso di vendita l'aggiudicatario è messo a dovuta conoscenza di tutte le informazioni concernenti lo stato di fatto e di diritto del bene, non potrà successivamente dolersi in alcun modo in caso di eventi a lui pregiudizievoli o successivi costi da sostenere.
- Tuttavia, vi sono domande giudiziali che, anche se trascritte successivamente, prevalgono – nel caso in cui la domanda sia poi accolta ed esistano le altre condizioni di legge – sulle trascrizioni e iscrizioni anteriori: tali sono, ad es., i casi delle domande trascritte ex art. 2652 n. 4 (simulazione), n. 6 (azione di invalidità), n. 7 (contestazione del fondamento di un acquisto mortis causa: petizione ereditaria, impugnazione di testamento etc.). Lo stesso dicasi per la trascrizione della domanda di usucapione.
- **Non può essere cancellata neppure la trascrizione del fondo patrimoniale o di altra convenzione matrimoniale.**

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E IL FONDO PATRIMONIALE

- Il D.T. emesso ex art. 586 c.p.c. non può ordinare la cancellazione della trascrizione di formalità diverse dal pignoramento o ad esso assimilabili (Cass. 5121/78; conf. Cass. 13212/03).
- Ne segue che la **trascrizione del fondo patrimoniale non può essere oggetto di cancellazione da parte del G.E.**, neppure se successiva alla trascrizione del pignoramento.
- Il vincolo del fondo patrimoniale si risolve in una causa d'impignorabilità del bene ex art.170 c.c., da far valere ex 615 c.p.c. Una volta venduto il bene senza opposizione, il vincolo d'impignorabilità non può essere fatto valere in pregiudizio dei diritti dell'acquirente in sede di vendita forzata.
- La cancellazione in questione ha, comunque, una rilevanza del tutto limitata per quanto concerne l'opponibilità ai terzi, atteso che quest'ultima deriva dall'annotazione a margine dell'atto di matrimonio e non già dalla trascrizione nei pubblici registri immobiliari, che ha funzione di mera pubblicità-notizia (Cass.s.u.21658/2009; Cass.27854/2013; Cass.ord.12545/2019).

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Trattasi di un diritto personale di godimento di natura atipica, a tutela dei figli minori o maggiorenni non autosufficienti.

- ▮ Legge 8 febbraio 2006 n. 54 entrata in vigore il 16.03.2006 in tema di affidamento condiviso ha introdotto la **trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, ai fini dell'opponibilità ai terzi.**
- ▮ In precedenza, il diritto ad abitare la casa coniugale era equiparabile a quella delle locazioni, quindi il provvedimento di assegnazione della casa coniugale era opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva, entro il termine massimo di nove anni dalla data di assegnazione, ovvero anche oltre i nove anni ma solo se trascritto prima del pignoramento.
- ▮ **Cass. 7776/2016:** la risoluzione dei conflitti tra coniuge assegnatario del godimento del bene e terzo avente causa dal proprietario dello stesso dovrà essere risolto sempre e solamente in base al **criterio dirimente di cui all'art.2644 cod. civ. fondato sulla priorità della trascrizione**, sicché il creditore ipotecario può far vendere coattivamente l'immobile come libero se il provvedimento di assegnazione emesso in data successiva all'1 marzo 2006 è stato trascritto dopo l'ipoteca.
- ▮ **Ferma l'inopponibilità, può procedersi a cancellazione? NO: contenuto tipico D.T.**
- ▮ **Se si vuole fare accertare il venir meno dei presupposti per l'assegnazione? Causa ordinaria.**

EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il Delegato deve depositare nel fascicolo telematico la bozza del decreto di trasferimento, unitamente al fascicolo contenente i documenti della procedura e quelli necessari a verificare i dati identificativi dei soggetti.

Il decreto sottoscritto dal G.E. è completo formalmente con l'assegnazione del numero di repertorio e la sottoscrizione da parte del Cancelliere.

Dalla data di sottoscrizione e repertoriazione del decreto decorrono i termini per tutti gli adempimenti a carico del delegato per la registrazione, la trascrizione e volturazione. Il termine per la cancellazione dei gravami non ha invece rilevanza autonoma.

Tassazione del decreto di trasferimento

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

**IMPOSTA SUL VALORE
AGGIUNTO (IVA)**
o, alternativamente
IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA IPOTECARIA

IMPOSTA CATASTALE

- D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 **Imposte ipotecarie e catastali**
- D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 Testo Unico **Imposta di Registro**

IMPOSTA DI REGISTRO

- L'articolo 8, lettera a), della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, dispone che per gli atti dell'autorità giudiziaria che comportano il trasferimento della proprietà di beni immobili e la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento, o ne accertino l'acquisto per usucapione, a decorrere dal 1° gennaio 2014, è applicabile l'imposta di registro con le aliquote del 9, del 2 o del 12 % previste dall'articolo 1 della Tariffa, per un importo minimo di 1.000 euro.
- La base imponibile è costituita dal prezzo di vendita, salvo applicazione del c.d. prezzo valore.

IVA

- Per i trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto trovano applicazione le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna (oltre che l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, nonché l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali), mentre per i trasferimenti soggetti ad imposta di registro, le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili nella misura fissa di euro 50 ciascuna.

Tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI

ABITATIV

debitore esecutato

PRIVAT

I

O

operazione «fuori campo iva» ed assoggettata a **IMPOSTA DI REGISTRO** proporzionale (2% - 9%) sul **VALORE DELL'IMMOBILE**

IMPOSTA IPOTECARIA
Fissa € 50,00

IMPOSTA CATASTALE
Fissa € 50,00

Tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI

ABITATIVI

debitore esecutato

PRIVATO

sussistenza requisiti BENFICI PRIMA CASA

D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, all'art. 1 della Tariffa parte prima, nota II bis



SI

imposta di registro 2%

NO

imposta di registro 9%

sussistenza requisiti PREZZO VALORE



SI

Valore immobile = Valore catastale
(rendita rivalutata al 5% x 110 se abitazione principale)

NO

**Valore immobile = prezzo di
aggiudicazione**

Tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI

ABITATIV

debitore esecutato

PRIVAT

I

O

I requisiti per avere le agevolazioni

CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

DOVE DEVE TROVARSI L'IMMOBILE

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile che si vuole acquistare.

Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria residenza.

Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI

ABITATIVI

Il sistema del prezzo-valore

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "prezzo-valore".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui

debitore esecutato

PRIVATI

O

l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

ATTENZIONE

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifico richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

ESEMPIO

Tassazione del decreto di trasferimento

ISTANZA APPLICAZIONE CRITERIO PREZZO-VALORE

DI CUI ALL'ART. 1 COMMA 497 LEGGE 266/2005

(AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE n. 6/2014)

Il/La sottoscritto/a _____

Nato/a a _____ () il _____

Residente in _____ () Via _____ n. _____

Codice fiscale _____

in qualità di aggiudicatario dell'appartamento sito in _____ via _____, censito al NCEU del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, sub _____ z.c. _____, cat. _____, classe _____, rendita € _____, nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. _____ - Tribunale Civile di Roma - IV Sez.

CHIEDE

che, in deroga all'art. 44, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, **la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5, del D.P.R. n. 131 del 1986**, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi).

DICHIARA

che il valore dell'immobile, determinato ai sensi di cui sopra, ammonta a Euro _____

che l'immobile in argomento è **destinato ad uso abitazione**;

di acquistare **come persona fisica che non agisce nell'esercizio di arti, imprese o professioni**.

Roma, li _____

Firma del richiedente

Allegare fotocopia documento di identità e tessera sanitaria o codice fiscale

RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

(Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000)

Il/La sottoscritto/a _____

Nato/a a _____ () il _____

Residente in _____ () Via _____ n. _____

Codice fiscale _____

in qualità di aggiudicatario dell'appartamento sito in _____ via _____, censito al NCEU del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, sub _____ z.c. _____, cat. _____, classe _____, rendita € _____, nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. _____ - Tribunale Civile di Roma - IV Sez.

CHIEDE

Le agevolazioni fiscali portate dal D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 all'art. 1 della Tariffa parte prima, nota II bis, così come modificato dall'art. 3 comma 131 della Legge 549/95 (agevolazione "prima casa") ed all'uopo, sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle conseguenze anche penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

•di voler stabilire, entro diciotto mesi dalla data di emissione da parte del Giudice del decreto di trasferimento relativo all'immobile aggiudicato, la propria residenza nel comune di ubicazione dell'immobile;

•di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune di ubicazione dell'immobile;

•di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni fiscali di cui in precedenza, ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, della legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti - legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75 e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243;

•che l'immobile aggiudicato è destinato ad abitazione e non ha le caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

Roma, li _____

Il decreto di trasferimento

Tassazione cancellazione formalità pregiudizievoli

formalità da cancellare	imposta ipotecaria	bollo	tassa ipotecaria	Totale
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale o legale	0,5% valore iscritto (min. € 200,00)	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00 + imposta ipotecaria variabile pari allo 0,5% del valore iscritto (min € 200)

Grazie per la cortese attenzione! 😊

Avv. Barbara Schepis

