EA ERMIDIO ANTONACCI
TeamSystem

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

a cura di Francesco Angeli

EA ERMIDIO ANTONACCI
TeamSystem

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA PREDISPOSIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

VERIFICHE RELATIVE ALL'AGGIUDICATARIO REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Richiede certificato di stato libero ovvero con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

VERIFICHE RELATIVE ALL'AGGIUDICATARIO SUSSISTENZA DI REQUISITI PER AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

verifica con l'aggiudicatario se sussistano per lui i requisiti per l'applicazione delle agevolazioni prima casa, ricevendo ovvero predisponendo, in caso positivo una apposita istanza da allegare all'emanando decreto di trasferimento ai fini della tassazione con riduzione rispetto all'ordinaria

VERIFICHE RELATIVE AL BENE AGGIORNAMENTO RELATIVO AI GRAVAMI E AI DATI DI CATASTO

Il delegato effettua un aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali verificando che le stesse non contengano variazioni rispetto a quanto riportato nell'ordinanza di vendita

VERIFICHE RELATIVE AL BENE
VERIFICHE RELATIVE ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Laddove il certificato di destinazione urbanistica sia medio tempore scaduto occorrerà richiedere il rilascio di un nuovo certificato e verificare che la destinazione urbanistica sia la medesima. In caso contrario, prima della predisposizione del decreto di trasferimento il delegato dovrà informare il Giudice dell'esecuzione con ricorso ex art. 591 ter c.p.c.

ELENCO DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA BOZZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO

È prassi allegare i seguenti documenti alla bozza di decreto di trasferimento:

- Documenti relativi all'aggiornamento ipocatastale;
- Dichiarazione benefici «prima casa» con copia documento identità del richiedente;
- Attestato energetico APE;
- Certificato destinazione urbanistica in caso di terreni;
- Copia dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle imposte;

EA ERMIDIO ANTONACCI
Sales & Customer Management
Agente Latina - Frosinone - Roma sud
+39 335-8424975
e.antonacci.ext@teamsystem.com
TeamSystem

DECRETO DI TRASFERIMENTO E CONFORMITÀ CATASTALE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n.122: *"All'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52, è aggiunto il seguente comma: 1 bis - **Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi** aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.*
Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

APPLICABILITÀ
AL DECRETO DI TRASFERIMENTO?

Dottrina nettamente prevalente è nel senso di escludere dall'ambito di applicazione di tale norma gli atti ed i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria (come il decreto di trasferimento) limitando la sanzione di nullità ai soli *atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi*.

APPLICABILITÀ AL DECRETO DI TRASFERIMENTO?

Nel caso di procedura fallimentare il curatore vende i beni, anche immobili, ai sensi dell'art. 107 c. 1 lf .

La vendita sarà effettuata mediante la stipula di un atto notarile pertanto sarà necessaria la dichiarazione della conformità catastale. In mancanza della conformità catastale il curatore dovrà delegare la vendita al giudice ai sensi dell'art. 107 c.2 lf.

IPOTESI RICORRENTI

L'esperto riferisce di difformità non rilevanti (non incidenti sulla rendita catastale) tra la scheda catastale e il bene all'attualità

Circolare Agenzia Territorio n.2 del 9 luglio 2010 chiarisce che deve comunque ritenersi sussistente una (sostanziale) conformità fra planimetria e stato di fatto nel caso in cui, rispetto allo stato di fatto, sussistano (lievi) difformità della planimetria, tali comunque da non incidere sulla consistenza, sulla classe, e/o sulla categoria del fabbricato, e quindi, in definitiva, sulla rendita catastale

IPOTESI RICORRENTI

L'esperto riferisce di difformità tra lo stato di fatto e la scheda conseguenti a irregolarità non sanabili.

IPOTESI PARTICOLARE

L'esperto riferisce difformità incidenti sulla rendita catastale e conseguenti a irregolarità dal medesimo considerate sanabili.

PROBLEMATICA

L'estensione agli acquisti in sede esecutiva della tassazione del trasferimento basata sul c.d. prezzo valore dal 1 gennaio 2014, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014 può portare a una incorretta tassazione del decreto ove vi siano modifiche incidenti sulla rendita catastale

SOLUZIONE

L'inserimento in Catasto di nuove schede a cura dell'Esperto, per quanto non obbligatorio, dovrebbe essere mantenuto quantomeno per i casi in cui il medesimo rilevi difformità tra l'attualità e le planimetrie depositate in Catasto tali da determinare una variazione in aumento della rendita catastale

EA ERMIDIO ANTONACCI
TeamSystem

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: NATURA E FORMA

PRIMA DEFINIZIONE

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.

FORMA

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.

COMPETENZA

Per effetto del combinato disposto degli artt. 586 c.p.c. e 591 bis cpc, il decreto di trasferimento è un provvedimento di esclusiva competenza del Giudice dell'esecuzione, predisposto dal professionista delegato e sottoposto alla firma del primo che, peraltro, ha il potere di sospendere la vendita laddove ritenga che il prezzo offerto sia incongruo così come anche previsto dall'art. 107 c.4 e dall'art. 108 legge fallimentare.

POTERI DI CONTROLLO

Il Giudice non procederà alla firma del decreto di trasferimento laddove il professionista delegato non fornisca prova dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, ma anche dell'eseguita pubblicità dell'avviso di vendita, in conformità all'ordinanza di delega, e delle notifiche eseguite. È opportuno che appena dopo l'aggiudicazione il professionista informi il GE della vendita stessa allegando all'istanza tutti i referti dell'esecuzione degli adempimenti pubblicitari.

DECRETO DI TRASFERIMENTO COME ATTO ESECUTIVO

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.

SEZ. 3, *ORDINANZA N.* 371 *DEL* 11/01/2007

Il decreto di trasferimento del bene immobile pignorato indicato dall'art. 586 cod. proc. civ. costituisce un atto del procedimento esecutivo, il quale, assolvendo alla funzione di convertire in danaro l'immobile pignorato e venduto, è soggetto alla sola opposizione agli atti esecutivi indicata dall'art. 617 cod. proc. civ. e non al ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 360 dello stesso codice, né a quello ai sensi dell'art. 111, secondo comma, della Costituzione.

DECRETO DI TRASFERIMENTO COME ATTO ESECUTIVO

La trascrizione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio assolve la funzione di pubblicità dichiarativa che è idonea a rendere opponibile il decreto ai terzi ma non è idonea a far decorrere il termine iniziale dell'opposizione ex art. 617 c.p.c..

SEZ. 3, *SENTENZA N.* 24001 *DEL* 16/11/2011

In tema di espropriazione forzata immobiliare, il giudice dell'esecuzione può sempre revocare il decreto di trasferimento di sua iniziativa, anche dopo la scadenza del termine previsto dalla legge per la proposizione dell'opposizione di cui all'art. 617 cod. proc. civ., a meno che il provvedimento non abbia avuto definitiva esecuzione, momento, quest'ultimo, che si identifica non con quello dell'emanazione del decreto di trasferimento, ma con quello del compimento, da parte del cancelliere, delle operazioni indicate dall'art. 586 cod. proc. civ..

EA ERMIDIO ANTONACCI
TeamSystem

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

REGIME DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

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.

2643 C.C. “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 ...”.

REGIME DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Il decreto risente, ai fini della sua efficacia, della mancanza di continuità delle trascrizioni

L'art. 2650 c.c. (…) nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, 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.

REGIME DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Il professionista delegato in sede di predisposizione della minuta del decreto di trasferimento deve effettuare un controllo ulteriore sull'effettività della continuità delle trascrizioni e laddove, per qualsiasi ragione, si fosse giunti all'aggiudicazione pur in presenza di un'omessa trascrizione degli acquisti a causa di morte, la circostanza dovrà essere necessariamente sottoposta al Giudice dell'esecuzione prima della predisposizione della minuta mediante istanza ex art. 591 ter c.p.c. al fine di verificare se si possa trovare un rimedio al difetto di trascrizione.

REGIME DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Frequentemente sono oggetto di esecuzione forzata i beni immobili pervenuti al debitore esecutato tramite successione causa morte. In questo caso è necessario verificare se il debitore esecutato ha accettato espressamente l'eredità con un atto trascrivibile come, ad esempio, l'iscrizione di una ipoteca volontaria sul bene pervenuto in successione.

CONTENUTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

REQUISITI FORMALI

A) l'intestazione dell'ufficio giudiziario, con menzione del numero di cronologico e di repertorio;

REQUISITI FORMALI

B) l'indicazione preliminari delle verifiche da parte del Giudice sui presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'atto esecutivo predisposto dal professionista delegato:

1) la presa d'atto dell'intervenuta aggiudicazione con richiamo al verbale del professionista delegato
2) la ricognizione circa l'intervenuto pagamento nei termini del prezzo di vendita
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;

REQUISITI FORMALI

C) La pronuncia giurisdizionale del trasferimento con precisa indicazione del tipo di diritto sull'immobile e della sua entità

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.

REQUISITI FORMALI

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)

REQUISITI FORMALI

F) la descrizione dell'immobile trasferito, con ripetizione della descrizione contenuta nell'avviso di vendita (descrizione fisica dell'immobile – comprensiva di dati catastali – confini)

REQUISITI FORMALI

G) Menzioni urbanistiche e destinazione urbanistica del terreno

REQUISITI FORMALI

H) l'ordine rivolto al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di cancellare, limitatamente agli immobili trasferiti, le formalità gravanti sull'immobile

REQUISITI FORMALI

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.

FORMAZIONE INHOUSE Euroconference Centro Studi Tributari EA ERMIDIO ANTONACCI TeamSystem

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

L'ordine di liberazione deve essere emesso, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione dell'immobile. La liberazione dell'immobile viene disposta nell'interesse dell'aggiudicatario pertanto questi può chiedere al GE di non emettere l'ordinanza di liberazione o al custode di non metterla in esecuzione.

FORMAZIONE INHOUSE Euroconference Centro Studi Tributari EA ERMIDIO ANTONACCI TeamSystem

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

Il custode dovrà agire forzosamente per il rilascio dell'immobile in virtù dell'ordine di liberazione. La procedura esecutiva finalizzata ad ottenere la liberazione dell'immobile dovrà essere proseguita a cura del custode anche dopo l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

L'atto con il quale viene inviato l'ordine di liberazione deve essere notificato personalmente al debitore esecutato e la notifica non può essere effettuate in cancelleria.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

Lo sloggio deve può essere eseguito anche con l'ausilio della Forza Pubblica che è obbligata a d intervenire in caso di chiamata da parte del Giudice, del custode o da parte dell'Ufficiale Giudiziario nel caso in cui l'ordine di liberazione sia stato emesso prima della riforma dell'art. 560 cpc.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

Nel caso in cui nell'immobile liberato siano presenti dei beni mobili, gli stessi devono essere gestiti in base a quanto previsto dall'art. 560 cpc e secondo le modalità previste dal Giudice dell'Esecuzione.

SEZ. 3, *SENTENZA N.* 15268 *DEL* 04/07/2006

Nell'espropriazione forzata immobiliare, il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ. costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile espropriato, in favore dell'aggiudicatario al quale l'immobile è stato trasferito, non solo nei riguardi del debitore esecutato, ma anche nei confronti di chi si trovi nel possesso o nella detenzione dell'immobile medesimo e non vanti un diritto reale o personale già opponibile al creditore pignorante.

SEZ. 3, *ORDINANZA N.* 10609 *DEL* 08/05/2009

È ammissibile e deve essere esaminata nel merito l'opposizione proposta, ai sensi dell'art. 615 cod. proc. civ., avverso l'esecuzione iniziata in base a decreto di trasferimento immobiliare, adottato in virtù dell'art. 586 cod. proc. civ. a seguito di vendita forzata, quando l'opponente, nei cui confronti sia esercitata la pretesa esecutiva e chiesto il rilascio e che non si identifichi con il soggetto che ha subito l'espropriazione, si afferma proprietario del bene immobile oggetto del suddetto decreto in base ad acquisto fattone per usucapione ed asseritamente verificatosi anteriormente all'emissione del decreto di trasferimento in danno dell'espropriato

SEZ. 3, *SENTENZA N.* 23709 *DEL* 16/09/2008

In tema di vendita forzata, il trasferimento dell'immobile aggiudicato è l'effetto di una fattispecie complessa, costituita dall'aggiudicazione, dal successivo versamento del prezzo e dal decreto di trasferimento, quest'ultimo con funzione di verifica ed accertamento della sussistenza degli altri presupposti e, quindi, privo di autonoma efficacia traslativa in assenza delle altre condizioni. Pertanto, il mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione dell'immobile pignorato legittima la revoca, anche d'ufficio, del decreto di trasferimento fino al momento in cui lo stesso venga portato ad esecuzione, che si identifica non con quello della sua emanazione, ma con quello del compimento da parte del cancelliere delle operazioni indicate dall'art. 586 cod. proc. civ.

SEZ. 3, *SENTENZA N.* 5796 *DEL* 13/03/2014

In materia di esecuzione forzata, il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ., ancorché abbia avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato, non è inesistente, ma solo affetto da invalidità, da far valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nei termini di cui all'art. 617 cod. proc. civ., ferma restando la possibilità per i terzi che siano stati lesi da tale errore nella loro sfera giuridica, di avvalersi, nel rispetto delle regole previste dall'art. 2929 cod. civ. a tutela dell'acquirente o assegnatario, dei rimedi, diversi dall'opposizione agli atti esecutivi, endoesecutivi o esterni al processo esecutivo loro riservati.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRONUNCIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO: REGISTRAZIONE

DEPOSITO DEL DECRETO IN CANCELLERIA

In questo momento il provvedimento viene a giuridica esistenza e si produce l'effetto traslativo del diritto in esso previsto a favore dell'aggiudicatario e contro il debitore esecutato.

DEPOSITO DEL DECRETO IN CANCELLERIA

L'art. 591 bis c.p.c. terzo comma n. 11 dispone che l'esecuzione della formalità di registrazione venga eseguita dal professionista delegato, attribuendo quindi al professionista delegato l'esecuzione di un incombente di competenza del Cancelliere.

TERMINE PER LA REGISTRAZIONE

Art. 13 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131: «la registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta … entro *venti giorni dalla data dell'atto* se formato in Italia …».

TERMINE PER LA REGISTRAZIONE

Il decreto, una volta firmato dal giudice, è immediatamente inserito dal Cancelliere tra gli eventi di storico del fascicolo e, solitamente, viene comunicato al professionista delegato.

UFFICIO COMPETENTE

9 D.P.R. 131/86, il quale reca “Ufficio competente” e prevede testualmente che: «competente a registrare gli atti pubblici, le scritture private autenticate e gli atti degli organi giurisdizionali è *l’ufficio del registro nella cui circoscrizione risiede il pubblico ufficiale obbligato a richiedere la registrazione a norma della lettera* b) *o della lettera* c) *dell’art. 10*»;

UFFICIO COMPETENTE

- 10 D.P.R. 131/86, il quale reca “Soggetti obbligati a richiedere la registrazione”

e prevede testualmente che tra gli altri: «Sono obbligati a richiedere la registrazione: *c)* i *cancellieri* e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell’esercizio delle loro funzioni”.

SOGGETTO OBBLIGATO

Il professionista delegato, è il soggetto nelle mani del quale l'aggiudicatario ha effettuato il saldo prezzo e il deposito del fondo spese relativo alle imposte di trasferimento, e che ha autorizzazione a operare sul conto corrente aperto per la procedura.

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE

Il professionista delegato, non appena ha contezza del deposito del decreto si reca in Cancelleria e richiede due copie autentiche del decreto di trasferimento e le deposita presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente.

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE

Il professionista delegato entro il termine di venti giorni dal deposito, può verificare l'avvenuta liquidazione delle imposte semplicemente collegandosi via internet al sito dell'Agenzia Entrate alla sezione “servizi on line senza registrazione” dove è attiva la funzione di “calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari”

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE

Pagamento mediante modello F23 presso la Banca dove è stato acceso il conto corrente della procedura e deposito all'Ufficio

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE

Ritiro della copia del decreto munita dei dati di registrazione e deposito in Cancelleria

Decreto in cancelleria

SEZ. 3, *SENTENZA N.* 26078 *DEL* 30/11/2005

Nella procedura di espropriazione forzata immobiliare, verificatasi l'aggiudicazione del bene posto in vendita, l'aggiudicatario deve versare il prezzo corrispondente nel termine fissato con l'ordinanza di vendita (art. 585 cod. proc. civ.) ed il giudice dell'esecuzione, se non ricorrono i presupposti per la sospensione della vendita, pronuncia decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato (art. 586 cod. proc. civ.), impartendo le disposizioni previste per il pagamento delle somme spettanti. Una volta realizzate le suddette formalità, si perviene al risultato conclusivo del procedimento, il quale, quando è compiuto, non può più essere messo in discussione dalle parti attraverso la proposizione dell'istanza di revoca del relativo provvedimento di trasferimento conseguente all'aggiudicazione del bene espropriato (alla stregua dell'art. 487 cod. proc. civ.), essendo invero proponibili solo le impugnazioni interne al procedimento esecutivo stesso, che, se non formulate nei modi e termini di legge, determinano un effetto preclusivo a carico delle parti medesime.

SEZ. 3, SENTENZA N. 6269 DEL 18/04/2003

In tema di esecuzioni immobiliari, la facoltà di sospendere la vendita attribuita dall'art. 586 cod. proc. civ., nel testo novellato dall'art. 19 bis legge 203 del 1991, al giudice dell'esecuzione anche all'esito di aggiudicazione avvenuta al prezzo base indicato nell'ordinanza di cui al'art.576 cod. proc. civ., può essere esercitata, indipendentemente dalle interferenze illegittime nelle vendite immobiliari, allorché - per eventi sopravvenuti o per circostanze prima non note - il prezzo offerto sia risultato notevolmente inferiore a quello giusto, sicché l'ordinanza di sospensione, che non è preclusa dalla mancata revoca o impugnazione degli atti precedenti all'aggiudicazione , comportando l'impossibilità di pronunciare il decreto di trasferimento del bene, determina altresì la revoca dell'aggiudicazione e di tutti gli atti compiuti in conseguenza del disposto incanto, che andrà perciò rifissato.

EA ERMIDIO ANTONACCI
Sales & Customer Management
Agente Latina - Frosinone - Roma sud
+39 335-8424975
e.antonacci.ext@teamsystem.com
TeamSystem

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRONUNCIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO: REGISTRAZIONE. ENTITÀ DEL FONDO SPESE DA RICHIEDERE ALL'AGGIUDICATARIO.

Entità del fondo spese da richiedere all'aggiudicatario

FONDO SPESE

Deve essere versato contestualmente al saldo prezzo.

In avviso prevedere che ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo

FONDO SPESE

Criticità in caso di insufficienza del fondo spese:
il professionista delegato, è responsabile della formalità da eseguire ex art. 591 bis n. 11) e il Cancelliere è responsabile quale sostituto di imposta per quanto previsto all'art. 54 comma 2 D.P.R. 26/04/1986 n. 131, ovvero di gravare la cancelleria dell'onere di attivare la procedura per il recupero dell'imposta, pur in presenza di un trasferimento avvenuto con la firma del decreto di trasferimento da parte del G.E.

Entità del fondo spese da richiedere all'aggiudicatario

FONDO SPESE

Richiedere importo corrispondente alla aliquota massima applicabile al trasferimento salvo restituzione del residuo attivo

EA ERMIDIO ANTONACCI
Sales & Customer Management
Agente Latina - Frosinone - Roma sud
+39 335-8424975
e.antonacci.ext@teamsystem.com
TeamSystem

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

L'ISTANZA

Il professionista delegato riceve l'istanza da parte dell'aggiudicatario al momento del pagamento del saldo prezzo e lo allega al decreto di trasferimento, facendone menzione nella predisposizione della minuta.

All'istanza va allegata copia del documento di identità dell'aggiudicatario ed, eventualmente, il certificato di residenza.

PRESUPPOSTI ALTERNATIVI

a) - residenza attuale nel Comune in cui si trova l'immobile (in questo caso è opportuno produrre un certificato di residenza).

PRESUPPOSTI ALTERNATIVI

b) impegno al trasferimento della residenza entro diciotto mesi.

PRESUPPOSTI ALTERNATIVI

c) appartenenza alle forze di polizia, ad ordinamento militare o civile

PRESUPPOSTI ALTERNATIVI

d) - svolgimento attuale della propria attività (lavorativa, o anche non remunerata) nel Comune in cui si trova l'immobile;

PRESUPPOSTI ALTERNATIVI

e) sede o esercizio attuale dell'attività nel Comune del soggetto o dell'impresa da cui dipende l'acquirente, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro;

PRESUPPOSTI ALTERNATIVI

f) - condizione attuale di cittadino italiano emigrato all'estero dell'acquirente. In questo caso non è richiesta la condizione della residenza nel Comune.

CAUSE OSTATIVE

1) Titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge (comunione legale od ordinaria) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

CAUSE OSTATIVE

2) Titolarità, anche pro quota, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata, a titolo oneroso, con le agevolazioni della prima casa (dal 1982 in poi)

CAUSE OSTATIVE

3) Caratteristiche di lusso delle abitazioni, in base al D.M. 2 agosto 1969.

IPOTESI STATISTICAMENTE PIÙ RICORRENTI

Acquisto costruzioni classificate o classificabili nella categoria “A” (con esclusione degli uffici, Categ. “A/10”), e quindi anche per i fabbricati rurali destinati ad abitazione

IPOTESI STATISTICAMENTE PIÙ RICORRENTI

Acquisto di pertinenze (categorie C/2, C/6, C/7, o classificabili come tali), limitatamente ad una per ciascuna categoria ma solo se l'acquisto dell'abitazione ha usufruito delle agevolazioni per la prima casa;

SEZ. 2, SENTENZA N. 26841 DEL 14/12/2011

L'identificazione dei beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare deve essere compiuta in base alle indicazioni del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ., cui vanno aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 cod. civ., come accessori, pertinenze, frutti ed anche i miglioramenti o le addizioni, ancorché non espressamente menzionati nel predetto decreto. Ne consegue che il prezzo di un fondo oggetto di vendita forzata include il valore di quanto è esistente sul bene medesimo e, dunque, anche quello delle opere su di esso realizzate (nella specie, un frutteto), con l'ulteriore conseguenza che l'aggiudicatario non è tenuto al pagamento dell'indennizzo di cui all'art. 936 cod. civ..

IPOTESI STATISTICAMENTE PIÙ RICORRENTI

Acquisto di immobili in corso di costruzione (non ultimati).

IPOTESI STATISTICAMENTE PIÙ RICORRENTI

Acquisto di immobile entro un anno dalla vendita di precedente immobile acquistato con le agevolazioni della prima casa se alienato prima di cinque anni dall'acquisto.

IPOTESI STATISTICAMENTE PIÙ RICORRENTI

Acquisto di immobile in ampliamento della prima casa

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA E COMUNIONE LEGALE

Nel caso di acquisto in comunione legale dei beni, se uno solo dei coniugi possiede i requisiti (o interviene in atto per rendere le dichiarazioni richieste), è possibile usufruire dell'agevolazione solo per la quota del 50%.

In ipotesi di acquisto di un solo coniuge all'asta l'istanza deve essere sottoscritta anche dall'altro coniuge per effetto del coacquisto. Diversamente l'agenzia applicherà l'agevolazione solo sul 50%.

DECADENZA

- dichiarazioni mendaci rese nell'istanza, come pure nel caso in cui non ottemperi alle condizioni di concedibilità (trasferimento della residenza entro diciotto mesi; mancata ultimazione dei lavori nel triennio; ecc.).
- alienazione - a titolo oneroso o gratuito – dell'abitazione prima di cinque anni dall'acquisto, e non proceda - entro un anno dalla cessione - all'acquisto (a titolo oneroso) di una nuova abitazione da adibire a sua abitazione principale.

IL C.D. PREZZO VALORE

L'aggiudicatario oggi può usufruire anche dell'estensione agli acquisti in sede esecutiva della tassazione del trasferimento basata sul c.d. prezzo valore dal 1 gennaio 2014, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014

EA ERMIDIO ANTONACCI
TeamSystem

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRONUNCIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

TRASCRIZIONE

L'art. 591 bis c.p.c. terzo comma n. 11 dispone che l'esecuzione della formalità di TRASCRIZIONE venga eseguita dal professionista delegato

TERMINE PER TRASCRIVERE

L'art. 2671 c.c. prevede che la trascrizione dell'atto venga eseguita nel più breve tempo possibile. Inoltre è ivi previsto che siano applicate sanzioni pecuniarie per il caso di trascrizione oltre il termine di trenta giorni.

UFFICIO COMPETENTE

art. 2663 c.c. la trascrizione deve essere fatta presso ciascun ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni

MODALITÀ

art. 2658 c.c. la parte che chiede la trascrizione di un titolo deve presentarne al conservatore copia autenticata.
art. 2659 C.C. chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota

PREDISPOSIZIONE DELLA NOTA

Programma Nota (scaricabile gratuitamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

PREDISPOSIZIONE DELLA NOTA

QUADRO A - TITOLO
QUADRO B – BENI
QUADRO C – SOGGETTI
QUADRO D - LIBERO

VOLTURA CATASTALE

Si effettua con il programma Nota in automatico

CANCELLAZIONI

ART. 586 c.p.c. “Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può … pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato (...) e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento

CANCELLAZIONI

Circolare **4 marzo 2015 n. 8/e Agenzia delle Entrate**
"Il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione in tale contesto risulta, dunque, essere oggettivamente riferito al bene ovvero ai beni espropriati, atteggiandosi - perlomeno sotto un profilo formale - quale ordine di liberazione di tali beni dalle formalità pregiudizievoli gravanti, secondo lo schema della c.d. "cancellazione parziale".

COMPILAZIONE ANNOTAMENTI

Utilizzo del programma Nota come per la nota di trascrizione

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Il GE nel decreto di trasferimento ordina la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti anche se successivi al pignoramento che ha generato l'esecuzione immobiliare.

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Nel caso in cui sull'immobile sono trascritte domande giudiziali il delegato dovrà verificare la natura delle stesse. Tale verifica dovrà essere effettuata sin dal momento della nomina al fine di verificare la vendibilità dell'immobile. Il professionista dovrà verificare anche l'eventuale, successiva, annotazione della sentenza.

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Occorre verificare la natura delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato al fine di verificare la vendibilità dello stesso.

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Non è detto che sia possibile procedere con la cancellazione di tutti i gravami iscritti e trascritti sull'immobile.
L'esistenza di alcuni gravami potrebbe anche sospendere, o addirittura paralizzare, il processo esecutivo immobiliare.

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Le pregiudizievoli che, oltre al pignoramento, potrebbero essere trascritte sull'immobile sono:

- Domande giudiziali;
- Sequestro conservativo;
- Servitù di passaggio;
- Atti d'obbligo;
- Fondo patrimoniale;
- Contratti di locazione ultranovennali.

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Le pregiudizievoli che, oltre al pignoramento, potrebbero essere trascritte sull'immobile sono:

- Sentenza dichiarativa di fallimento e altre procedure concorsuali;
- Finanziamento garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato (patto marciano)

DOMANDE GIUDIZIALI

Nel caso in cui sull'immobile prima del pignoramento sia stata trascritta una domanda giudiziale, questa è opponibile al pignoramento. In questo caso andrà verificata la natura della domanda (revocatoria, simulazione, esecuzione in forma specifica ecc..) e lo stato del giudizio.

DOMANDE GIUDIZIALI

Lo stato del giudizio può essere verificato mediante l'annotazione della sentenza a margine della trascrizione oppure, ove possibile, mediante l'accesso presso la cancelleria del Tribunale.

Il principio generale è che la sentenza retroagisce alla data di trascrizione della domanda anche se emessa dopo la trascrizione del pignoramento.

SEQUESTRO CONSERVATIVO

Il sequestro conservativo emesso in sede di procedimento penale, paralizza il processo esecutivo immobiliare sino a quando il giudice penale non emette l'ordine di cancellazione dello stesso.

SERVITÙ DI PASSAGGIO

Le servitù di passaggio trascritte sull'immobile pignorato non paralizzano il processo esecutivo immobiliare, il giudice dell'esecuzione non ne può ordinare la cancellazione e vengono «trasferite» con il bene immobile.

ATTI D'OBBLIGO

Gli atti d'obbligo vengono trascritti quando il proprietario dell'immobile ha contratto degli obblighi di fare con un Ente Pubblico Territoriale in cambio di concessioni edilizie.
Il giudice dell'esecuzione non ne può ordinare la cancellazione e gli atti d'obbligo vengono «trasferiti» con l'immobile.

FONDO PATRIMONIALE

Se la trascrizione del fondo patrimoniale è opponibile al pignoramento la stessa paralizza l'esecuzione immobiliare salvo che il titolo esecutivo con il quale agisce il creditore non derivi da un debito contratto per i bisogni della famiglia così come previsto dall'art. 170 cc.

FONDO PATRIMONIALE

Il fondo patrimoniale può essere oggetto di azione revocatoria e di azione di simulazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI

I contratti di locazione di durata ultra novennale, sono opponibili al pignoramento solo se trascritti. Il giudice dell'esecuzione non ne può ordinare la cancellazione e il contratto viene «trasferito» con l'immobile.

SENTENZA DI FALLIMENTO

Il delegato, durante lo studio della documentazione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di esecuzione, può imbattersi nella trascrizione della sentenza di fallimento.

La trascrizione della sentenza di fallimento può essere stata effettuata prima o dopo la trascrizione del pignoramento.

SENTENZA DI FALLIMENTO

Nel caso in cui la sentenza di fallimento è stata trascritta prima del pignoramento, l'esecuzione è inammissibile ai sensi dell'art. 51 lf che sancisce il divieto di azioni esecutive individuali effettuate sui beni del fallimento.

SENTENZA DI FALLIMENTO

L'azione esecutiva individuale può essere promossa solo nel caso in cui il creditore procedente è un istituto bancario che agisce in forza di un credito ipotecario fondiario.

Il privilegio processuale attribuito a tale categoria di creditori permette agli stessi di iniziare, e proseguire, l'esecuzione anche in presenza di fallimento.

SENTENZA DI FALLIMENTO

Se la sentenza di fallimento viene trascritta dopo la trascrizione del pignoramento, è necessario verificare se il creditore procedente dell'esecuzione immobiliare è «fondiario» oppure no.

Occorre fare attenzione anche alle altre procedure concorsuali come il concordato preventivo e gli istituti della L. 3/2012.

PATTO MARCIANO

L'art. 2 del DL 59/2016 prevede che il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore, della proprietà di un immobile sospensivamente condizionato all'adempimento del debitore.

PATTO MARCIANO

Il patto trascritto prevale sulle iscrizioni e trascrizioni successive allo stesso.

Se il finanziamento è già garantito da ipoteca, il trasferimento trascritto prevale sulle trascrizioni e iscrizioni successive all'iscrizione ipotecaria.

EA ERMIDIO ANTONACCI
Sales & Customer Management
Agente Latina - Frosinone - Roma sud
+39 335-8424975
e.antonacci.ext@teamsystem.com
TeamSystem

LA TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

IMPOSTA DI REGISTRO

Testo unico: DPR 26 aprile 1986 n. 131,
con allegate la tariffa degli atti soggetti a registrazione in termine fisso, in caso d'uso, e la tabella con gli atti esenti.

IMPOSTA DI REGISTRO

L'articolo 8, lettera a), della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, dispone 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.

IMPOSTA DI REGISTRO

La base imponibile è costituita dal prezzo di vendita, salvo applicazione del c.d. prezzo valore

La tassazione del decreto di trasferimento

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.

CASI PIÙ RICORRENTI

esecutato persona fisica privato

1) prima casa

Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000) - Imposta ipotecaria: € 50 - Imposta catastale: € 50 - Imposta di bollo: esente - Tassa ipotecaria: esente - Voltura catastale: esente

2) non prima casa

Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze - Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000) - Imposta ipotecaria: € 50 - Imposta catastale: € 50 - Imposta di bollo: esente - Tassa ipotecaria: esente - Voltura catastale: esente

La tassazione del decreto di trasferimento

CASI PIU' RICORRENTI

esecutato impresa costruttrice

Fabbricato abitativo non di lusso - **entro cinque anni dall'ultimazione** - IVA: SE PRIMA CASA 4% - SE NO 10% (22% SE LUSSO)- Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: € 200 - Imposta catastale: € 200 - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 35 - Voltura catastale: € 55

Fabbricato abitativo non di lusso - **dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)** – SE PRIMA CASA IVA: 4%- SE NO 10% (22% SE LUSSO) Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: € 200 - Imposta catastale: € 200 - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 35 - Voltura catastale: € 55

La tassazione del decreto di trasferimento

CASI PIÙ RICORRENTI

esecutato impresa costruttrice

Fabbricato abitativo non di lusso - **dopo cinque anni dall'ultimazione, con esercizio dell'opzione IVA)** – SE PRIMA CASA IVA: 4%- SE NO 10% (22% SE LUSSO) Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: € 200 - Imposta catastale: € 200 - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 35 - Voltura catastale: € 55

Fabbricato abitativo o comunque non strumentale per natura, e/o sue pertinenze – **venduti da impresa costruttrice - dopo cinque anni, dall'ultimazione, senza esercizio di opzione IVA-** IVA: esente - Imposta di registro: SE PRIMA CASA 2% – SE NO 9% (con il minimo di € 1.000) - Imposta ipotecaria: € 50 - Imposta catastale: € 50 - Imposta di bollo: esente - Tassa ipotecaria: esente - Voltura catastale: esente