



La trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

di Bruno Rosario Briante
Conservatore RR.II. di Pisa

Relazione al Convegno organizzato dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pisa sul tema “La vendita con modalità telematica e gli adempimenti di pubblicità immobiliare”.

La trascrizione del decreto di trasferimento.

Concetti generali.

Art. 586 c.p.c. Trasferimento del bene espropriato.

1° Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può ... pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita

L'art. 586 c.p.c. è disposizione dettata per la vendita con incanto nell'ambito del processo di esecuzione immobiliare, ma che deve ritenersi di carattere generale, in quanto applicabile ad esempio:

- 1) alla vendita senza incanto, sempre nell'ambito del processo di esecuzione immobiliare, stante il richiamo espresso fatto dal 1° comma dell'art. 574 c.p.c.;
- 2) nella procedura di fallimento qualora, ai sensi dell'art. 107, comma 2, l.f. il curatore preveda “nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili”;

3) nel “Processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche”, processo nel quale ai sensi del secondo comma dell’art. 795 c.p.c. “La vendita non può essere fatta che all’incanto a norma degli articoli 576 e seguenti.”;

4) nel processo di “Scioglimento di comunioni”, processo nel quale quando occorre procedere alla vendita di beni immobili, la vendita, ai sensi dell’art. 788 c.p.c., si svolge davanti al giudice istruttore della divisione e trovano applicazione gli articoli 570 e seguenti del c.p.c.;

5) etc. ...

Art. 586 c.p.c. Trasferimento del bene espropriato.

... omissis ...

3. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

Art. 2643 c.c. Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

... omissis ...

6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;

... omissis ...



Art. 2869 c.c. Aggiudicazione al terzo acquirente.

Se l'aggiudicazione segue a favore del terzo acquirente, il decreto di trasferimento deve essere annotato in margine alla trascrizione dell'atto di acquisto.

La trascrizione del decreto di trasferimento nonostante la lettera dell'art. 2644 c.c. (“Gli atti enunciati nell'articolo precedente ...”) si sottrae alla regola dettata dallo stesso articolo in quanto ai fini della risoluzione dei conflitti tra aggiudicatario e terzi valgono le regole fissate dagli artt. 2919, 2913, 2914, 2915 e 2916 c.c..

Art. 2919. Effetto traslativo della vendita forzata.

La vendita forzata trasferisce all'acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione salvi gli effetti del possesso di buona fede. **Non sono però opponibili all'acquirente i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.**

Art. 2913. Inefficacia delle alienazioni del bene pignorato.

Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione **gli atti di alienazione** dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri.

Nonostante l'art. 2913 c.c. disponga che “non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti **gli atti di alienazione** dei beni sottoposti a pignoramento”, la norma deve ritenersi applicabile a tutti i casi di modifiche nella titolarità del bene pignorato successive al **pignoramento** (in questo senso anche lo studio n. 28-2008/E approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari del CNN in data 18 luglio 2008, “Successione durante il processo esecutivo e trascrizione del decreto di trasferimento”, estensore Annalisa Lorenzetto Peserico).¹⁰



Tutte le modifiche nella titolarità del bene pignorato, non solo quelle conseguenti ad atti di alienazione posti in essere dall'esecutato, sono dunque da ritenersi inefficaci - inopponibili al creditore pignorante e ai creditori intervenuti.

Fanno eccezione gli acquisti a titolo originario, che si ritengono invece opponibili al creditore pignorante e a quelli intervenuti nel giudizio di esecuzione.

“Di conseguenza il decreto di trasferimento, come va pronunciato nei confronti dell’esecutato che pure abbia posto in essere un atto di alienazione del bene pignorato (e trascritto contro di lui), andrebbe egualmente pronunciato e trascritto contro l’esecutato in ogni altra ipotesi in cui, dopo il pignoramento, si sia verificato un mutamento della titolarità del bene stesso inopponibile ai creditori.”



Nel caso di morte dell'esecutato, il decreto andrebbe pronunciato nel senso di trasferire la titolarità del bene pignorato dal de cuius all'acquirente in vendita forzata, e contro il de cuius andrebbe altresì trascritto con pieno rispetto della continuità delle trascrizioni.” (Cfr. lo studio n. 28-2008/E approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari del CNN avanti citato).

Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, **anche se anteriori al pignoramento:**

1) **le alienazioni di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri, che siano state trascritte successivamente al pignoramento (art. 2914, n. 1, c.c.);**

2) gli atti che importano vincoli di indisponibilità, se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando hanno per oggetto beni immobili (art. 2915, comma 1, c.c.);

3) gli atti e le **domande** per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento (art. 2915, comma 2, c.c.), norma questa da non interpretarsi letteralmente, ma alla luce degli artt. 2652 e 2653 c.c..

Art. 2916. Ipoteche e privilegi.

Nella distribuzione della somma ricavata dall'esecuzione **non si tiene conto:**

- 1) delle **ipoteche, anche se giudiziali**, iscritte dopo il pignoramento;
- 2) dei **privilegi per la cui efficacia è necessaria l'iscrizione**, se questa ha luogo dopo il pignoramento;
- 3) dei privilegi per crediti sorti dopo il pignoramento.

In sostanza la trascrizione del decreto di trasferimento è disposta al fine di dar pubblicità al trasferimento del bene e ai fini della continuità delle trascrizioni; i conflitti tra aggiudicatario e terzi sono invece risolti facendo riferimento alla trascrizione del pignoramento.

Se il creditore precedente è anche creditore ipotecario non sono altresì opponibili all'aggiudicatario gli atti che non sono opponibili al creditore ipotecario. Vediamo qualche esempio.

Art. 2812. Diritti costituiti sulla cosa ipotecata.

Le servitù di cui sia stata iscritta la costituzione dopo la iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione.

Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi.

... omissis ...

Ipoteca e domande giudiziali

L'art. 2652, n. 2, seconda parte, c.c. dispone che “La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda (di esecuzione in forma specifica) prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda”.

Quindi nel caso in cui la domanda di esecuzione in forma specifica sia trascritta dopo l'iscrizione, il creditore ipotecario prevale sull'attore che ha proposto e trascritto la domanda.

Ed essendo la posizione dell'aggiudicatario speculare a quella del creditore procedente / ipotecario, anche l'aggiudicatario prevale sull'attore che ha proposto e trascritto la domanda.



In altri termini i conflitti tra aggiudicatario e terzi vanno risolti, nel caso in cui il creditore procedente sia anche creditore ipotecario, non solo facendo riferimento alla trascrizione del pignoramento, ma anche all'iscrizione dell'ipoteca (e alle norme che regolano i conflitti tra creditore ipotecario e terzi).

Le disposizioni illustrate si riferiscono al caso in cui il decreto di trasferimento sia emesso in esito ad una procedura di espropriazione immobiliare.

Nel caso in cui il decreto di trasferimento sia emesso in esito ad altre procedure (ad es. fallimento) si dovrà aver riguardo alle norme che disciplinano l'opponibilità degli atti alle procedure in questione.

La trascrizione del decreto di trasferimento.

I tempi.

Art. 585. c.p.c. Versamento del prezzo.

2° ... omissis ... Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, **nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.**

Art. 2669 c.c. Trascrizione anteriore al pagamento dell'imposta di registro.

La trascrizione può essere domandata, quantunque non sia stata ancora pagata l'imposta di registro a cui è soggetto il titolo, se si tratta di atto pubblico ricevuto nello Stato o di sentenza pronunciata da un'autorità giudiziaria dello Stato.

Quando si richiede la trascrizione del decreto di trasferimento è pertanto necessario presentare al conservatore copia del modello F23 attestante il pagamento dell'imposta di registro.

D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 - Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale.

Art. 6 Termini per la trascrizione

... omissis ...

2. I cancellieri, per gli atti e provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, devono richiedere la formalità **entro il termine di centoventi giorni** dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero della sua pubblicazione, se questa è prescritta.

... omissis ...

Comma così modificato dall'art. 27, comma 1, del D.Lgs. 24 settembre 2015, n. 158; in precedenza il termine per richiedere la trascrizione era di 30 giorni.

Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 347/90 se la trascrizione è richiesta:

- dal 121° al 150° giorno dalla data dell'atto o del provvedimento, ovvero dalla sua pubblicazione, è applicabile una sanzione di euro 50,00;

- dal 151° giorno in poi dalla data dell'atto o del provvedimento, ovvero dalla sua pubblicazione, è applicabile una sanzione da euro 100 a euro 2.000.

Tuttavia ci si può avvalere delle disposizioni in tema ravvedimento operoso (art. 13, lettere b, b-bis, b-ter e c, del D.Lgs. n. 472/1997) se contestualmente alla richiesta della trascrizione si versa una sanzione ridotta nelle misure che seguono:



| Formalità richiesta | Riduzione | Importo |
|---|-------------|---------|
| Entro 150 giorni dalla data del titolo o dalla sua pubblicazione | 1/10 di 50 | 5,00 |
| Entro 210 giorni dalla data del titolo o dalla sua pubblicazione | 1/10 di 100 | 10,00 |
| Entro un anno e 120 giorni dalla data del titolo o dalla sua pubblicazione | 1/8 di 100 | 12,50 |
| Entro due anni e 120 giorni dalla data del titolo o dalla sua pubblicazione | 1/7 di 100 | 14,29 |
| Oltre due anni e 120 giorni dalla data del titolo o dalla sua pubblicazione | 1/6 di 100 | 16,67 |

La trascrizione del decreto di trasferimento. Il titolo.

Chi domanda la trascrizione deve presentare al conservatore copia conforme del decreto di trasferimento (art. 2658 c.c.).

Possono formare la copia uso trascrizione:

- il cancelliere ex art. 744 c.p.c.;
- il professionista delegato alla vendita extraendola dal fascicolo telematico del procedimento ai sensi del comma 9-bis dell'art. 16-bis del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

Ai sensi degli artt. 22 (Copie informatiche di documenti analogici.) e 23-bis (Duplicati e copie informatiche di documenti informatici.) del Codice dell'amministrazione digitale (Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82) la copia uso trascrizione può essere prodotta anche su supporto informatico.

Il tal caso la copia informatica deve essere formata osservando le specifiche tecniche riportate nell'Allegato 1 al provvedimento interdirigenziale 21 dicembre 2010, con il quale è stata attivata la trasmissione telematica del titolo.

D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa

Art. 18 (L - R) Copie autentiche

1. ... omissis ...

2. L'autenticazione delle copie consiste nell'attestazione di conformità con l'originale scritta alla fine della copia, a cura del pubblico ufficiale autorizzato, il quale deve altresì indicare la data e il luogo del rilascio, il numero dei fogli impiegati, il proprio nome e cognome, la qualifica rivestita nonché apporre la propria firma per esteso ed il timbro dell'ufficio. Se la copia dell'atto o documento consta di più fogli il pubblico ufficiale appone la propria firma a margine di ciascun foglio intermedio. ... omissis ...

In senso conforme dispone anche l'art. 69, comma 3, legge notarile (L. 16 febbraio 1913, n. 89).

Esempio di certificazione di conformità.

Io sottoscritto Tizio in qualità di professionista delegato alla vendita attesto, ai sensi dell'art 16-bis, comma 9-bis, del d.l. n. 179 del 2012, che la presente copia su supporto cartaceo del decreto di trasferimento cron. n. ..., rep. n. ..., estratta dal fascicolo informatico del procedimento r.g. n. ..., è conforme al documento informatico depositato nello stesso.

La presente copia si compone di n. ... fogli, per complessive n. ... facciate compresa la presente, tutti firmati dal sottoscritto.

Luogo e data

Firma autografa

La trascrizione del decreto di trasferimento.

La nota di trascrizione.

Il primo comma dell'art. 2659 c.c. dispone che chi domanda la trascrizione deve presentare “una nota in doppio originale”.

La previsione dell'art. 2659 c.c. è stata superata dalle disposizioni della legge 27 febbraio 1985, n. 52, recante norme per l'informatizzazione dei registri immobiliari, e dalle disposizioni attuative di tale legge.

In particolare il secondo periodo del secondo comma dell'art. 16 della l. n. 52/85 dispone che con appositi decreti interdirigenziali si “... potrà autorizzare, anche in sostituzione della nota di trascrizione, di iscrizione e della domanda di annotazione, da qualunque titolo derivanti, la **presentazione di una nota o di una domanda redatta su supporto informatico** o la sua trasmissione mediante l'uso di elaboratori elettronici, stabilendo le caratteristiche tecniche di tale nota o domanda ...”.

Tale disposizione ha ormai trovato attuazione, le note di trascrizione, di iscrizione e le domande di annotazione devono quindi essere presentate esclusivamente in formato elettronico.

Per redigere le note si possono utilizzare due software “NOTA” o “UNIMOD” liberamente scaricabili dal sito dell’Agenzia dell’Entrate.

Vediamo ora una [nota di trascrizione](#) ed illustriamo i contenuti.

La trascrizione del decreto di trasferimento

I costi.

Per la trascrizione (e la voltura) di un decreto di trasferimento sono ordinariamente dovuti:

- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 90,00 (euro 35 se non viene richiesta la voltura) a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Tuttavia ai sensi del comma 3 dell'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, a partire dal 1° gennaio 2014, se il decreto di trasferimento in sede di registrazione ha scontato l'imposta di registro in misura proporzionale (con un minimo di euro 1.000,00) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 ciascuna, tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

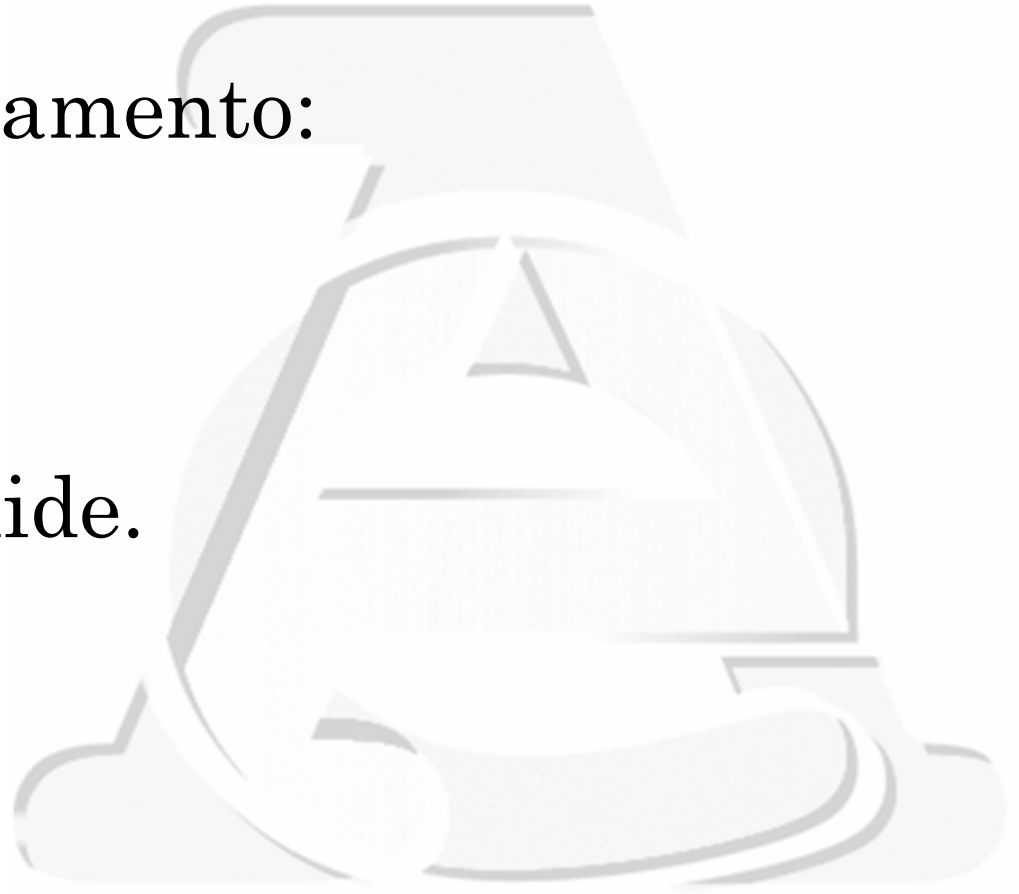
Ad esempio:

- 1) Se in sede di registrazione si pagano euro 2.000,00 a titolo di imposta di registro + euro 50,00 a titolo di imposta ipotecaria + euro 50,00 di imposta catastale, nulla è dovuto per la trascrizione e la voltura;
- 2) Se invece in sede di registrazione si pagano euro 200,00 di imposta di registro (perché l'atto è soggetto ad IVA e quindi l'imposta di registro è dovuta in misura fissa), per la trascrizione sono dovuti euro 59,00 a titolo di imposta di bollo e euro 90,00 a titolo di tassa ipotecaria.



Modalità di pagamento:

- POS;
- modello F23;
- modello F24Elide.



La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Individuazione delle formalità pregiudizievoli.

Con il termine “formalità pregiudizievoli” si fa riferimento nella prassi a quelle trascrizioni o iscrizioni che sono astrattamente idonee ad impedire l’acquisto del bene espropriato all’aggiudicatario o comunque a limitare o gravare il diritto a questi trasferito.

Dopo l’esame degli artt. 2919, 2913, 2914, 2915 e 2916 c.c. possiamo affermare che non sono (di regola) formalità pregiudizievoli quelle eseguite dopo la trascrizione del pignoramento in quanto inopponibili all’aggiudicatario.

Tanto premesso, quali sono le formalità pregiudizievoli che possono e devono essere cancellate?

Art. 586 c.p.c. Trasferimento del bene espropriato.

1° Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può ... pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato ... **ordinando 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.

Art. 508. Assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario **l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti**, liberando il debitore.

In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito.

Con la vendita dei beni pignorati, il pignoramento ha adempiuto la funzione di impedire che gli stessi siano sottratti all'espropriazione e può essere quindi cancellato.

Anche dopo la cancellazione del pignoramento le formalità trascritte o iscritte dopo la sua trascrizione restano inopponibili all'aggiudicatario.

L'ipoteca secondo quanto previsto dall'art. 2878, n. 7, c.c. si estingue “con la pronunzia del provvedimento che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione delle ipoteche”.

Nonostante l'estinzione dell'ipoteca e la cancellazione della relativa iscrizione:

- il creditore ipotecario partecipa alla distribuzione del ricavato conservando il diritto di prelazione nato con l'ipoteca;
- restano inopponibili all'aggiudicatario le formalità che erano inopponibili al creditore precedente / creditore ipotecario.

Con il decreto di trasferimento si può quindi ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni di ipoteca, formalità che hanno adempiuto la funzione per la quale erano state eseguite, in modo che l'aggiudicatario possa acquistare il bene espropriato anche formalmente libero da queste formalità “pregiudizievoli”.

Il D.Lgs. 14 marzo 2005, n. 35, con decorrenza dal 1° marzo 2006, ha aggiunto il seguente periodo al primo comma dell'art. 586 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.”**



Il Giudice dell'esecuzione può quindi ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni di ipoteca sia antecedenti che successive al pignoramento.

Ci sono altre formalità delle quali si può ordinare la cancellazione?

Si può sicuramente ordinare la cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo a margine della quale, ex art. 156 disp. att. c.p.c., sia stato annotato il provvedimento di condanna: in tal caso il sequestro conservativo si è convertito in pignoramento e come tale va a tutti gli effetti considerato.

Si può altresì ordinare la cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo a margine della quale non sia stato annotato il provvedimento di condanna.

Il creditore che ha trascritto un sequestro conservativo può intervenire nell'esecuzione, anche se non munito di titolo esecutivo (art. 499, c. 1, c.p.c.). Per consentire al sequestrante di intervenire nel processo esecutivo il creditore pignorante dovrà notificargli l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. (art. 158 disp. att. c.p.c.).

Il debitore potrà riconoscere o non riconoscere questi crediti; i creditori che hanno visto il loro credito riconosciuto parteciperanno alla distribuzione del ricavato; i creditori i cui crediti siano stati disconosciuti dovranno far istanza di accantonamento delle somme che spetterebbero loro nonché dimostrare di aver proposto, nei trenta giorni successivi all'udienza, l'azione necessaria per munirsi del titolo esecutivo.

In sede di distribuzione della somma ricavata, *ex art. 510 c.p.c.*, saranno accantonate le somme occorrenti al pagamento di tali creditori, per il tempo ritenuto necessario perché gli stessi possano munirsi di titolo esecutivo, ma comunque per un tempo non superiore a tre anni. Termine decorso il quale anche le somme accantonate andranno distribuite tenendo conto dei soli creditori intervenuti che si siano nel frattempo muniti del titolo esecutivo.

Non può essere invece ordinata la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali, cancellazione che si esegue (ex art. 2668 c.c.) solo quando ordinata con sentenza passata in giudicato o consentita dalle parti interessate.

Cassazione civile, Sez. I, Sentenza 10.09.2003, n. 13212, richiamando **Cassazione Civile, Sez. I, Sentenza 9.11.1978, n. 5121**, ha affermato che "in sede di trasferimento all'aggiudicatario del bene immobile espropriato, in esito ad esecuzione individuale o concorsuale, il giudice ha il potere di disporre la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (art. 586 c.p.c.), ma non anche della trascrizione della domanda giudiziale, con la quale un terzo abbia preteso la proprietà od altro diritto reale sul bene medesimo".

Unica eccezione è rappresentata dalla trascrizione della domanda di divisione giudiziale. Nel giudizio di divisione ove occorra procedere alla vendita di beni immobili, la vendita si svolge davanti al giudice istruttore della divisione e trovano applicazione gli articoli 570 e seguenti del c.p.c. (art. 788 c.p.c.).

Il giudice della divisione, quindi, trasferisce gli immobili agli acquirenti con decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

In questo caso non vi è dubbio che l'ordine di cancellazione della trascrizione della domanda di divisione contenuto nel predetto decreto provenga dal giudice competente ad emanarlo.

Lo stesso discorso vale per il caso di divisione endoesecutiva: in caso di pignoramento di quota indivisa, non vantaggiosamente vendibile e non separabile in natura, il G.E. dispone la divisione dei beni pignorati e fa trascrivere l'ordinanza ex art. 600 c.p.c. come domanda di divisione giudiziale. Il decreto di trasferimento emesso all'esito del giudizio di divisione può contenere l'ordine di cancellazione della trascrizione dell'ordinanza ex art. 600 c.p.c. in quanto il G.E. è anche giudice della divisione.

Le iscrizioni (art. 2847 c.c.), le trascrizioni di domande giudiziali (art. 2668 bis c.c.), pignoramenti e sequestri (art. 2668 ter c.c.) perdono efficacia una volta decorsi 20 anni dal giorno in cui tali formalità sono state eseguite.

Le trascrizioni di contratti preliminari perdono efficacia una volta decorsi tre anni dal giorno in cui tali formalità sono state eseguite (art. 2645 bis c.c.).

Pertanto, dopo il decorso dei predetti termini non è necessario cancellare tali formalità.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli. I tempi.

Né il codice civile né la legge fiscale stabiliscono termini entro i quali devono essere richieste le cancellazioni.

Il provvedimento del 25 giugno 2010 dell'Agenzia del Territorio, recante il Regolamento di attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, relativo alla determinazione dei termini di conclusione dei procedimenti amministrativi di competenza degli uffici della stessa Agenzia, ha previsto che le annotazioni debbano essere eseguite entro 90 giorni dalla richiesta.

La Carta della qualità dell'Agenzia prevede invece che le annotazioni debbano essere eseguite entro 10 giorni dalla richiesta.



La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il titolo.

Il decreto di trasferimento, una volta divenuto definitivo, è titolo idoneo per richiedere le annotazioni di cancellazione o di restrizione dei beni.

La copia del decreto di trasferimento uso annotazioni è rilasciata dalla cancelleria una volta decorso il termine per la proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi (20 giorni ex art. 617 c.p.c.) o del reclamo di cui all'art. 26 l.f. (90 giorni).

Tribunale di Lucca, decreto cron. n. 3727 del 26 luglio 2017

“Escluso che il Conservatore sia abilitato a sindacare i motivi di opposizione ed i riflessi da questi ultimi esplicitati sulla stabilità degli atti del processo esecutivo, deve dunque reputarsi legittimo il rifiuto di procedere alla cancellazione di un’iscrizione ipotecaria o della trascrizione del pignoramento ordinata con decreto di trasferimento per il quale non consti l’inutile decorso del termine di venti giorni dalla conoscenza legale dello

atto, ovvero avverso il quale sia stata proposta opposizione agli atti esecutivi non definita con sentenza passata in giudicato, costituendo dette condizioni il presupposto per annettere al decreto la qualifica di provvedimento definitivo richiesta dall'art. 2884 c.c. per l'esecuzione dell'ordine di cancellazione”.

Decisione confermata dalla Corte d'Appello di Firenze con decreto cron. n. 2174 del 18 dicembre 2017.

Cassazione civile, Sezione I, sentenza 23 novembre 1994, n. 9886

Secondo il risalente orientamento di questa Corte (cfr., ex plurimis, sentt. nn. 4886 del 1986, 9474 del 1993) nel procedimento fallimentare, i mezzi di tutela offerti agli interessati avverso i provvedimenti emessi dal giudice delegato durante la fase della vendita dei beni immobili acquisiti alla massa, in virtù del rinvio operato dall'art. 105 (oggi art. 107, comma 2) l.f. agli artt. 576 ss. cod. proc. civ., sono gli stessi - pur con la necessaria coordinazione - esperibili nei confronti dei provvedimenti del giudice dell'esecuzione: sicché, come nell'espropriazione forzata ordinaria la violazione delle regole del processo esecutivo è denunziabile attraverso lo strumento, predisposto dall'art. 617 cod. proc. civ., dell'opposizione agli atti esecutivi, così nel procedimento di liquidazione dell'attivo fallimentare siffatta tutela si realizza per mezzo dello speciale strumento, previsto dall'art. 26 l.f., del reclamo al Tribunale, quale tipico rimedio endofallimentare per il riesame dei decreti pronunciati dal giudice delegato nel procedimento medesimo.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Le domande di annotazione.

La circolare n. 8 del 2015 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le cancellazioni ordinate con i decreti di trasferimento devono sempre intendersi come limitate ai beni trasferiti, salvo ovviamente che il G.E. non ordini espressamente la cancellazione totale della formalità.

Spetta pertanto al professionista delegato verificare se per effetto del trasferimento vengono liberati tutti i beni vincolati e predisporre in senso conforme il decreto di trasferimento, in modo che il G.E. in caso di liberazione di tutti i beni vincolati possa ordinare la cancellazione totale delle relative formalità.

Le domande di annotazione, da predisporre utilizzando i programmi “NOTA” o “UNIMOD”, dovranno quindi essere redatte in modo diverso a seconda che si tratti di cancellazione totale o parziale e a seconda che si tratti di cancellazione di trascrizione o di iscrizione.

Vediamo un esempio di ognuno dei 4 possibili casi che possono presentarsi:

- cancellazione totale di trascrizione;
- cancellazione totale di iscrizione;
- restrizione di beni a margine di trascrizione ;
- restrizione di beni a margine di iscrizione .

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

I costi.

Per la cancellazione o la restrizione di una trascrizione sono ordinariamente dovuti:

- euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90);
- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Per la cancellazione totale di un'iscrizione sono ordinariamente dovuti:

- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90);
- lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria; dall'imposta dovuta si deduce l'imposta proporzionale che sia stata eventualmente pagata per eventuali precedenti restrizioni (cfr. n. 13 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Esempi:

- 1) Ipoteca iscritta per euro 10.000,00: imposta ipotecaria dovuta euro 200,00 (lo 0,5% sarebbe pari ad euro 50,00, cioè a meno del minimo);
- 2) Ipoteca iscritta per euro 50.000,00: imposta ipotecaria dovuta euro 250,00, pari cioè allo 0,5% dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta;
- 3) Ipoteca iscritta per euro 500.000,00, a margine della quale esiste già un'annotazione di restrizione che ha scontato euro 1.000,00 a titolo di imposta ipotecaria: imposta ipotecaria dovuta euro 1.500,00 (0,5% pari ad euro 2.500,00 - euro 1.000,00).

Per la cancellazione parziale di un'iscrizione sono ordinariamente dovuti:

- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90)
- lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00), fino a concorrenza della somma garantita da ipoteca, sul valore degli immobili liberati a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 12 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Esempi:

- 1) ipoteca iscritta per euro 200.000,00 – valore immobili liberati euro 30.000,00: imposta ipotecaria dovuta euro 200,00 (lo 0,5% del valore degli immobili liberati è inferiore al minimo);
- 2) ipoteca iscritta per euro 200.000,00 – valore immobili liberati euro 50.000,00: imposta ipotecaria dovuta euro 250,00;
- 3) ipoteca iscritta per euro 200.000,00 – valore immobili liberati euro 300.000,00: imposta ipotecaria dovuta euro 1.000,00.



Per la cancellazione o la restrizione di ipoteche volontarie che in sede di iscrizione hanno goduto delle agevolazioni previste dall'art. 15 del D.P.R. n. 601 del 1973 sono dovuti solo euro 35 a titolo di tassa ipotecaria.



Modalità di pagamento:

- 1) l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria possono essere pagate con POS, modello F23 o modello F24Elide;
- 2) l'imposta ipotecaria può essere pagata esclusivamente con modello F23 o modello F24Elide.



Grazie per l'attenzione.