



*Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Pisa*

# **Manuale Vendite Delegate 2020**

## ***II parte***

*Le disposizioni e gli adempimenti successivi all'aggiudicazione:  
dal versamento del saldo prezzo alla ripartizione finale*

**Commissione di Studio**  
**Vendite Delegate nelle Esecuzioni Immobiliari**

## INDICE

1.	LA CUSTODIA GIUDIZIARIA E IL NUOVO ART. 560 C.p.c.....	3
1.1	– <i>La nuova disciplina dell'ordine di liberazione degli immobili</i> .....	3
2.	IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.....	5
2.1	– <i>Le disposizioni del Giudice</i> .....	5
2.2	– <i>Il mancato Versamento del saldo prezzo (art. 587 c.p.c.)</i> .....	6
3.	LA TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	8
3.1	– <i>Imposte e agevolazioni</i> .....	8
3.2	– <i>Applicazione del criterio del “prezzo-valore”</i> .....	9
3.3	– <i>Acquisto con agevolazione “prima casa”</i> .....	10
3.4	– <i>Il credito di imposta per il riacquisto della “prima casa”</i> .....	11
3.5	– <i>Esecutato soggetto passivo IVA</i> .....	12
4.	IL DECRETO DI TRASFERIMENTO .....	14
4.1	– <i>Contenuto del Decreto di Trasferimento</i> .....	14
4.2	– <i>Deposito della bozza del Decreto</i> .....	15
4.3	– <i>Comunicazioni del Decreto di Trasferimento</i> .....	15
4.4	– <i>Pagamento del prezzo mediante finanziamento con ipoteca di primo grado</i> .....	16
5.	LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	17
5.1	– <i>Il Sistema della pubblicità immobiliare</i> .....	17
5.2	– <i>La compilazione delle note e delle domande</i> .....	179
5.3	– <i>La Cancellazione dei Gravami</i> .....	21
5.4	– <i>Adempimenti operativi</i> .....	23
6.	IL RIPARTO DELL'ATTIVO .....	25
6.1	– <i>Il Progetto di distribuzione</i> .....	25
6.2	– <i>Graduazione delle somme da distribuire</i> .....	27

**Allegato - Bozza Decreto di Trasferimento**

# SEZIONE I

## Trasferimento dell'immobile e tassazione

### 1. LA CUSTODIA GIUDIZIARIA E IL NUOVO ART. 560 C.p.c.

Il G.E. contestualmente all'ordinanza di vendita, se non ha già provveduto, procede alla nomina del Custode Giudiziario a cui sono conferiti vari compiti, in particolare:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni – laddove esistenti – incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per fine locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere alla liberazione degli immobili.

Inoltre, assegna al Custode termine di gg.30 dalla ricezione del provvedimento per effettuare il primo accesso all'immobile, di cui dovrà dare riscontro con apposita comunicazione da versare in atti, nella quale fornirà indicazioni in merito allo stato di occupazione dell'immobile.

Con riferimento alle deleghe nel vigore dell'art. 560 c.p.c. anteriore alla Legge n. 12 del 2019 (pignoramenti notificati in data antecedente al 13.02.2019):

- Dispone nella nomina sin da subito che il Custode, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., provveda, previa acquisizione di apposito ordine di liberazione del G.E., alla immediata liberazione degli immobili detenuti senza titolo opponibile alla procedura;
- Dispone, ove l'immobile sia detenuto dall'esecutato, che il Custode, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., provveda, previa acquisizione di apposito ordine di liberazione del G.E., alla liberazione dell'immobile non più tardi dell'intervenuta aggiudicazione od assegnazione, o in via anticipata ove ciò sia disposto con specifico provvedimento del G.E.
- 

### La Nuova disciplina dell'ordine di liberazione degli immobili

La Legge 11/2/2019, n. 12, (pubblicata in Gazzetta Ufficiale al n. 36 del 12/2/2019) di conversione del D.L. 14/12/2018, n. 135, ha riscritto radicalmente l'art. 560 c.p.c.

**La nuova disciplina dell'ordine di liberazione è applicabile alle esecuzioni immobiliari iniziate con pignoramenti notificati dal 13 febbraio 2019.**

La norma<sup>1</sup> riformata ha il preciso intento di salvaguardare l'abitazione dell'esecutato dalla liberazione "anticipata"

---

#### <sup>1</sup>Articolo 560 (Modo della custodia)

[1] Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

[2] Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

[3] Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

(rispetto al momento finale, individuato dalla norma previgente nella aggiudicazione/assegnazione del cespite). Il Legislatore ha, infatti, individuato un doppio binario: uno per i cespiti destinati ad abitazione dell'esecutato e dei suoi familiari; l'altro per tutti gli immobili non abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Per questi ultimi, la regola si rinviene nel comma 6: *«Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato ... quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.»*.

Per gli immobili abitati dal debitore e dai *«familiari che con lui convivono»* (così il comma 3, esplicitivo dei sinonimi *«nucleo familiare»*, *«membri del suo nucleo familiare»*, *«suoi familiari»* dei commi 2, 6 e 8), invece, la liberazione è collegata all'emissione del decreto di trasferimento posto che – espressamente - *«il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ...»* (co. 8).

Sono però previste significative "eccezioni": in chiave sistematica – tutela giurisdizionale esecutiva e ragionevole durata delle procedure – la regola non può che essere la liberazione- dipendenti da condotte del debitore (co. 6).

È stata compressa la discrezionalità del giudice dell'esecuzione sull'emissione dell'ordine di liberazione, collegando il provvedimento a circostanze o fasi processuali predeterminate ex lege.

Nel vigore dell'art. 560 c.p.c. anteriore alla Legge n. 12 del 2019, la Suprema Corte aveva inequivocabilmente riconosciuto la facoltà di disporre la liberazione anche in un momento anteriore all'aggiudicazione (*«e fatta salva comunque l'obbligatorietà dell'ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione»*), trattandosi dell'*«esercizio di un potere discrezionale da parte del giudice dell'esecuzione, che è espressione dei suoi compiti di gestione del processo ed è funzionale alla realizzazione dello scopo del processo, che è quello della soddisfazione dei crediti del procedente e degli intervenuti mediante la vendita del bene pignorato»*. Anche se non imposta dalla norma, l'emanazione dell'ordine di rilascio prima dell'aggiudicazione era considerata, da anni, opportuna (in alcuni casi ritenuta doverosa) costituiva prassi invalsa, essendo notorio che un bene occupato o "non si vende", o si vende "a fatica" (e, cioè, a prezzi esigui rispetto al suo effettivo valore).

Proprio per rendere maggiormente efficiente, efficace e rapido il processo di liquidazione coattiva (e, più in generale, il sistema delle vendite giudiziarie), lo stesso Consiglio Superiore della Magistratura – nel definire le *«Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari»*– aveva stabilito che *«La pratica del processo esecutivo, peraltro, dimostra che può sicuramente sortire effetti benefici l'anticipazione (dell'emissione e anche dell'attuazione) dell'ordine di liberazione, posto che un bene libero è certamente più appetibile sul mercato. È dunque buona prassi che il giudice dell'esecuzione emetta detto ordine di liberazione contestualmente all'ordinanza di delega quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare l'immobile ai sensi del 3° comma dell'art. 560 c.p.c.»*.

La novella legislativa sottrae al giudice la possibilità di disporre la liberazione anticipata dell'immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari, sempre che gli stessi non si sottraggano ai doveri che la stessa disposizione o altre norme di legge impongono agli occupanti e anche in tal caso il legislatore non lascia "scappatoie": se – e soprattutto «quando» – il giudice viene reso edotto delle violazioni, previa audizione del debitore (e del custode), *«ordina ... la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare»* (comma 6).

Nel contempo, il legislatore non lascia scampo al giudice dell'esecuzione in caso di immobile che *«non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare»*, dovendosi emettere il provvedimento «quando» tale circostanza venga appresa (ferma la preventiva audizione).

Con la norma riformata, è stata disciplinata positivamente la prosecuzione dell'occupazione del bene abitato

---

[4] Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

[5] Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569.

[6] Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

[7] Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

**[8] Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586.**

dall'esecutato.

Il giudice poteva «*autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso*» (locuzione contenuta dalla disposizione previgente). Tuttavia, la norma circoscriveva l'esercizio di tale potere discrezionale, non solo limitandolo al momento dell'aggiudicazione (termine finale), ma anche in base ad un necessario «*contemperamento dell'interesse del debitore a continuare ad abitare l'immobile con le ulteriori esigenze del processo, onde garantire l'effettività dell'azione giurisdizionale esecutiva, perseguita dall'innovazione legislativa dell'ordine di liberazione obbligatorio*». Oggi, invece, «*Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento ...*» (comma 3) e «*... quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ...*» (comma 8), salve le ipotesi di condotte illegittime (in violazione di legge) del debitore (comma 6).

Il legislatore ha introdotto obbligazioni ex lege in capo al debitore che abita nell'immobile staggito.

Con riguardo alla conservazione del bene il comma 2 stabilisce che «*il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità*».

Inoltre, il debitore è tenuto alla collaborazione col custode giudiziario per garantire il «diritto di visita» (locuzione identica nella norma previgente) degli interessati all'acquisto: infatti, il comma 4 sancisce che l'esecutato «deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti».

La sanzione per l'inadempimento di tali doveri – e, più in generale, per tutte le ipotesi in cui «*il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico*» - è costituita dall'emissione dell'ordine di liberazione (comma 6).

A ben vedere, dunque, per gli immobili abitati dall'esecutato, cambia radicalmente la ratio della liberazione: da strumento volto ad agevolare l'aggiudicatario e a favorire la liquidazione del bene (e, quindi, a rendere il processo esecutivo più efficiente, efficace e rapido), l'ordine si trasforma in misura sanzionatoria, per colpire l'esecutato che non presta la dovuta collaborazione alla vendita della propria abitazione.

## **2. IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

### ***2.1-Le disposizioni del Giudice***

Nella espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio<sup>2</sup> e non prorogabile. Nel processo esecutivo, i termini per il saldo del prezzo, sono dettate al fine di garantire la parità di trattamento di tutti i potenziali interessati alla partecipazione alla pubblica gara, secondo condizioni di vendita immutabili e prestabilite.

La perentorietà e non prorogabilità dei termini previsti per il saldo del prezzo di aggiudicazione deve ritenersi pertanto funzionale alla tutela dell'affidamento dei terzi alla partecipazione alla pubblica gara secondo condizioni prestabilite, trasparenti ed immodificabili.

Eventuali istanze di proroga del termine di versamento del saldo prezzo, quindi, non possono trovare accoglimento.

Nel decreto di Delega, il Giudice dell'Esecuzione incarica il professionista a «*stabilire il modo e il termine massimo di 90 giorni per il versamento del residuo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su di un conto corrente intestato alla procedura da aprire presso uno degli Istituti di Credito che comunicherà il professionista delegato e nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che determina, salva successiva e puntuale*

---

<sup>2</sup>Corte di Cassazione Civile, III sez. 29/05/2015 n.11171

quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%: tale termine dovrà essere anch'esso massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà essere versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione.

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg.15 prima della data di cui al punto n. 4, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale [...] dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento ai sensi dell'art. 1193 c.c. [...] è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo".

## 2.2 – Il mancato Versamento del saldo prezzo (art. 587 c.p.c.)

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.

Il **professionista delegato** deve vigilare sul corretto versamento del prezzo e nel caso in cui riscontri una inadempienza anche minima da parte dell'aggiudicatario<sup>3</sup> **deve tempestivamente redigere ed inviare al Giudice dell'esecuzione una apposita relazione**, indicando - tra gli altri dati - l'importo base dell'asta, l'importo della cauzione versata dall'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione ed i termini stabiliti per il versamento, evidenziando il tipo di inadempimento ed **invitando il Giudice all'emissione dei provvedimenti previsti dall'art. 587 del Codice di Procedura Civile**, compresa l'autorizzazione alla fissazione di nuova asta al prezzo base dell'ultima asta tenuta.

L'articolo 587 c.p.c. prevede infatti il caso di *"Inadempienza dell'aggiudicatario"*, stabilendo: *"Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"*.

Pertanto **la prima conseguenza** del mancato versamento del prezzo nei termini e modi fissati è **la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione**, a titolo di multa<sup>4</sup>, che devono essere dichiarate dal G.E. con apposito decreto.

L'art. 176 delle disposizioni di attuazione del c.p.c. (Comunicazione del decreto di decadenza) prevede quanto segue: *"Il decreto col quale il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'articolo 587 del Codice è comunicato dal cancelliere al creditore che ha chiesto la vendita e all'aggiudicatario<sup>5</sup>."*

Prosegue l'art. 587 c.p.c.: *"Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti."*

Il decreto del G.E. che dichiara la decadenza dell'aggiudicatario autorizza il professionista delegato ad esperire un **ulteriore tentativo di vendita** dell'immobile pignorato, **al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita**.

Il rinvio all'art. 576 per il nuovo incanto porta infatti a concludere che il prezzo base sia uguale a quello dell'asta precedente, anche se l'aggiudicazione del bene al soggetto inadempiente è avvenuta ad un prezzo superiore. Si ritiene che l'aggiudicatario inadempiente possa partecipare anche alla nuova asta, poiché non si rinvencono norme che prevedano in contrario<sup>6</sup>.

Dal mancato versamento del prezzo nei termini e modi fissati consegue inoltre per l'aggiudicatario la possibilità di una seconda sanzione poiché, in base all'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c. *"Se il prezzo che se ne ricava, unito alla*

<sup>3</sup>anche il ritardo di un solo giorno nel versamento del saldo prezzo costituisce inadempimento e deve essere segnalato.

<sup>4</sup>la cauzione viene trattenuta dalla procedura esecutiva e concorre a determinare la somma ricavata dall'espropriazione.

<sup>5</sup>il decreto è opponibile ai sensi dell'art. 617 c.p.c..

<sup>6</sup>sempre che l'attività non sia posta in essere per scopi fraudolenti, che possono avere rilevanza ai fini dell'articolo 353 Codice penale (Turbata libertà degli incanti).

*cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente e' tenuto al pagamento della differenza."*

Come però è immediatamente comprensibile, a seguito dell'inadempimento il G.E. può solo dichiarare con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciare la perdita della cauzione a titolo di multa e disporre un nuovo incanto, ma non può evidentemente indicare una quantificazione dell'importo che l'aggiudicatario inadempiente dovrà versare, per evidenti motivi temporali.

Con il decreto il G.E. può avvertire l'aggiudicatario inadempiente della possibilità che lo stesso venga condannato a pagare la differenza tra il prezzo da lui offerto ed il prezzo di aggiudicazione definitivo sommato alla cauzione confiscata, ma per conoscere l'importo che dovrà effettivamente versare sarà necessario attendere la nuova aggiudicazione del bene, a titolo definitivo (ossia con versamento del prezzo nei termini e modi fissati) ed occorrerà che il Giudice dell'esecuzione emetta un apposito decreto di condanna.

La confisca della cauzione è pertanto l'importo minimo che l'aggiudicatario inadempiente può perdere nel caso in cui il prezzo che si ricava dal nuovo incanto sia pari o superiore a quello della vendita precedente<sup>7</sup>. Il professionista delegato, dopo che il Giudice dell'esecuzione ha firmato il decreto di trasferimento dell'immobile, è in possesso di tutte le informazioni utili a verificare se la procedura ha subito un danno dall'aggiudicatario inadempiente.

Nell'istanza al Giudice il professionista delegato presenterà un **apposito prospetto portante la quantificazione della differenza** che l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato a versare.

Il prospetto dovrà indicare:

- il prezzo offerto dall'aggiudicatario inadempiente (P.O.)
- l'importo della cauzione confiscata (C.C.)
- il prezzo definitivo a cui è avvenuta la vendita (P.V.)

L'importo che l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato a versare è dato dalla seguente operazione algebrica: **P.O. meno C.C. meno P.V.**

Il professionista delegato solleciterà pertanto il Giudice dell'esecuzione all'emissione di un decreto di condanna a carico dell'aggiudicatario inadempiente per l'importo determinato come sopra specificato, ai sensi degli art. 587 c.p.c. e art. 177 disp.att.c.p.c.<sup>8</sup>. Successivamente, il professionista delegato provvederà alla **redazione del progetto di distribuzione**, da depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del riparto.

Il progetto porterà un **apposito prospetto portante la quantificazione della differenza** che l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare ai creditori.

### **Esempio di provvedimento del G.E.**

Il G.E.

Vista la comunicazione con la quale il Delegato rappresenta che l'aggiudicatario non ha provveduto nel termine al deposito del saldo prezzo;  
visti gli artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp.att.c.p.c.

#### **Dichiara**

L'aggiudicatario decaduto e dispone l'acquisizione alla procedura della somma acquisita a titolo di cauzione;  
Avvisa l'aggiudicatario che ove dai successivi incanti sarà ricavata una somma inferiore a quella per la quale è avvenuta l'aggiudicazione lo stesso potrà essere condannato al pagamento della differenza;

<sup>7</sup>Importo calcolato comprendendo anche l'importo della cauzione già versata;

<sup>8</sup>Art. 177 disposizioni di attuazione c.p.c. - (Dichiarazione di responsabilità dell'aggiudicatario). "L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato"

manda alla cancelleria per la comunicazione al creditore procedente ed all'aggiudicatario.

### 3. LA TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo, il Delegato alla vendita deve inviare la bozza del decreto di trasferimento all'Agenzia delle Entrate per la "pre-tassazione" via e-mail ordinaria (non PEC)

[dp.pisa.utpisa.attigiudiziari@agenziaentrate.it](mailto:dp.pisa.utpisa.attigiudiziari@agenziaentrate.it) con allegati:

- ✓ istanze e dichiarazioni dirette alla concessione di benefici fiscali, con documento identità aggiudicatari o del legale rappresentante;
- ✓ istanza richiesta tassazione prezzo-valore (*eventuale*);
- ✓ certificazione A.P.E. se redatta;
- ✓ il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) per i terreni;
- ✓ la fattura (*se l'esecutato è tenuto all'emissione*).

Successivamente dovrà provvedere al pagamento delle imposte di trasferimento mediante modello F24 e depositare in formato elettronico modificabile (testo word) il decreto di trasferimento completo di allegati (la pre-tassazione (inviata dall'A.E.), il modello F24 quietanzato del versamento delle imposte di registro (o IVA) e tutti gli allegati già trasmessi all'Agenzia delle Entrate per la pre-tassazione).

Il Giudice dell'Esecuzione firma il decreto di trasferimento e lo pubblica, dopodiché La Cancelleria lo annota a repertorio. La Cancelleria provvede alla trasmissione del decreto di trasferimento alla competente Agenzia delle Entrate per la registrazione dell'Atto.

#### 3.1- Imposte e agevolazioni

##### **Il calcolo delle imposte**

Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da vari fattori. Sono diverse, per esempio, le imposte dovute quando si acquista da un venditore "privato" o da un'impresa. Sono di importo inferiore quando si acquista la "[prima casa](#)".

##### **Le imposte dovute in caso di acquisto da una impresa**

Nel caso in cui il venditore sia una impresa, la normativa regola che la cessione avvenga in esenzione da IVA. L'acquirente dovrà versare:

- L'imposta di registro in misura proporzionale del **9%**
- L'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- L'imposta catastale fissa di **50 euro**

Tuttavia, l'IVA può essere applicata, se il venditore è un'impresa, solo in questi due casi:

- vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita)
- vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Se la vendita è soggetta a Iva, l'aliquota applicabile quando non si hanno i requisiti per usufruire delle



agevolazioni "prima casa" è pari al 10% (al 22% per le abitazioni classificati o classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). In questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno pari a 200 euro ciascuna.

### **Le imposte dovute in caso di acquisto da un privato**

Nel caso di venditore privato, l'acquirente dovrà pagare:

- L'imposta di registro in misura proporzionale del **9%**
- L'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- L'imposta catastale fissa di **50 euro**

### **3.2-Applicazione del criterio del "prezzo-valore"**

#### **Il valore su cui calcolare le imposte**

In generale, per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere – richiedendolo al notaio rogante – di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato. Quando la vendita della casa è soggetta a IVA la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione.

Il prezzo valore si applica alla vendita di immobili soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse le vendite soggette a iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce in funzione di titolare di attività commerciale, artistica o professionale). Può essere applicato anche a vendite a persone fisiche da parte di venditori non soggetti a iva quali associazioni, fondazioni e simili.

Il prezzo valore si applica in generale a immobili ad uso abitativo e pertinenze, su esplicita richiesta da parte dell'acquirente.

#### **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 del bene \_\_\_\_\_

nella procedura \_\_\_\_\_ - Tribunale di Pisa,

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 l'immobile posto in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ è **destinato ad uso abitazione;**

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

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma del richiedente

**Allegare documento di identità**

### 3.3–Acquisto con agevolazione “prima casa”

In caso di acquisto in presenza dei benefici “prima casa” le imposte si applicano in misura ridotta.

In generale le agevolazioni si applicano quando:

- Il fabbricato aggiudicati appartiene a determinate categorie catastali;
- Il fabbricato si trova nel comune in cui l’acquirente ha (o intende stabilire) la propria residenza o lavora;
- L’acquirente ha determinati requisiti.

Se il venditore è un privato o un’impresa che vende in esenzione Iva:

- Imposta di registro proporzionale nella misura **del 2% (in ogni caso non inferiore a 1.000 Euro)**
- Imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- Imposta catastale fissa di **50 euro**

Se si acquista da un’impresa con vendita soggetta a Iva

- Iva ridotta **al 4%**
- Imposta di registro fissa di **200 euro**
- Imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
- Imposta catastale fissa di **200 euro**

#### RICHIESTA AGEVOLAZIONE FISCALE C.D. “PRIMA CASA”

Io sottoscritto/a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ nato/a  
a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_  
via/piazza \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

#### CHIEDO

di avvalermi dell’agevolazione fiscale “Prima casa” per l’acquisto, nell’ambito della procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare RGE N. \_\_\_\_\_, della proprietà o dei diritti reali dei seguenti beni immobili

- 1) Immobile principale a uso abitativo ubicato a \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_ censito catastalmente alla sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ num. \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_, categoria catastale \_\_\_\_\_ (diversa da A1 – A8 – A9);
- 2) Pertinenza categoria C/2 ubicata a \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_ censita catastalmente alla sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_;
- 3) Pertinenza categoria C/6 ubicata a \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_ censita catastalmente alla sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_.

A tal fine

#### DICHIARO

1. che l’immobile è ubicato nel comune in cui
  - a) ho la residenza oppure
  - b) svolgo l’attività lavorativa oppure
  - c) intendo stabilire la residenza entro 18 mesi dall’acquisto

2. di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione su altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune di \_\_\_\_\_, fatta eccezione dell'immobile cui al successivo punto 3
3. di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione legale), su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altre abitazioni da me acquistate con le agevolazioni c.d. "prima casa", (eventuale: fatta eccezione per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_, sezione\_\_\_\_\_, foglio\_\_\_\_\_, particella\_\_\_\_\_ sub\_\_\_\_\_, che intendo rivendere entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato ovvero fondere con l'immobile acquistato, dando luogo ad una nuova unità immobiliare abitativa, classificata in categoria diversa da A1 - A8 - A9)
4. (eventuale per l'acquisto separato delle pertinenze): che l'immobile acquistato verrà adibito a pertinenza dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_, sezione\_\_\_\_\_, foglio\_\_\_\_\_, particella\_\_\_\_\_ sub\_\_\_\_\_, acquistato con le agevolazioni prima casa con atto\_\_\_\_\_, (ovvero acquisito in epoca in cui non sussisteva la c.d. agevolazione prima casa pur sussistendone i requisiti)

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(luogo, data)

\_\_\_\_\_  
(firma leggibile)  
(allegare fotocopia documento di identità)

### **3.4– Il credito di imposta per il riacquisto della "prima casa"**

Il soggetto che vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni, se ne acquista un'altra entro un anno in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", ha diritto a un credito di imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Il credito di imposta spetta anche quando il riacquisto avviene con contratto di appalto o di permuta.

Con la Circolare n.12/E del 08.04.2016 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto.

Il credito di imposta non può essere superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto e può essere utilizzato, a scelta del contribuente:

- In diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto
- Per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni
- In diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva al nuovo acquisto
- In compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (utilizzando il codice tributo 6602).

Occorrerà indicare nel Decreto di Trasferimento:

- Gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile precedente e l'imposta versata
- L'esistenza dei requisiti per la tassazione agevolata "prima casa"
- Le fatture (se è stata pagata l'iva)
- Gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile precedente.

### **3.5–Esecutato soggetto passivo IVA**

#### ***La fatturazione in nome e per conto obbligatoria***

La Circolare n. 14/E del 17/06/2019, al paragrafo 7, ha indicato che l'emissione della fattura in nome e per conto del soggetto passivo è obbligatoria facendo riferimento alle cessioni immobiliari effettuate nell'ambito dei procedimenti di espropriazione con l'intervento di professionisti delegati dal giudice ai sensi dell'art. 591 – bis del codice di procedura civile. Tale orientamento era stato in passato già chiarito dalla [Risoluzione n. 62/E del 2006](#) e dalla precedente Risoluzione n. 158/E del 2005: il Delegato è obbligato all'emissione del documento in sostituzione del contribuente, cioè del soggetto esecutato.

Il professionista delegato dal Giudice dovrà inserire, nel campo “cedente/prestatore” della fattura elettronica, i dati del soggetto esecutato che resta l'unico soggetto passivo d'imposta.

Conseguentemente, il soggetto delegato è tenuto a trasmettere copia della fattura alla società esecutata, che provvederà entro quindi giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento e agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo.

Il professionista dovrà altresì provvedere al versamento dell'IVA e successivamente trasmettere all'esecutato copia della quietanza di versamento.

Tale soluzione si ritiene opportuna sia nel caso in cui il debitore esecutato risulti irreperibile, sia per eliminare l'incertezza che egli, pur reperibile, non effettui il versamento dell'imposta.

L'Agenzia delle entrate non ha fornito alcuna indicazione a proposito dell'obbligo di archiviazione sostitutiva del documento in formato elettronico. Dalla circolare in rassegna si desume, sia pure indirettamente, che il predetto obbligo continui a gravare sul soggetto passivo esecutato e non sul professionista delegato dal Giudice.

D'altra parte, anche in caso di accesso, ispezione e verifica, le fatture emesse saranno richieste al soggetto esecutato e non al professionista delegato dal Giudice.

#### ***In caso di vendita soggetta ad IVA (senza Reverse Charge) provvedere ai relativi adempimenti***

L'operazione a fini IVA si considera effettuata all'atto dell'incasso del corrispettivo (art. 6 DPR 633/72), per cui a tale data va emessa la fattura ed i termini per il versamento decorrono dalla stessa.

Il versamento dell'Iva incassata deve essere effettuato secondo due modalità a seconda della situazione dell'esecutato (R.M. n.84/2006):

- 1) se l'esecutato è reperibile, l'imposta va versata mediante modello F24, utilizzando i codici tributo ordinari relativi all'IVA.
- 2) se l'esecutato è irreperibile, il versamento va fatto utilizzando il codice tributo 6501; per anno di riferimento si deve indicare l'anno di vendita dell'immobile;
- 3) se l'esecutato è fallito, valgono le stesse regole ma è opportuno contattare il Curatore per la numerazione della fattura che sarà emessa dal Professionista Delegato che poi la trasmetterà per PEC allo stesso Curatore.

L'imposta non deve essere MAI consegnata all'esecutato.

#### ***Le risposte dell'Agenzia delle Entrate ai quesiti posti dal Consiglio Nazionale dei Commercialisti***

*Si chiede di conoscere il canale telematico con il quale inviare il documento al SDI, atteso che il Professionista Delegato, non potendo utilizzare l'indirizzo telematico dell'Impresa Esecutata, ha a disposizione il solo canale telematico afferente il proprio Studio*

*professionale, nel quale confluiranno, in ipotesi, sia le fatture emesse dal medesimo che quelle emesse per conto della Procedura Esecutiva, derivandone una discrasia fra liquidazioni periodiche dello Studio e dati acquisiti dell'Amministrazione Finanziaria.*

Come avveniva per la fattura analogica, il professionista delegato alle operazioni di vendita emetterà la fattura elettronica in nome e per conto del contribuente, in ipotesi di mancata collaborazione dell'esecutato, soggetto passivo, (il quale non possa/non voglia emettere la fattura relativa al trasferimento dell'immobile a seguito dell'aggiudicazione).

Il canale telematico di invio della FE a SdI non determina alcun effetto sulle liquidazioni IVA, è solo un canale attraverso cui inviare le FE a SDI



## SEZIONE II

### Dal Decreto di Trasferimento alla Cancellazione dei Gravami

#### 4. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il Decreto di trasferimento è il provvedimento giudiziale che determina l'effetto costitutivo di trasferire all'aggiudicatario la titolarità del bene appartenente all'esecutato, nei limiti di quanto oggetto di pignoramento. In particolare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis, settimo comma, c.p.c., avvenuto il versamento del saldo prezzo, il delegato predispose la bozza del decreto di trasferimento e la trasmette, senza indugio, al G.E. per l'approvazione e la firma.

L'attuale ordinanza di delega del GE del Tribunale di Pisa dispone che il Delegato provveda alla trasmissione del decreto entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

##### 4.1 – *Contenuto del Decreto di Trasferimento*

Il decreto di trasferimento deve contenere tutti gli elementi indicati all'art. 586 c.p.c., ovvero, oltre alla descrizione del bene, l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

Più nel dettaglio, nella predisposizione della bozza del decreto si raccomanda di:

- ✓ verificare gli estremi identificativi della procedura;
- ✓ indicare data e prezzo di aggiudicazione;
- ✓ verificare e indicare le esatte generalità dell'aggiudicatario con la precisazione, in caso di matrimonio, del regime patrimoniale prescelto;
- ✓ indicare l'eventuale dichiarazione di nomina nell'ipotesi di aggiudicazione per persona da nominare ex art. 583 c.p.c.;
- ✓ precisare data e termini dell'avvenuto versamento del prezzo;
- ✓ riportare gli estremi identificativi del bene ceduto con particolare attenzione ai dati catastali. In particolare, laddove l'esecutato sia rappresentato da una impresa di costruzioni che ha provveduto alla realizzazione del bene, riportare le variazioni dei mappali al Catasto terreni su cui insiste il bene e la costituzione dell'ente urbano al Catasto Fabbricati nell'attuale identificazione catastale;
- ✓ indicare l'ultimo titolo di provenienza ed almeno tre confini,
- ✓ indicare la descrizione del diritto espropriato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.) e la relativa entità (per l'intero o pro quota);
- ✓ specificare che l'immobile è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive;
- ✓ segnalare che, in presenza di opere abusive, ricorrendone i presupposti di legge, la relativa sanabilità da parte dell'aggiudicatario è perseguibile ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 326 del 24 novembre 2003, presentando domanda di permesso in sanatoria delle opere abusive entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ✓ indicare il regime fiscale dell'atto e le eventuali agevolazioni fiscali chieste dall'acquirente;
- ✓ riportare l'ordine alla conservatoria di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene;
- ✓ indicare l'ingiunzione al debitore, al custode e a chiunque detenga il bene oggetto del trasferimento di rilasciare l'immobile venduto in favore dell'acquirente.

È opportuno inoltre ricordare che, nel caso di decesso del debitore successivo alla trascrizione del pignoramento, il decreto di trasferimento va emesso e trascritto contro il debitore anche se gli eredi hanno accettato l'eredità poiché l'accettazione (al pari delle vicende giuridiche successive al pignoramento) non è opponibile all'aggiudicatario. Ugualmente nell'ipotesi di morte dell'aggiudicatario il decreto di trasferimento va pronunciato nei suoi confronti. Se aggiudicatario sono più persone, il decreto di trasferimento può essere emesso a favore di tutti gli aggiudicatari proquota, con indicazione della ripartizione, anche non paritaria, conformemente all'offerta formulata; tuttavia non è possibile operare con il decreto di trasferimento una scomposizione del diritto reale con la costituzione di più diritti (ad es. bene pignorato diritto di proprietà, trasferimento della nuda proprietà ad un soggetto e dell'usufrutto ad un altro).

Si precisa che il decreto di trasferimento non richiede quale elemento di contenuto l'attestazione di verifica della conformità catastale; non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione o Certificazione Energetica.

#### **4.2– Deposito della bozza del Decreto**

La bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato deve essere depositata nel fascicolo telematico utilizzando la classificazione SIECIC "**minuta decreto di trasferimento**" inserendo come atto principale da firmare digitalmente da parte del professionista delegato la nota di deposito e inserendo come allegato (da non firmare) la bozza del decreto di trasferimento redatta in formato editabile per consentire le eventuali correzioni/integrazioni da parte del G.E.

Alla bozza del decreto da depositare in cancelleria telematica andranno sempre allegati:

- 1) la quietanza dell'avvenuto pagamento del modello F24 relativo alle imposte di trasferimento (imposta di registro, ipotecarie e catastali) unitamente alla relativa pre-tassazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. n. 380, 6 giugno 2001, in caso di trasferimento di terreni (salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq);
- 3) eventuali istanze di richiesta di applicazione di agevolazioni fiscali pervenute dall'aggiudicatario (prima casa, applicazione prezzo valore etc.);
- 4) la fattura di vendita ed il Mod. F24 relativo all'avvenuto versamento dell'Iva in ipotesi di vendita soggetta ad IVA.

Effettuato il deposito della bozza del decreto in cancelleria, la Cancelleria si occuperà dell'invio del decreto all'Agenzia delle Entrate per la registrazione e, successivamente, il professionista delegato riceverà dal Tribunale, con una prima PEC, il decreto di trasferimento a firma digitale del G.E. e, con una seconda PEC, la comunicazione del numero di repertorio attribuito al decreto e la data di deposito in Cancelleria.

#### **4.3– Comunicazioni del Decreto di Trasferimento**

Emesso il decreto di trasferimento, malgrado la mancanza di un espresso obbligo che imponga al Delegato di notificare il decreto al debitore, all'aggiudicatario o ad altri, è opportuno, che il Professionista delegato effettui la comunicazione del decreto:

- all'aggiudicatario, per renderlo edotto del decorso dei 120 giorni previsti per esercitare la facoltà di presentare domanda in sanatoria per irregolarità edilizie,
- all'esecutato, per far decorrere il termine per l'eventuale opposizione;

- al custode al fine di agevolare la consegna dei beni all'aggiudicatario.

Dal momento che all'emissione del decreto seguono gli oneri fiscali derivanti dall'applicazione dei tributi locali, il Delegato deve comunicare l'avvenuto trasferimento in capo all'aggiudicatario a mezzo PEC ai Comuni ove sono ubicati gli immobili.

Si segnala infine l'obbligo di effettuare la comunicazione "cessione fabbricato" art. 12 D.L. 59/78 ancora in vigore per gli extra-comunitari con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile (per gli altri soggetti l'obbligo è stato abolito dall'art. 5, co. 1 lett. d) del D.L. 70/2011).

#### ***4.4-Pagamento del prezzo mediante finanziamento con ipoteca di primo grado***

Come noto l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

Nel decreto di trasferimento dovrà conseguentemente esser fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Tale atto di mutuo dovrà essere allegato e depositato dal Delegato unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Particolare attenzione deve essere posta dal Delegato a tale disposizione, il quale dovrà conseguentemente coordinarsi con il Notaio che ha provveduto alla stipula dell'atto di mutuo ipotecario, per procedere alla contestuale trascrizione presso la Conservatoria *del Decreto di Trasferimento e della Nota di Iscrizione di ipoteca di primo grado.*

**(Allegato - Bozza Decreto di Trasferimento)**



## 5. LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

La pubblicità immobiliare è una forma di pubblicità giuridica finalizzata a rendere pubblicamente conoscibili gli atti con i quali si trasferisce la proprietà o si costituiscono, modificano od estinguono i diritti reali su beni immobili. Essa si realizza attraverso la tenuta e l'aggiornamento dei registri immobiliari, la cui consultazione permette di risalire alla titolarità di un determinato bene ed alla eventuale presenza di pesi o vincoli che, in vario modo, ne limitano il godimento.

Si tratta di un sistema complesso la cui principale finalità è quella di costituire un ragionevole compromesso tra l'esigenza di tutela dell'autonomia privata e le ragioni di sicurezza dei traffici giuridici e dell'affidamento dei terzi. Il sistema della pubblicità è altresì legato naturalmente con l'esigenza della sicurezza: sicurezza di poter disporre del bene, anche agli effetti della garanzia che esso può offrire per ottenere del credito; sicurezza della circolazione, poiché il valore del bene aumenta appunto anche in relazione alla sua commerciabilità. In definitiva, come anche affermato dalla Corte di Cassazione in una recentissima pronuncia, "il sistema trova la sua *ratio* nei generalissimi principi di tutela della sicurezza inerente alla circolazione dei beni e nell'affidamento dei terzi, in particolare creditori e aventi causa dal debitore originario." (Cassazione civile, sezione III, sentenza 27 novembre 2018, n. 30625).

### **5.1– Il Sistema della pubblicità immobiliare**

Il sistema della pubblicità immobiliare fa riferimento ad un complesso apparato di regole giuridiche contenuto prevalentemente nel Codice Civile ed in numerose leggi speciali, tra le quali la fondamentale legge 27 febbraio 1985, n. 52 e sue successive integrazioni.

La complessità di tali regole presuppone un alto livello di competenze giuridiche in capo ai funzionari incaricati di dare attuazione alla pubblicità immobiliare e segnatamente in capo al conservatore, principale responsabile del registro.

È lo stesso Codice Civile a dettare i confini delle sue prerogative e responsabilità nonché le regole per la soluzione di eventuali contrasti in merito a quelle richieste di registrazione che egli ritenga di rifiutare o di accettare "con riserva" (cfr. Codice civile, artt. 2673 e seguenti).

#### **Il Titolo e la Nota**

Per ottenere la trascrizione di un atto nei registri immobiliari è necessario presentare al conservatore un titolo autentico, cioè un atto - nella forma di sentenza, atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente - che documenti con certezza la provenienza del medesimo attraverso l'accertamento dell'identità delle parti. Oltre al titolo autentico, il richiedente deve presentare al conservatore una nota nella quale sono contenuti tutti gli elementi essenziali a individuare: le parti dell'atto, il titolo in base al quale si chiede la formalità con i dati del pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza, la natura e la situazione dei beni cui si riferisce il titolo, con l'indicazione dei dati catastali corrispondenti.

La nota informatizzata, che ha sostituito quella in formato libero a partire dal 1986, organizza le suddette informazioni dividendole in tre sezioni:

A, per le informazioni relative al titolo;

B, per le informazioni relative all'immobile;

C, per le informazioni relative ai soggetti ed ai diritti negoziati. Una quarta sezione,

D, è prevista per ulteriori informazioni da inserire in formato libero.

Il conservatore effettua un controllo sulla trascrivibilità o iscrivibilità del titolo, sulla correttezza e completezza formale della nota e, se non vi sono motivi di rifiuto o gravi e fondati dubbi sulla eseguibilità della formalità, provvede senz'altro all'accettazione della stessa. Ha luogo in tal modo la formazione e l'aggiornamento dei registri immobiliari.

### ***I registri immobiliari***

I registri immobiliari sono costituiti da quel complesso di documenti, volumi e registri ordinati e custoditi dal conservatore per essere messi a disposizione per la consultazione, la certificazione ed il rilascio di copie (art. 2673 c.c.).

Oltre al Registro generale d'ordine (art. 2678 c.c.), che determina l'ordine di presentazione e, quindi, la precedenza ed il grado tra le varie formalità eseguite in una determinata giornata, il conservatore deve tenere nei modi previsti dall'art. 2664 c.c. i Registri particolari per le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni (art. 2679 c.c.). Tali registri sono costituiti dalla raccolta, ordinata su base annuale, delle formalità eseguite, divise appunto in base alla tipologia: trascrizioni, iscrizioni e annotazioni.

### ***La Trascrizione***

La trascrizione, da eseguirsi ai sensi dell'art. 2663 c.c. presso l'ufficio nella cui circoscrizione è situato l'immobile, è il mezzo col quale si rende pubblico un trasferimento di proprietà da un soggetto ad un altro, nonché la costituzione o la modifica di altro diritto reale sopra un bene immobile. È anche il mezzo per far constare nel Registro che un determinato diritto immobiliare è contestato davanti all'autorità giudiziaria (domanda giudiziale) o è sottoposto ad un vincolo di natura reale (pignoramento, sequestro, etc.) o a limitazioni di vario genere (come un vincolo paesaggistico, architettonico, archeologico, etc.).

La trascrizione svolge, nei casi previsti dalla legge, una funzione "dichiarativa" nel senso che permette la conoscibilità di un atto che diversamente sarebbe sì valido ed efficace tra le parti, ma di fatto non opponibile a determinati terzi ignari dell'accordo, aventi interessi confliggenti sul medesimo immobile.

Il meccanismo predisposto dal sistema della trascrizione consente invece di mettere al sicuro l'acquisto stesso nei confronti di tutti coloro che potrebbero acquistare, dallo stesso dante causa, il medesimo diritto o diritti incompatibili, regolando in tal modo la corretta circolazione dei beni in base alla legge.

Il Codice civile elenca gli atti soggetti a trascrizione all'art. 2643; a tali casi l'art. 2645 aggiunge "ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643...".

Il principale effetto che si consegue attraverso la trascrizione dell'atto è enunciato nell'art. 2644 del Codice civile, in base al quale gli atti soggetti a trascrizione "non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi". Una volta eseguita la trascrizione a favore di un determinato soggetto, a questi non potrà essere opposta alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il proprio dante causa da chi abbia trascritto il suo acquisto in un momento successivo, anche se l'acquisto stesso risalga a data anteriore. Ciò significa che, indipendentemente dalla anteriorità dell'acquisto nel tempo, il sistema della trascrizione fa prevalere chi per primo abbia curato la trascrizione del proprio acquisto. L'acquirente che non abbia tempestivamente trascritto il proprio acquisto dovrà dunque soccombere nei confronti di chi, pur avendo acquistato da chi già si era spogliato del diritto, abbia tuttavia trascritto tempestivamente. Il diritto immobiliare verrà dunque riconosciuto in capo al primo trascrivente, mentre al secondo verrà riconosciuto il diritto ad ottenere il risarcimento del danno dal

comune dante causa.

Dalla importanza delle conseguenze che derivano dalla mancata o tardiva trascrizione di un atto discende l'obbligo, posto a carico del notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato (art. 2671 c.c.).

## **5.2 - La compilazione delle note e delle domande**

Le norme giuridiche cui fare riferimento per la compilazione delle note e delle domande da presentare al Conservatore sono contenute nel Codice civile agli articoli 2659 e 2660 (nota di trascrizione), 2826 e 2839 (nota di iscrizione) e 2656 (domanda di annotazione). Occorre inoltre tener presenti, sotto il profilo della validità delle formalità, le conseguenze previste dagli artt. 2665 e 2841 in caso di omissioni o inesattezze rispettivamente contenute nelle note di trascrizione e di iscrizione.

Con la Circolare del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio, del 2 maggio 1995, n. 128, in attuazione della legge 27 febbraio 1985, n. 52, sono state impartite "Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995".

In tali istruzioni vengono fornite le direttive per la corretta compilazione di tutte le parti della nota che costituisce la fonte unica e privilegiata di conoscenza dei registri. La giurisprudenza della Suprema Corte ha infatti da sempre affermato che, nel divario tra le informazioni contenute nella nota e quelle desumibili dal titolo, sono sempre le prime a prevalere.

### **1) L'AGGIORNAMENTO DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

Poiché un atto immobiliare deve essere registrato, trascritto, volturato ed è soggetto al pagamento di diversi tributi, è stata prevista una procedura che consente di eseguire i diversi adempimenti relativi allo stesso atto immobiliare con l'invio online di un unico modello: il modello unico informatico, strutturato per contenere le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione, le domande di volture catastali.

I documenti, note e domande, sono compilati con il software UniMod, e consegnati direttamente allo sportello del Servizio di pubblicità immobiliare competente.

Il software UniMod, presente sulla Scrivania del Territorio, necessario per la compilazione delle note, è disponibile sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

### **2) LA DOMANDA DI TRASCRIZIONE**

**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 estraendola 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. 27.

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.

- Esempio di certificazione di conformità: *"Io sottoscritto dr/rag. .... 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. ..., notificato via pec il ..... 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 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 ...".

### **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). 34

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.

Il pagamento dei tributi dovuti viene effettuato mediante mod. F24 Elide.

I termini per adempiere a tali formalità sono di 120 giorni dalla firma del decreto di trasferimento.

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.

### 5.3–La Cancellazione dei Gravami

Il decreto di trasferimento è il provvedimento giudiziale che trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato e ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni (cosiddetti gravami).

La vendita forzata ha infatti un "effetto purgativo" poiché estingue gravami e vincoli che gravano sul bene trasferito e prevede un ordine di cancellazione impartito dal G.E. che ha il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami.

Le formalità pregiudizievoli da cancellare devono essere elencate nel Decreto di Trasferimento con esatta indicazione degli estremi attribuiti dalla Conservatoria dei RR.II. competente (numeri di registro generale e particolare, data di iscrizione/trascrizione) e dei soggetti "a favore" e "contro".

Dopo la pronuncia del decreto di trasferimento, il vincolo del pignoramento ha esaurito la funzione di cui all'art. 2910 c.c.: la soddisfazione dei creditori non è più garantita dal bene ma dalla somma ricavata. Ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c. il decreto di trasferimento deve, pertanto, contenere l'ordine di cancellare le trascrizioni di pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie (sempre che queste non riguardino obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ex art. 508 c.p.c.) anche successive alla trascrizione del pignoramento.

#### ***L'ordine di cancellazione dei gravami***

Per espressa previsione normativa il Giudice, con la pronuncia del decreto, ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie.

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 legislatore ha dato il potere al Giudice di ordinare la cancellazione dei pignoramenti trascritti e delle ipoteche iscritte anche dopo il pignoramento che ha provocato il processo esecutivo immobiliare.

La ratio è riconducibile a rendere maggiormente appetibili e facilmente trasferibili gli immobili acquistati dalle procedure esecutive immobiliari, senza lasciarli onerati da gravami che, seppur inefficaci, in quanto iscritti e trascritti dopo il pignoramento, limitavano il trasferimento dei beni immobili, specialmente nel caso in cui il pagamento del corrispettivo di una successiva compravendita degli stessi avveniva mediante la contrazione di un mutuo ipotecario.

Per procedere alla cancellazione dei gravami, il conservatore dei registri immobiliari necessita del decreto di trasferimento munito della dichiarazione di mancata opposizione, che dovrà apporre il cancelliere sul decreto stesso e, pertanto, sarà necessario notificare il decreto di trasferimento a tutte le parti che nel processo esecutivo potrebbero avere un interesse concreto ad agire, e, in particolare, al debitore esecutato ed ai creditori non intervenuti nel processo esecutivo che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.

Il Professionista delegato deve quindi verificare l'esistenza dei gravami tramite la consultazione della certificazione ipotecaria, che in alternativa può essere sostituita dalla certificazione redatta da un notaio, allegata all'istanza di vendita.

Il professionista delegato è altresì tenuto a estrarre nuovamente la certificazione ipotecaria al momento dell'avvenuta aggiudicazione del bene immobile per verificare eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni intervenute dopo il pignoramento.

Ai sensi dell'art. 591 bis, secondo comma, n. 11, c.p.c., il professionista delegato provvede "alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, **all'espletamento delle**

**formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586".**

Pertanto, dopo che il professionista delegato ha provveduto al versamento delle imposte e alla registrazione del decreto di trasferimento, dovrà espletare le modalità di richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (cosiddetti gravami), in base a quanto ordinato dal G.E., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ai sensi dell'art. 508 cpc è possibile l'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.

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?

È possibile 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.

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.

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/restrizione dei gravami si effettua con annotamenti a margine dell'iscrizione/trascrizione di riferimento

## 5.4–Adempimenti operativi

- redigere nota di annotamento per ciascuno dei gravami indicati nel decreto di trasferimento [utilizzare il programma “UNIMOD”]
- compilare i seguenti campi:
  - Sez. A: dati generali**<sup>14</sup>  
Per la compilazione della sezione A:  
descrizione - atto giudiziario  
data – data decreto trasferimento repertorio –  
cronologico pubblico ufficiale – Tribunale di XXXXX Codice Fiscale – XXXXX  
Richiedente – dati del Professionista Delegato  
Specie – atto giudiziario  
Tipo annotazione – annotazione a iscrizione/trascrizione Descrizione –  
819 restrizione di beni (per le iscrizioni) e 725 restrizione di beni (per le trascrizioni)  
Valore dei beni liberati – prezzo di aggiudicazione  
Formalità di riferimento – indicare R.P. e data
  - Sez. B: dati catastali degli immobili (come da decreto di trasferimento)**
  - Sez. C: soggetti come nella formalità originaria**
  - Sez. D: da compilare nei casi in cui l'immobile abbia subito variazioni catastali dopo l'iscrizione/trascrizione da annotare, dando spiegazione delle modifiche catastali intervenute**  
**N.B.: ci deve essere perfetta corrispondenza tra i dati della iscrizione/trascrizione originaria e quelli della nota di annotamento, altrimenti la pratica viene rifiutata**
- Da presentare richiesta all'Agenzia del Territorio con allegati:
  - a) nota su supporto informatico (chiavetta USB);
  - b) copia conforme del decreto di trasferimento completo del provvedimento di registrazione con la dichiarazione di mancata opposizione rilasciata dalla Cancelleria;  
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).
- Attendere liquidazione imposte da parte dell'Agenzia del Territorio
- pagare Mod. F24 ELIDE e consegnare copia quietanzata all'ufficio.

### **Oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami**

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di €. 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00

### **Base imponibile dell'imposta ipotecaria per la cancellazione delle ipoteche**

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

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.

### ***Le spese della cancellazione dei gravami a carico della procedura***

Generalmente le spese della cancellazione dei gravami vengono poste dal Giudice dell'Esecuzione a carico della procedura. Si segnala peraltro che in alcuni Tribunali tali spese vengono sostenute dall'aggiudicatario. Si ritiene che tale richiesta abbia il senso di fare anticipare all'aggiudicatario tali spese, ma rimane impregiudicato il diritto di tale soggetto a richiederne la restituzione, con inserimento tra le spese privilegiate ex art. 2770 codice civile.

Fare valere tale diritto da parte dell'aggiudicatario può peraltro comportare la necessità di intervento nella procedura esecutiva.



## PARTE III

### Sulla ripartizione dell'attivo ricavato dalla vendita

#### 6. RIPARTO DELL'ATTIVO

##### 6.1–Il Progetto di distribuzione

Terminata la fase della vendita, il professionista delegato procede alla redazione del **Progetto di Distribuzione**. A tale proposito il professionista delegato invita tramite PEC (o tramite raccomandata A/R qualora il creditore non disponga di una PEC) tutte le parti intervenute a depositare nel fascicolo informatico (con preghiera di inviarne copia anche all'indirizzo PEC del professionista delegato) entro il termine (solitamente 30 giorni dalla data di ricevimento della stessa) le rispettive dichiarazioni di credito con il riepilogo delle somme dovute per capitale, interessi e spese specificando per ogni credito:

- l'ammontare delle spese di giustizia di cui all'art.2770 c.c. (con onere di allegare tutti i giustificativi di spesa);
- in caso di privilegio sopra l'immobile trasferito il riferimento, per il privilegio vantato, all'articolo del Codice Civile (artt. da 2770 a 2776);
- gli estremi delle iscrizioni ipotecarie ed in particolare la data ed il numero particolare d'iscrizione;
- l'ammontare del credito vantato in linea capitale, l'ammontare degli interessi convenzionali per il periodo di cui all'art.2855, comma 2, c.c., chiarendone altresì la data di decorrenza, l'ammontare degli interessi legali per il periodo di cui all'art.2855, comma 3, c.c., fino alla data del decreto di trasferimento, l'ammontare delle spese di cui all'art.2855, comma 1, c.c., da collocare nello stesso grado dell'ipoteca comprese quelle relative all'intervento nel procedimento esecutivo;
- eventuali cause di non detraibilità dell'IVA (con avvertenza che, in caso di mancata indicazione nel termine di cui sopra, l'IVA assolta/da assolvere dal soggetto creditore verrà considerata come interamente detratta/detraibile).

Successivamente il professionista delegato presenta un'istanza per la richiesta di liquidazione delle proprie competenze. Tale calcolo alla data odierna va effettuato in relazione ai tariffari previsti dal D.M. n.227 del 2015.

Una volta pervenute le precisazioni del credito richieste il delegato provvede al loro esame.

È doveroso specificare che tali precisazioni non assumono carattere vincolante per il delegato il quale è tenuto a discostarsi dalle stesse qualora le stesse non siano conformi alla legge. In altre parole il professionista delegato deve comunque controllare quanto emerge dai titoli esecutivi, dalle iscrizioni ipotecarie, dai pignoramenti e da tutte le cause legittime di prelazione che emergono da un'attenta lettura e disamina degli stessi documenti rivenienti dall'analisi del fascicolo telematico e dalle ispezioni effettuate presso la competente Conservatoria.

Una volta terminata la predisposizione del progetto di riparto, il professionista delegato provvederà a depositare lo stesso nel fascicolo telematico ed il Giudice delle Esecuzioni, una volta verificato il tutto, provvederà alla fissazione della data e dell'ora dell'Udienza per l'approvazione del Riparto presso la sede del Tribunale di Pisa.

Tale Progetto di Riparto, con indicazione della data e dell'ora dell'Udienza, deve poi essere notificato ai creditori iscritti e anche non intervenuti e al debitore esecutato. La comunicazione dell'effettuazione di tali notifiche con invio delle attestazioni deve essere depositata nel fascicolo telematico della procedura almeno 10 giorni prima dell'Udienza di Riparto. Qualora il Creditore non abbia eletto domicilio con atto depositato in cancelleria

Telematica, il progetto di distribuzione deve essere inviato tramite Raccomandata A/R all'ultimo domicilio di residenza dello stesso.

Le eventuali somme da distribuire derivano potenzialmente da:

- Prezzo di vendita degli immobili pignorati;
- Conguaglio in caso di assegnazione dei beni pignorati;
- Canoni di locazione dell'occupante locatario pagati al Custode Giudiziario;
- Indennità di occupazione versate dall'occupante non caratterizzato da alcun titolo opponibile;
- Somme rivenienti alla procedura esecutiva in virtù di eventuali sanzioni pronunciate dal Giudice delle Esecuzioni.
- Crediti derivanti ex art. 587 c.p.c. in caso di successiva vendita a prezzo inferiore: qualora il precedente assegnatario non abbia ottemperato al pagamento del saldo prezzo, la differenza fra quanto incassato dalla asta e/o aste successive e quanto non incassato dall'assegnatario inadempiente al netto dell'eventuale cauzione a suo tempo versata da parte del precedente assegnatario inadempiente.
- Importi versati dall'esecutato ex art.495 c.p.c. come rate stabilite dal Giudice dell'Esecuzione per l'iniziale tentativo concesso all'esecutato di annullare il pignoramento tramite versamento di fondi secondo un piano prestabilito.
- Importi ricavati per giudizio di divisione per la parte spettante all'esecutato.

Si ricorda che nell'attivo distribuibile non va compreso l'eventuale Fondo Spese versato dall'aggiudicatario-assegnatario in quanto tale Fondo serve a pagare le imposte e le spese legate al trasferimento del bene ed eventualmente la quota di compenso pari al 50% della fase n.3 (di trasferimento) che, secondo lo stesso n.227 del 2015, deve essere liquidata al professionista delegato dall'assegnatario del bene.

Si precisa inoltre che nel caso in cui l'esecuzione, con vendita giudiziale dell'intero bene, sia stata effettuata nei confronti di un soggetto in comunione legale dei beni, nella fase distributiva si dovrà prendere in considerazione il coniuge dell'esecutato, che sarà destinatario della quota parte di prezzo corrispondente al 50%.

Il Progetto di distribuzione è caratterizzato da un progetto c.d. di graduazione nel quale vanno specificate le cause di prelazione, stabilendo la successione in base alla quale devono essere soddisfatti tutti i creditori concorrenti ed un progetto di distribuzione nel quale va specificato l'ammontare delle somme riconosciute a ciascuno dei creditori, specificando l'ammontare delle somme eventualmente accantonate.

Il Professionista delegato, infatti, deve precisare i crediti muniti di titolo esecutivo contestati dallo stesso debitore, stabilendo per essi apposito accantonamento delle relative somme attribuite ma non distribuite in attesa della conclusione della controversia.

Si ricorda a tale proposito quanto stabilito dall'art. 510, 3° comma c.p.c.: l'accantonamento è disposto dal Giudice dell'Esecuzione per il tempo ritenuto necessario affinché i predetti creditori possano munirsi di titolo esecutivo e, in ogni caso, per un periodo di tempo non superiore a 3 anni.

Nell'Udienza relativa all'approvazione del riparto si approva il progetto di distribuzione sia quando lo stesso è approvato così come presentato nel progetto o quando nell'Udienza si raggiunge l'accordo fra le parti intervenute. La non presentazione all'Udienza di approvazione del riparto significa accettazione ed approvazione tacita della stessa.

Se il piano di riparto viene modificato, lo stesso deve essere inviato nuovamente, modificato secondo le modalità sopra specificate, a tutte le parti.

Nel piano approvato in sede di Udienza, il Giudice dell'Esecuzione ordina al delegato di darvi esecuzione e di depositare la relazione finale nella quale venga dato atto dell'esecuzione dei pagamenti (preferibilmente tramite

bonifico bancario) autorizzando il ritiro dei titoli.

Tale Ordinanza può essere oggetto di reclamo da parte di una delle parti per mezzo di:

- 1) Quanto previsto dall'art.512 del c.p.c. con riferimento alla misura e al rango dei crediti;
- 2) Controversia istaurabile a verbale;
- 3) Autonomo ricorso;
- 4) Impugnazione ex art.617 c.p.c.
- 5) Sospensione ex art. 624 c.p.c.
- 6) Opposizione all'Esecuzione ex art.615 c.p.c.

## **6.2-Graduazione delle somme da distribuire**

### **A - Prededuzione: spese di Giustizia e privilegio ex art. 2770 c.c.**

Sono rappresentate:

- Dalle spese sostenute dal creditore precedente (o dal creditore che in concreto ha sostenuto la spesa) in favore di tutto il ceto creditorio (ad esempio il primo pignoramento fruttuoso);
- i costi sostenuti direttamente dagli organi della procedura.

Sono esclusi della prededuzione: le spese per pignoramenti con risultato negativo, le spese per l'iscrizione di ipoteca giudiziale e le spese di accertamento del credito.

### **B - I privilegi immobiliari ex art. 2780 c.c.**

Quando sul ricavato dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:

- 1) i crediti per le imposte sui redditi immobiliari, indicati dall'articolo 2771;
- 2) i crediti per i contributi, indicati dall'articolo 2775;
- 3) i crediti dello Stato per le concessioni di acque, indicati dall'articolo 2774;
- 4) i crediti per i tributi indiretti, indicati dall'articolo 2772;
- 5) i crediti per l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili;
- 5bis) i crediti del promissario acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari, indicati all'articolo 2775-bis.

Questi privilegi prevalgono anche sui crediti ipotecari, se la legge non dispone diversamente.

### **C-I privilegi ipotecari**

Il diritto di prelazione è indipendente dal modo di costituzione (volontaria, legale o giudiziale) e prende grado dal momento della iscrizione nei registri immobiliari in relazione al numero d'ordine dell'iscrizione.

I creditori muniti di privilegio e ipoteca vengono prioritariamente soddisfatti quale che sia il momento del loro intervento (articoli 565 e 566 c.p.c.)

### **D - I privilegi sussidiari immobiliari**

La collocazione sussidiaria operante per i privilegi generali mobiliari ex art. 2776 c.c., è estesa:

- ai crediti privilegiati di lavoro (art. 2751 bis, c.c.),
- ai privilegi generali di cui all'art. 2751 c.c.;
- ai crediti previdenziali IVS (art. 2753 c.c.) e IVA (art. 2752, comma 2, c.c.)

-ai crediti per le imposte e le sanzioni IRPEF IRPEG IRAP ILOR, solitamente azionati dai concessionari per la riscossione.

La collocazione sussidiaria opera con preferenza rispetto ai soli creditori chirografari a condizione che il creditore che la richieda dimostri di aver proceduto infruttuosamente al pignoramento mobiliare in danno del debitore.

### **E- Crediti chirografari**

Soddisfazione prioritaria del pignorante se gli altri creditori chirografari tempestivi “non hanno esteso il pignoramento agli altri beni utilmente pignorabili che siano stati indicati dal precedente” (art. 499, comma 4, c.p.c.).

In caso contrario soddisfazione proporzionale tra pignorante e intervenuti tempestivi.

Soddisfazione residuale chirografari non tempestivi.

## Commissione di Studio Vendite Delegate nelle Esecuzioni Immobiliari

### *Consigliere delegato*

Francesca **CAVALIERE**

### *Presidente*

Carlotta **CURINI**

### *Componenti*

Laura **AGUDIO**

Laura **COLI**

Paola **DELL'ANTICO**

Valerio **GOLDONI**

Andrea **NIERI**

Daniela **ORLANDINI**

Katiuscia **ORSUCCI**

Lorenzo **ROSI** (761/A)

Lorenzo **ROSI** (825/A)

Maurizio **ROVENTINI**

Stefano **STEFANELLI**

Gianpaolo **TACCOLA VANNI**

Luca **TURBATI**

Alessandro **VANNI**

**TRIBUNALE DI PISA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.**

**DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE**

**LOTTO UNICO (LOTTO N. \_\_)**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Zucconi nel procedimento di espropriazione immobiliare N.

\_\_\_\_\_ R.G.E. promosso da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_,

-premessi che con ordinanza resa in data \_\_\_\_\_, il Giudice dell'Esecuzione disponeva la vendita dell'immobile pignorato - in appresso compiutamente descritto - e delegava le relative operazioni al professionista \_\_\_\_\_

-preso atto che in sede di vendita senza incanto, come da Verbale delle operazioni di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. redatto in data \_\_\_\_\_ dal nominato professionista delegato, all'esito di gara ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c. gli immobili di cui al lotto n. \_\_\_\_\_ sono stati aggiudicati al prezzo di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) al Sig. \_\_\_\_\_

- accertato che l'aggiudicatario ha versato interamente il prezzo di aggiudicazione nelle forme e nei termini concessi dal G.E. e indicati nell'Avviso di vendita con le seguenti modalità:

- la somma di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) a titolo di cauzione, a mezzo assegno circolare Non Trasferibile N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ tratto su \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_ e versato sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ intestato a "Tribunale di Pisa Proc. N. RGE \_\_\_\_\_" in data \_\_\_\_\_;

- la somma di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) quale residuo saldo prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario accreditato in data \_\_\_\_\_ sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ intestato a "Tribunale di Pisa Proc. N. RGE \_\_\_\_\_"

- visti in particolare gli artt. 586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c., anche in riferimento alla Legge n. 47/85, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

**TRASFERISCE**

la *piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto)* dell'immobile di seguito descritto, già di proprietà e

### **CONTRO**

- \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1 (*o altra quota*),

### **A FAVORE DI**

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (*o altra quota*).

L'immobile è trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01 e al D.M. 37/2008, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge, il tutto come meglio precisato - anche in ordine alla consistenza, validità/diformità urbanistica, edilizia e catastale del bene - nella perizia estimativa redatta dal CTU \_\_\_\_\_ depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa - Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. Sono presenti oneri condominiali come evidenziato nella perizia redatta dal CTU

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

### **IMMOBILI TRASFERITI**

Quota di 1/1 (*o altra quota*) della piena proprietà (*o altro diritto*) di

## Rappresentazione catastale

**Confini**

**Provenienza**

**Servitù**

**Validità edilizia e urbanistica del bene**

---

---

In ogni caso l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**

---

---

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

**ORDINA**

al Sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Pisa (*o Livorno*) – che esonera da ogni responsabilità al riguardo - di provvedere alla trascrizione del presente decreto di trasferimento ed alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, *limitatamente ai beni oggetto di trasferimento*.



## **GRAVAMI**

### **PONE**

- a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita dell'immobile oggetto del presente decreto ed, ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15.10.2015 n. 227, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà spettante al professionista delegato, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- a carico della procedura le spese relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

### **INGIUNGE**

al debitore espropriato \_\_\_\_\_, ai suoi aventi causa, a qualunque possessore o detentore non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'aggiudicatario.

### **REGIME FISCALE**

Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari ed è titolo esecutivo per il rilascio.

Pisa, il

Il Giudice dell'Esecuzione