

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avv. Alessandra Di Guglielmo

Ivrea, 8 novembre 2019

Art. 586 c.p.c. – TRASFERIMENTO DEL BENE ESPROPRIATO

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e 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. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

PARTI DEL TRASFERIMENTO

L'art. 586 c.p.c. disciplina il contenuto del decreto di trasferimento e prevede che, eseguito il versamento del saldo prezzo, il G.E. - se non ritiene di sospendere la vendita ai sensi dell'art.

586 c.p.c. - emetta il decreto di trasferimento in cui debbono essere riportate le generalità sia del debitore esecutato che dell'aggiudicatario, con indicazione dei loro riferimenti fiscali, della situazione patrimoniale ovvero nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale e/o di libertà di stato (quest'ultimo dato per l'esecutato può essere ricavato dal titolo di provenienza).

È altrettanto evidente che, se la procedura si svolge nei confronti di più esecutati, titolare di beni e/o diritti diversi, il decreto deve essere emesso nei confronti del solo debitore esecutato titolare del bene aggiudicato e deve indicare il diritto di pertinenza che viene trasferito.

La vendita forzata ha per oggetto i "*diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione*" (art. 2919 comma 1 c.c.) e si salda, senza soluzione di continuità, con il pignoramento trascritto.

Pertanto l'aggiudicatario non può – per l'effetto di un eventuale acquisto del debitore esecutato successivo al pignoramento immobiliare – acquistare maggiori diritti di quelli che già spettavano all'esecutato ed, ovviamente, non può essere pregiudicato da un eventuale trasferimento verificatosi dopo la trascrizione del pignoramento (cfr. artt. 2913, 2914, 2919 comma 2 c.c.).

Il decreto di trasferimento non può essere emesso a favore di una persona diversa

dall'offerente / aggiudicatario, poiché, diversamente, si realizzerebbe un doppio trasferimento immobiliare con violazione della normativa fiscale; anche per tale motivo si è ritenuto che, nel caso di morte dell'aggiudicatario nel momento intercorrente tra l'aggiudicazione ed il decreto di trasferimento, quest'ultimo debba essere pronunciato, comunque, a favore di *de cuius*.

Nel decreto di trasferimento il soggetto a cui viene trasferito il bene venduto deve coincidere con l'offerente/aggiudicatario e, se l'offerta è stata fatta da parte di più persone, il decreto di trasferimento deve essere emesso nei confronti di tutti gli offerenti, eventualmente pro-quota, anche con indicazione di una ripartizione non paritaria delle quote.

Non ritenendosi possibile - in sede esecutiva - la costituzione di un nuovo diritto reale, nel decreto di trasferimento non può essere eseguita una scomposizione del diritto reale con la costituzione di più diritti.

Nel caso di morte del debitore esecutato l'oggetto della vendita è pur sempre costituito dai diritti che spettavano al defunto; pertanto, qualora, dopo il pignoramento, il debitore sia deceduto, il decreto di trasferimento va, comunque, pronunciato nei suoi confronti, anche in caso di accettazione dell'eredità; l'accettazione non è, infatti, opponibile all'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia coniugato in regime di comunione legale dei beni ed il bene non possa ritenersi personale per il verificarsi di una delle fattispecie di cui all'art 179 c.c., l'acquisto del bene si estende *ex lege* al coniuge che non ha partecipato all'acquisto.

Conformemente ai principi sopra esposti, il decreto di trasferimento deve essere comunque emesso e trascritto soltanto a favore del coniuge aggiudicatario, dando semplicemente atto nel titolo e nella nota di trascrizione che lo stesso ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale. Infatti, come affermato in giurisprudenza, *"se pure l'acquisto debba intendersi compreso nella comunione legale, l'altro coniuge, estraneo all'atto, è mero destinatario degli effetti legali dell'acquisto individuale, ma non parte del contratto da trascrivere"* (Cass. 12098/1998 e Trib. Bergamo 22 settembre 1980).

Ai fini dell'esclusione del bene dalla comunione legale, in particolare, nel caso (art. 179 lett. f) di pagamento del prezzo di aggiudicazione con il ricavato della vendita di beni esclusi dalla comunione legale, è necessaria una dichiarazione dei coniugi – rispettivamente di voler escludere il bene dalla comunione legale e di riconoscere esistenti i presupposti dell'esclusione – che può essere resa a seguito dell'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, nel verbale di vendita o

con atto ricevuto dal cancelliere o dal professionista delegato.

Nel caso l'aggiudicatario sia una società o un ente, nel decreto di trasferimento occorre indicare denominazione o ragione sociale, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese e codice fiscale. Con riferimento alle sole società semplici (associazioni non riconosciute) l'art. 2659 n. 1 c.c. prescrive, ai fini della trascrizione, l'indicazione – oltre ai dati identificativi dell'ente – anche le generalità delle persone che rappresentano la società secondo l'atto costitutivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto di trasferimento deve ripetere la descrizione del bene contenuta nell'avviso di vendita, con l'indicazione degli elementi richiesti dall'art. 2826 c.c. (ovvero *"l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono"*); ai fini della completezza dell'atto dovranno quindi essere indicati i dati catastali, la consistenza dell'immobile ed i confini.

Il decreto di trasferimento non deve contenere od apportare modifiche alla descrizione del bene

immobile che alterino l'identità fisica del bene descritto nell'avviso di vendita.

Al fine di evitare possibili criticità nell'individuazione del bene, è opportuno, prima di depositare il decreto di trasferimento, aggiornare le visure ipotecarie e catastali (nonché, se del caso, del certificato di destinazione urbanistica). Se al momento dell'aggiornamento delle visure, si riscontrano delle variazioni catastali, nel decreto di trasferimento è possibile indicare i nuovi identificativi catastali solo se la variazione riguarda la rappresentazione del bene a catasto (come nel caso del riallineamento delle mappe) e non determina una variazione nella consistenza materiale dell'immobile; in queste ipotesi può essere senz'altro emesso il decreto di trasferimento, indicando opportunamente – al fine di consentire l'immediato riscontro delle continuità delle trascrizioni e delle formalità da cancellare – i dati originari e quelli nuovi.

Costituiscono oggetto del trasferimento, oltre ai beni indicati nel decreto, anche quelli a cui si estendono automaticamente gli effetti del pignoramento ex art. 2912 c.c., e cioè gli accessori e le pertinenze della cosa pignorata, ancorché non espressamente menzionati nel decreto di cui all'art. 586 c.p.c.. Ciò salvo che non ricorrano elementi tali da far ritenere che, in sede di vendita, si sia inteso escludere l'applicazione dell'anzidetta estensione.

Se la pertinenza è dotata di autonomo identificativo catastale, non opera la presunzione di estensione del pignoramento ex art. 2912 c.c. per cui il bene accessorio dovrà formare oggetto di autonomo pignoramento per poter essere venduto insieme al bene principale (sul punto vedasi Cass. 11272/2014 *"La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ.)*); pertanto, la pertinenza così individuata non può essere oggetto di trasferimento.

Ed ancora, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *"anche il terreno che circonda un edificio pignorato, ancorché non esplicitamente indicato, in concrete circostanze può essere considerato come una cosa unica con lo stesso bene pignorato, al pari delle costruzioni che siano in rapporto di accessorietà o di pertinenza con il bene principale sottoposto ad esecuzione"* (Cass 14863/2000). Nello stesso modo *"il trasferimento di un terreno si estende, in difetto di espressa*

previsione contraria, al fabbricato che insiste sul terreno medesimo, ove tale fabbricato manchi di autonomia economica o di autonomia giuridica" (Cass 7522/1987).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La disciplina processuale dell'acquisizione e allegazione del CDU di cui all'art. 30 del Testo Unico Edilizia nella vendita forzata immobiliare in esecuzione individuale è quella desumibile dal combinato disposto e dall'evoluzione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c..

Secondo quanto previsto:

- dal Testo Unico Edilizia, il certificato di destinazione urbanistica deve essere acquisito quando oggetto della vendita sono dei terreni (purchè, se pertinenziali, la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia superiore ai 5000 metri quadrati);
- dall'art. 173-bis n. 6 disp. att., il certificato deve essere acquisito *ex novo* o aggiornato dall'esperto in sede di operazioni peritali;
- dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., l'avviso di vendita del delegato – quindi anche il decreto di trasferimento – deve contenere *"l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU"*;

- dall'art. 591 bis c.p.c., al decreto di trasferimento, se previsto dalla legge (quindi nei casi sopra indicati), deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale (sulla base del quale è stata pubblicizzata la vendita).

Nei rapporti tra la procedura e l'aggiudicatario non può che avere rilevanza la destinazione urbanistica dichiarata nell'avviso di vendita – quindi il certificato da cui i relativi dati sono stati estrapolati – poiché sulla stessa s'è formato il consenso dell'aggiudicatario. Il certificato completa, quindi, il quadro informativo relativo alla situazione urbanistica dell'immobile contemplata nell'avviso di vendita ed è questo il motivo per cui quel certificato e, non uno rilasciato successivamente, deve essere allegato al decreto di trasferimento.

Ciò non impedisce (ed anzi è consigliato, come emerso nel corso dell'ultimo convegno eporediese su questo tema) che, al momento della predisposizione del decreto di trasferimento, il delegato acquisisca un nuovo certificato per verificare la destinazione urbanistica del bene pignorato. In questo caso l'eventuale allegazione al decreto di trasferimento del nuovo CDU è possibile, senza ulteriori verifiche, qualora la destinazione sia rimasta invariata; diversamente, nel caso in cui il bene posto in vendita risulti avere, al momento del trasferimento, una

destinazione urbanistica diversa da quella descritta in perizia (e, quindi, nell'avviso) e nel caso in cui la variazione della destinazione urbanistica possa aver viziato il procedimento di vendita, é onere del delegato farsi carico del problema, se del caso, rivolgendosi al G.E. con ricorso ex art. 591 ter c.p.c..

E', infatti, pur sempre possibile che sopravvengano modificazioni degli strumenti urbanistici che incidono in modo sensibile sul valore del cespite e, prima ancora, sulle sue qualità giuridico-economiche.

Se, per esempio, il fondo dichiarato edificabile risultasse privato della capacità edificatoria in base ad un nuovo certificato, la sua allegazione al decreto di trasferimento non varrebbe, ovviamente, a privare l'aggiudicatario dell'azione di ripetizione del prezzo per *aliud pro alio* poiché il consenso all'acquisto non s'è formato sulla destinazione risultante dal nuovo certificato.

Se il professionista, nel corso dei controlli, rileva un significativo mutamento degli strumenti urbanistici, capace di dar luogo ad un *aliud pro alio*, sarebbe – a mio sommesso avviso - opportuno adire con ricorso ex art. 591 ter c.p.c. il G.E. affinché, se del caso, previa convocazione dell'aggiudicatario e delle parti, sospenda nelle more l'emissione del decreto, al fine di rendere nota all'aggiudicatario detta modifica mettendolo in condizione di esercitare, da subito, il rimedio

giudiziale per evitare che il prezzo venga distribuito.

Nell'ipotesi inversa (il fondo agricolo acquista capacità edificatoria), il mutamento è in genere di tale entità economica da legittimare il G.E. – previo supplemento di perizia – ad esercitare il potere ex art. 586 c.p.c. di sospensione della vendita per prezzo iniquo.

Per mera completezza, si ricorda che l'irregolarità urbanistica o edilizia del bene è suscettibile di dar luogo ad un *aliud pro alio* - che legittima l'acquirente a ripetere il prezzo versato non operando rispetto ad esso l'esonero ex art. 2922 c.c. - qualora il bene appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'avviso di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale, ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto (per una definizione generale, da ultimo, Cass. 12/07/2016, n. 14165; Cass. 25/10/2016, n. 21480).

Nella casistica dell'*aliud pro alio* sono state ricomprese le ipotesi di vendite forzate di terreni con erronea indicazione della destinazione urbanistica (Cass., 14/10/2010, n. 21249) e di immobili abusivamente edificati non sanabili la cui condizione edilizia non sia stata menzionata nell'avviso di vendita (Cass. 11/10/2013, n. 23140).

ORDINI DI CANCELLAZIONE

L'effetto purgativo della vendita forzata

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

Vendita e assegnazione forzata provocano l'estinzione non soltanto dei pignoramenti che hanno colpito il bene venduto, ma in genere di tutti gli altri vincoli di natura processuale che sono stati costituiti sul bene in funzione strumentale all'espropriazione del bene, lo stesso per cui – chiudendosi la fase di liquidazione – viene meno anche la ragione d'essere di quei vincoli; ergo il bene viene trasferito libero da vincoli e quindi anche dalle relative trascrizioni nei registri immobiliari (da ciò emerge nuovamente la necessità di un aggiornamento delle visure immobiliari al momento della predisposizione del decreto di trasferimento).

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

- ❑ sentenza dichiarativa di fallimento della società esecutata (secondo la prassi di molti Tribunali, tra cui quello eporediese);
- ❑ sequestro conservativo;
- ❑ pignoramento e, in generale, le cause legittime di prelazione (es. ipoteca, privilegi speciali): di regola non si cancella il pignoramento precedente non riunito, che si presume essere stato dichiarato estinto e del quale, quindi, dovrebbe essere già stata ordinata la cancellazione

Per quanto attiene al sequestro, basti semplicemente ricordare che, se il creditore sequestrante ottiene sentenza di condanna esecutiva, il sequestro si converte ex lege in pignoramento e quindi va da sé che deve essere cancellato.

Se il sequestro ancora non è stato convertito alla data di emissione del decreto di trasferimento, non può farsi luogo a un nuovo e autonomo processo esecutivo sull'immobile già venduto, dal momento che il sequestrante ha titolo a essere collocato nel progetto di distribuzione della somma ricavata, salvo l'accantonamento della somma a lui destinata nel caso in cui, alla data dell'approvazione del progetto, ancora non abbia ottenuto il titolo esecutivo.

È, quindi, inutile attendere – in entrambi i casi – l'esito del giudizio di cognizione ai fini della cancellazione della trascrizione del sequestro, poiché il vincolo sull'immobile non ha più ragion

d'essere. Ciò vale, a fortiori, anche nell'eventualità in cui la misura cautelare sia divenuta inefficace (ad esempio perché la domanda di condanna è stata respinta, il giudizio di merito non è stato iniziato nel termine perentorio etc.), ma non ne sia stata ordinata la cancellazione dal giudice del merito o della cautela.

❖ Non possono essere cancellati (in via esemplificativa):

- ❑ la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare;
- ❑ la trascrizione del decreto di sequestro penale;
- ❑ la trascrizione di un vincolo di destinazione turistica;
- ❑ la trascrizione della domanda giudiziale (ex art. 2668 c.c. ai fini della cancellazione di una domanda giudiziale è necessario il consenso delle parti interessate, ovvero una sentenza passata in cosa giudicata che la ordini), ivi compresa quella della divisione endoesecutiva.

In caso di formalità opponibile all'aggiudicatario

- ❖ il G.E. non può ordinare la sua cancellazione (né, ad esempio, può accertare incidentalmente l'estinzione del processo di cognizione onde ordinare la cancellazione della domanda giudiziale trascritta);
- ❖ L'interessato potrà sempre ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la cancellazione della

formalità (ad es. nella forma semplificata del procedimento di correzione di errore materiale avverso il provvedimento di estinzione o rigetto della domanda trascritta che non l'abbia, nei casi dovuti, espressamente prevista oppure tramite azione ex 2900 c.c. in surroga al debitore).

Certamente l'immobile su cui è trascritta una domanda giudiziale è meno appetibile. D'altra parte, l'interessato all'acquisto deve essere messo in condizione di avere – per il tramite della perizia dell'esperto (art. 173-bis disp. att. n. 4-5) e dell'avviso di vendita – un'informazione di qualità non inferiore a quella che potrebbe ottenere in una trattativa di libero mercato, sicché, se acquista, lo fa nella consapevolezza del rischio di poter subire in futuro un'evizione e di dover agire in giudizio per la ripetizione del prezzo di aggiudicazione (art. 2921 c.c.).

Ad esempio l'avviso di vendita può specificare: nel caso di domanda giudiziale, *"a carico del debitore è stata trascritta domanda giudiziale di ... in data anteriore/successiva alla trascrizione del pignoramento"*; nel caso di diritti di usufrutto etc. inopponibili ex art. 2821 c.c.: *"sull'immobile è stato trascritto in data ... diritto di usufrutto vitalizio, successivo all'iscrizione di ipoteca in data ... e pertanto inopponibile al creditore ipotecario"*

procedente/intervenuto e quindi anche all'aggiudicatario".

Qualora in cui il professionista delegato sia a conoscenza dell'esito del giudizio e/o di un provvedimento che potrebbe consentire la cancellazione della domanda giudiziale e/o di un pignoramento immobiliare trascritto non riunito, sarebbe opportuno darle menzione nell'avviso di vendita, con la precisazione che l'eventuale cancellazione sarà a cure e spese dell'aggiudicatario e non verrà eseguita con il decreto di trasferimento.

Infatti, se nell'avviso di vendita l'aggiudicatario è messo a dovuta conoscenza di tutte queste informazioni non potrà successivamente dolersi in alcun modo in caso di eventi a lui pregiudizievoli o successivi costi da sostenere.

Per completezza, è necessario ricordare che esistono domande giudiziali che, anche se trascritte successivamente, prevalgono – ovviamente nel caso in cui la domanda sia poi accolta ed esistano le altre condizioni di legge – sulle trascrizioni e iscrizioni anteriori: tali sono, ad es., i casi delle domande trascritte ex art. 2652 n. 4 (simulazione), n. 6 (azione di invalidità), n. 7 (contestazione del fondamento di un acquisto mortis causa: petizione ereditaria, impugnazione di testamento etc.). Da qui emerge nuovamente la necessità di un'opportuna ed adeguata

informazione nell'avviso di vendita per i potenziali acquirenti.

Non andrà cancellata nemmeno la trascrizione del fondo patrimoniale che, per costante giurisprudenza, costituisce una causa di impignorabilità del bene (conseguentemente una volta che il bene è stato pignorato e venduto senza opposizione, il vincolo del fondo patrimoniale non potrà essere fatto valere successivamente in pregiudizio ai diritti dell'acquirente).

La prelazione ex lege sull'immobile oggetto di aggiudicazione

Un'evenienza particolare che può inserirsi nel procedimento di trasferimento del bene proveniente da vendita forzata è costituita dalla esistenza di diritti di prelazione previsti dalla legge.

In linea generale, i diritti di prelazione non trovano applicazione quando gli atti di alienazione non sono riconducibili ad una libera determinazione del proprietario e non si applicano, quindi, in sede di vendita forzata.

Per questo motivo, la giurisprudenza ha escluso l'applicabilità nel processo espropriativo della disciplina della prelazione ereditaria, così come del diritto di prelazione, che l'art. 38 della legge sull'equo canone riconosce al conduttore di

immobili adibiti ad uso non abitativo, nonché del diritto di prelazione previsto dall'art. 28, co. 9 l. 8 agosto 1977, n. 513.

Deve, invece, riconoscersi la sussistenza del diritto di prelazione previsto per la vendita di "*beni culturali*" e del diritto di prelazione previsto dall'art. 9 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 contenente "*disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210*".

Prelazione a favore dello Stato per gli immobili facenti parte dei beni culturali ovvero di interesse storico, artistico, archeologico ex art. 2 comma 2 d.lgs. 42/04

Secondo quanto previsto dagli artt. 59 e ss. d.lgs. 42/04 entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario deve fare denuncia/comunicazione al Ministero che, nei 60 giorni successivi, avrà facoltà di esercitare il diritto di prelazione ed in tal caso il bene verrà trasferito allo Stato (conseguentemente, come precisato dalla Cassazione con la sentenza 26078/05, il decreto di trasferimento sarà inefficace ed il prezzo dovrà essere restituito all'aggiudicatario).

In caso di tardiva ed incompleta denuncia il Ministero avrà termine di giorni 180, anziché 60. E' quindi necessario che nell'avviso di vendita il delegato faccia espressa menzione del vincolo e

delle modalità di esercizio del diritto di prelazione e degli adempimenti posti a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso de quo, versato il prezzo, il Giudice emette un decreto di trasferimento sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato; diversamente il decreto è da ritenersi nullo.

Il decreto di trasferimento potrà essere trascritto solo una volta decorso il termine concesso allo Stato per l'esercizio dei diritti di prelazione (dando atto nel quadro D del mancato avveramento della condizione sospensiva).

La mancata denuncia del trasferimento o la consegna della cosa costituisce illecito penale, secondo quanto previsto dall'art. 173 d.lgs. 42/04.

Ed, in caso di mancata denuncia, è sempre operante la nullità dell'atto di trasferimento comminata dalla legge a tutela dell'interesse preminente dello Stato, che sembra sussistere indipendentemente dall'atteggiamento soggettivo dell'acquirente, e cioè senza che rilevi se questo avesse o meno conoscenza del vincolo.

Prelazione degli acquirenti di immobili da costruire - art. 9 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 (recante "disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da

costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210")

Detta norma stabilisce che "qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'art. 584 c.p.c."

Dalla formulazione letterale della disposizione richiamata si ricava che essa trova applicazione nelle ipotesi in cui il costruttore – venditore abbia alienato un "immobile da costruire", mediante un contratto ad effetti obbligatori e non reali ad un terzo che, ottenuta la consegna del bene, lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un suo parente di primo grado. In tal caso, l'autorità che procede alla vendita forzata dell'immobile in danno del promittente venditore deve provvedere, entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, a dare immediata comunicazione al possessore e promittente acquirente della fissazione della vendita e del prezzo stabilito, con l'invito ad esercitare la prelazione cui può procedersi nei dieci giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, mediante la formulazione di un'offerta recante condizioni identiche a quelle disposte con l'ordinanza di vendita.

DOPO LA FIRMA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Una volta sottoscritto dal G.E., il decreto di trasferimento viene depositato ed il Cancelliere provvede all'annotazione a repertorio. L'obbligo della registrazione sorge all'atto del trasferimento della proprietà del bene, ossia con l'emissione del decreto di trasferimento. La registrazione dovrà, quindi, avvenire a seguito del deposito presso la Cancelleria, entro sessanta giorni dalla data in cui il provvedimento è stato emanato, come previsto dall'art. 13 del T.U.R. DPR 26/04/1986, n. 131.

Come previsto dall'art. 591 bis comma 3 n. 11 c.p.c., è tenuto alla registrazione del decreto di trasferimento il professionista delegato: le aliquote applicate sono stabilite dall'art. 8, Tariffa, parte I, e sono stabilite per i corrispondenti atti pubblici o privati.

Sul punto occorre precisare che la norma di cui all'art. 40 T.U.R. ribadisce il principio di alternatività IVA-registro: pertanto, nel caso un atto rientri nel campo di applicazione dell'IVA, l'imposta di registro cederà di regola il passo alla prima (ovvero all'IVA) e verrà applicata nella misura minima prevista per legge (oggi pari ad euro 200,00).

L'assoggettamento all'IVA e la sua differente trattazione dipendono dalla natura del bene oggetto di vendita; di regola la cessione di fabbricati è un'operazione esente IVA, salvo quanto previsto dall'art. 10 DPR 633/72 comma

8bis e 8 ter. Per quanto attiene i terreni, è prevista l'assoggettabilità all'IVA in caso di cessione di terreni edificabili, così come previsto dall'art. 2 comma 3 lettera c) DPR 633/1972.

Da ciò non deriva sempre una tassazione fissa totale della cosiddetta tassa di registro (200+200+200). Infatti, in taluni casi di esenzione IVA (tra cui i fabbricati strumentali), l'imposta di registro sarà a tassa fissa invece l'imposta ipotecaria e catastale saranno proporzionali (con un'aliquota del 3 % e 1 % con un minimo di euro 200,00).

La base imponibile per l'imposta di registro sarà costituita, ai sensi dell'art. 44 del TUR, dal prezzo di aggiudicazione ovvero, su richiesta dell'aggiudicatario, dal valore catastale applicando il sistema prezzo-valore; in questo caso deve trattarsi di cessioni soggette ad imposta di registro in misura proporzionale nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed anche quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione IVA (saranno, quindi, escluse le cessioni soggette ad IVA).

I beni che possono beneficiare del sistema prezzo-valore sono gli immobili ad uso abitativo e le loro pertinenze, senza limitazione di numero e anche se acquistate separatamente dal bene principale, purché risulti nell'atto la destinazione pertinenziale. Il predetto sistema vale anche per

gli acquisti di abitazioni e relative pertinenze che non possono godere delle agevolazioni "prima casa".

La norma si applica a fronte di una precisa richiesta che la parte acquirente deve rendere al delegato che potrà darne atto nel decreto di trasferimento allegando allo stesso, al momento del deposito della bozza (come richiesto dall'attuale prassi del Tribunale di Ivrea), una dichiarazione sostitutiva, sottoscritta in originale dall'aggiudicatario.

Il prezzo valore (valore catastale) si calcola moltiplicando la rendita catastale x1,05x110 se prima casa, ovvero x1,05x120 se seconda casa.

Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa in esenzione o da privato

Se il venditore è un'impresa, la regola generale è che la cessione è esente da Iva. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del 9% o 2 %;
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
- l'imposta catastale fissa di 50 euro.

Tuttavia, nei casi in cui venga assoggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione, l'imposta di registro (e più precisamente la tassa di registro nella sua interezza) sarà a tassa fissa.

Il diritto di opzione da parte della società esecutata può essere esercitato in qualsiasi momento (fino all'aggiudicazione e, secondo uno

studio fiscale del notariato, anche fino al saldo del prezzo) tramite un'apposita dichiarazione della società alienante eseguita sottoscritta in originale dal legale rappresentante a cui andrà allegata copia delle visure della stessa, nonché copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi catastali e dalle tasse ipotecarie; pertanto, nulla dovrà essere corrisposto per la trascrizione del decreto di trasferimento (diversamente da quanto accade se alla cessione è applicata l'IVA: in questo caso, infatti, l'imposta di registro è fissa e, pertanto, l'aggiudicatario dovrà sostenere un costo per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale).

In ogni caso, l'imposta di registro proporzionale non può essere di importo inferiore a 1.000 euro.

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	9% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

BASE IMPONIBILE

TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE" (tassazione sul valore catastale) Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 120

L'acquisto con i benefici "prima casa"

Le imposte da pagare sono ridotte al 2 % quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa", sempre che abbia ad oggetto beni di categoria di categoria diversa da A/1, A/8, A/9.

Sono ammesse come pertinenze, a cui si estenderà il beneficio, i beni di categoria C/2, C/6 e C/7, limitati ad una pertinenza per categoria, anche se acquistate separatamente ma destinate a servizio durevole dell'abitazione principale acquistata con beneficio prima casa.

Il beneficio prima casa non può essere richiesto se oggetto di vendita è un'abitazione di lusso, come classificata dal D.M. Lavori pubblici 2

agosto 1969, che esclude beni di superficie superiore a 200 mq con area scoperta oltre sei volte quella coperta ed immobili con piscina scoperta di oltre 80mq o campo da tennis.

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

Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'aggiudicatario deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nella dichiarazione che andrà depositata unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al comune la dichiarazione di trasferimento.

Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l'immobile si trova:

- nel territorio del comune in cui l'aggiudicatario svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive);
- nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se l'aggiudicatario si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro;
- nell'intero territorio nazionale, purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio

italiano, se l'aggiudicatario è un cittadino italiano emigrato all'estero.

La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o autocertificata con dichiarazione in atto.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Per beneficiare della tassa di registro agevolata l'aggiudicatario dovrà presentare una dichiarazione sostitutiva che dovrà essere sottoscritta in originale ed allegata (secondo l'attuale prassi del Tribunale di Ivrea) alla bozza del decreto di trasferimento.

L'imposta di registro sarà del 2 % e sarà calcolata sulla base del prezzo di aggiudicazione o con il sistema del prezzo valore, salvo che si tratti di una vendita assoggettata ad IVA (in questo caso sarà, come già detto, a tassa fissa 200+200+200).

LE IMPOSTE DA PAGARE CON I BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	2% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	4%
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

BASE IMPONIBILE	
TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE" (tassazione sul valore catastale) Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 110

Quando si ha già una "prima casa"

Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

In questo caso, l'aggiudicatario dovrà attestare nella dichiarazione sostitutiva l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alla maggiori imposte ed ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%.

E' necessario precisare che le agevolazioni "prima casa" non spettano quando si acquista un'abitazione ubicata nello stesso comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici (anche se si assume l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno dal nuovo acquisto).

AGEVOLAZIONI SUL NUOVO ACQUISTO QUANDO SI È GIÀ PROPRIETARI DI UNA CASA

VECCHIA CASA ACQUISTATA	UBICAZIONE DELLA VECCHIA CASA	IMPOSTE AGEVOLATE SUL NUOVO ACQUISTO
CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	SI se entro un anno si vende la vecchia abitazione
	qualsiasi comune del territorio nazionale	
SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	NO (per avere le agevolazioni è necessario vendere la vecchia abitazione prima di acquistare la nuova)
	comune diverso da quello in cui si trova la casa da acquistare	SI non è necessario vendere la casa di cui si è già proprietari

Quando si perdono le agevolazioni

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse se:

- le dichiarazioni previste dalla legge sono false;
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquisti un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale;
- non si sposta la residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni "prima casa".

IL FINANZIAMENTO DEGLI ACQUISTI ALL'ASTA MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

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

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

[2] Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

***[3] 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.*

Il presupposto applicativo della norma è che il contratto di finanziamento preveda 1) la clausola di versamento della somma finanziata

direttamente a favore della procedura e 2) la concessione di ipoteca primo grado su bene attualmente altrui, con la precisazione che la formalità potrà essere iscritta solo a seguito dell'acquisto della proprietà è che, in tale momento (in cui si determina il grado dell'ipoteca – art. 2852 c.c.), essa assumerà il "primo grado", ovviamente sostanziale, in quanto solo formalmente preceduto da altre ipoteche, estinte ai sensi dell'art. 2878 n. 7 c.c. e pertanto inefficaci.

E' evidente che il contratto di finanziamento deve essere palesato alla procedura perché, diversamente, il professionista delegato (prima) ed il Giudice dell'esecuzione (dopo) non possono verificare la rispondenza delle clausole contrattuali alle previsioni della norma e darne atto nel decreto di trasferimento; è, quindi, necessario un opportuno coordinamento tra delegato e Notaio rogante il quale, con il versamento delle spese e del saldo prezzo, dovrà trasmettere copia del contratto.

L'ipoteca *de qua* ha natura volontaria e trova il suo titolo nel contratto di finanziamento del quale il delegato dovrà dare atto nella bozza del decreto di trasferimento con una clausola che potrebbe avere il seguente tenore "*dato atto che l'aggiudicatario ha contratto un mutuo con per atto a rogito Notaio che, ai sensi del novellato art. 585 c.p.c., prevede il versamento diretto alla procedura esecutiva della somma*

mutuata e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui al presente decreto, che dovrà quindi essere iscritta contestualmente alla trascrizione del presente decreto".

Unitamente alla bozza del decreto di trasferimento ed agli atti e documenti richiesti dal Tribunale, il professionista delegato dovrà depositare copia del contratto di finanziamento, affinché il Giudice dell'esecuzione possa verificare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 585 c.p.c.

Dopo che il decreto è stato firmato dal Giudice dell'esecuzione, il delegato dovrà coordinarsi con il Notaio rogante per provvedere alla contestuale trascrizione del decreto di trasferimento ed iscrizione dell'ipoteca.