



Domenica 29/10/2017

Esecuzioni Immobiliari: Decreto di trasferimento di immobile

A cura di: *Studio Custodi*

Estratto dalle linee guida approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura.

Con l'intento di dare evidenza e agevolare la diffusione delle importanti linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari proposte dalla VII commissione ed approvate all'unanimità dal plenum del Consiglio Superiore della Magistratura nella seduta del 11 ottobre 2017, www.AteneoWeb.com pubblica e rende gratuitamente disponibile in formato rielaborabile il "Decreto di trasferimento di immobile subastato" (Allegato 6 alle linee guida).

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può "pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, 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."

Il decreto di trasferimento dell'immobile è un atto che deve essere firmato dal giudice dell'esecuzione, che non può essere delegato al professionista che si è occupato delle operazioni di vendita.

In base all'art. 591 bis c.p.c. al Professionista delegato può essere affidato l'incarico di predisporre il decreto di trasferimento, una volta che è avvenuto il versamento del prezzo, e di trasmettere al giudice dell'esecuzione il fascicolo. "Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale."

Come indicato dal CSM ad illustrazione dell'allegato "Decreto di trasferimento di immobile subastato": "Il decreto di trasferimento è atto particolarmente delicato poiché deve contenere tutti gli elementi necessari ad operare il corretto passaggio della proprietà in capo all'aggiudicatario con la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. La corretta formulazione del decreto è essenziale per evitare che, in caso di successive alienazioni, possano sorgere problemi connessi con l'individuazione esatta del bene o la sussistenza di atti ostativi al nuovo trasferimento."

Si riporta di seguito il paragrafo 17 riguardante i decreti di trasferimento estratto dalle "buone prassi".

"Appare indispensabile sottolineare l'utilità della sollecita emissione del decreto di trasferimento, a tutela dell'acquirente e dunque, in via mediata, dell'efficienza delle procedure.

In tal senso, il giudice dell'esecuzione potrebbe dare istruzione al professionista delegato, già nell'ordinanza di vendita, dell'esigenza di procedere immediatamente e senza indugio al deposito della bozza del decreto di trasferimento, una volta avvenuto il versamento del saldo del prezzo, mediante nota di deposito telematica, con allegato il testo del decreto, non firmato digitalmente ed in formato editabile (ciò in attesa di future implementazioni della consolle del giudice).

Nelle more del versamento anzidetto, il professionista si dovrà indefettibilmente curare, pertanto, di predisporre la predetta bozza, previo l'espletamento di tutte le opportune verifiche ed ispezioni ipocatastali tese ad accertare la sussistenza di ulteriori formalità suscettibili di cancellazione.

Ancorché la normativa non contempli un termine espresso per la firma e il susseguente deposito, da parte del giudice dell'esecuzione, del decreto di trasferimento, nondimeno l'esigenza di progredire celermente nella procedura pervenendo alla distribuzione del ricavato impone di procedere alla sottoscrizione della bozza di decreto di trasferimento in tempi brevissimi, posto che: per un verso, viene in evidenza l'interesse dell'aggiudicatario ad acquistare la proprietà del bene, avendone corrisposto il prezzo di aggiudicazione;



per altro verso, emerge l'interesse del ceto creditorio al riparto, la cui apertura è condizionata proprio dall'emissione del decreto in questione.

Non è casuale che la distribuzione del ricavato della vendita forzata - che è adempimento immediatamente successivo al deposito del decreto ex art. 586 c.p.c. - debba essere tendenzialmente avviata, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro il termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

Tenuto conto di detta ultima previsione temporale e considerata la circostanza per la quale il trasferimento incide significativamente sulle somme da distribuire, in relazione ai compensi del delegato incaricato delle attività di registrazione, trascrizione e voltura, potrebbe rivelarsi opportuno che la bozza predisposta dal professionista sia emendata e sottoscritta entro 10 giorni dalla sua presentazione, cosicché nei successivi 20 si possa provvedere alla registrazione e alle ulteriori formalità per poi dare inizio alla fase distributiva. Il magistrato vigilerà affinché le attività conseguenti alla emissione del decreto (registrazione, trascrizione, voltura), siano subito eseguite.

Non appare invece fruttuosa la prassi, adottata in alcuni uffici, di richiedere all'Agenzia delle Entrate la preliquidazione dell'imposta di registro, in quanto causa - nel concreto - di significativi ritardi. Appare, invece, preferibile - in assenza di un auspicabile protocollo con l'Agenzia delle Entrate teso alla più sollecita determinazione degli oneri - rimettere al professionista delegato la quantificazione delle imposte dovute."

Nell'allegato modello editabile e modificabile "Decreto di trasferimento di immobile subastato", frutto del prezioso lavoro da parte del CSM, viene messo a disposizione dei Giudici e/o dei Professionisti delegati un modello chiaro e completo che verrà auspicabilmente adottato da tutti i Tribunali in modo omogeneo.

Le parti evidenziate in giallo sono indicate nel documento originale del CMS, come alternative;

Le parti evidenziate in azzurro sono state inserite da www.AteneoWeb.com al fine di rendere maggiormente comprensibile la compilazione.

L'iniziativa della VII commissione del CSM è volta a promuovere e diffondere le buone prassi organizzative nel campo delle esecuzioni immobiliari, al fine di velocizzare i procedimenti giudiziari ed assicurare la tutela sia dei creditori che dei debitori, incrementare l'efficienza degli uffici giudiziari e quindi l'efficacia della risposta alla domanda di giustizia.

Per scaricare il "Decreto di trasferimento di immobile" [clicca qui](#).

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <http://www.studiomeli.it>