

11 MAGGIO 2006 - Aula Magna del Palazzo di Giustizia

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E SUA TRASCRIZIONE.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

TECNICHE DI REDAZIONE:

ASPETTI SOSTANZIALI: Provvedimento del Giudice.

ASPETTI FORMALI:

- 1) SOGGETTI
- 2) OGGETTO

LA TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

- Immobili ad uso abitativo.
- Immobili di diverso tipo.

PRASSI OPERATIVA:

- Trasferimenti soggetti ad IVA.
- Trasferimenti di immobili soggetti a vincolo "BELLE ARTI".

Dal Presidente del Vostro Ordine, Avv. Paolo GIUGGIOLI, e dai Componenti del Vostro Consiglio sono stato invitato a questi incontri di studio organizzati per Voi Avvocati del Foro di Milano che avete offerto la Vostra disponibilità a svolgere le attività delegate nel processo esecutivo, in base alla nuova legge 80 del 2005 e successive.

Dell'invito **RINGRAZIO** l'Avvocato Paolo Giuggioli ed anche gli Avvocati Francesco Abiosi ed Enrico Biagi, che hanno tenuto i contatti con me.

In questo incontro di studio esporrò alcune osservazioni sulla redazione del decreto di trasferimento ed sulla tassazione del trasferimento dei beni in base al decreto stesso.

In particolare, tratterò delle

TECNICHE DI REDAZIONE del decreto di trasferimento, sia nell'aspetto **SOSTANZIALE**, sia nell'aspetto **FORMALE**, riferendomi ai **SOGGETTI**, all'**OGGETTO** e alle **CANCELLAZIONI**.

Esporrò inoltre della Tassazione dei **TRASFERIMENTI**, e le **MODALITA' PRATICHE OPERATIVE** nei rapporti sia con l'Ufficio del Registro, sia con i **SOGGETTI ESECUTATI**, in relazione alla disciplina dell'Imposta sul Valore Aggiunto - I.V.A.

Infine qualche notazione sulla prassi operativa per i **BENI SOGGETTI A VINCOLO "BELLE ARTI"**.

TECNICHE DI REDAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

La legge 14 maggio 2005 n. 80 ha esteso, per i Giudici, la facoltà di delega delle attività relative alle esecuzioni sia mobiliari sia immobiliari, oltre che ai notai, anche agli Avvocati ed ai Commercialisti.

Le tre categorie professionali, Avvocati, Commercialisti e Notai, nei loro scritti, usano linguaggi diversi.

Il linguaggio giuridico è caratterizzato, infatti, dal soggetto che lo usa:

L'avvocato nella citazione, negli atti processuali, usa un linguaggio *emozionale*, **deve sostenere le ragioni del suo cliente e convincere il giudice e le parti del processo**; deve esporre le motivazioni giuridiche ricavate dalla dottrina e dalla giurisprudenza; l'atto giuridico dell'avvocato è strumentale alla Sentenza del Giudice.

Il linguaggio è quindi caratterizzato da elementi soggettivi, da fatti raccontati con la vivacità della realtà.

Il Commercialista, nelle relazioni sul Bilancio, nelle perizie tecniche, nei ricorsi fiscali, usa il linguaggio dei numeri, filtra “le emozioni riflesse” e le “piega al risultato del bilancio”.

Appare, quindi, una meditata freddezza tendente alla rappresentazione oggettiva di fatti economici, proiettati verso scelte future

E' un linguaggio tecnico, a volte pare forgiato per gli iniziati ...

Il notaio, nell'atto dallo stesso redatto, dà conto della volontà delle parti, dei fatti che si svolgono avanti a lui e che attesta avvenuti, al punto che (art. 2700 C.C.) “L'atto pubblico fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, nonchè delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.”

L'atto del notaio è, in senso proprio, un DOCUMENTO, cioè, secondo l'affermazione del Liebman¹ “una cosa che rappresenta o raffigura un fatto, in modo da dare a chi l'osserva una certa conoscenza di esso”.

Non soffermiamoci sulla “cosa materiale”, sul supporto fisico che è necessario per imprimere il contenuto documentale, né sulla distinzione tra documento (“la cosa corporale idonea a ricevere, conservare, trasmettere, la rappresentazione descrittiva di un dato ente, giuridicamente rilevante”) e

documentazione (“attività del rappresentare, cioè l'operazione necessaria per conseguire la rappresentazione”²).

Sia sufficiente osservare tra *documentazione* e *documento* esiste una connessione fisica: ogni parola ed ogni idea espressa nel documento sono il frutto di una attività umana diretta alla formazione di quella parola e di quella idea; è indifferente parlare di regole che disciplinano la documentazione e regole che disciplinano il documento: ad esempio, quando la legge dice che l'atto deve contenere l'indicazione della Data, espressa in un certo modo, disciplina nello

¹ LIEBMAN, Manuale di dir. proc. civ, II, 1, p. 104 ss.

² CANDIAN, Documentazione e documento (teoria generale), in Enc. dir.

stesso tempo e principalmente la documentazione che dovrà essere diretta ad inserire nel documento quella indicazione³.

Il documento è, soprattutto, “qualcosa che fa conoscere qualcos’altro” osserva Carnelutti⁴; è sempre la rappresentazione di un fatto; dal contenuto rappresentativo si può risalire al fatto rappresentato che è il presupposto del documento stesso.

Il fatto rappresentato, il più delle volte è un fatto umano: origine del documento è l’attività umana diretta a produrre il fatto da documentare e tale attività viene specificamente posta in essere al fine proprio di produrre il documento.

Si può osservare ancora che tra le due connessioni fisiche documentazione-documento / attività documentale-fatto da documentare esiste, nel documento pubblico, una connessione giuridica.

A differenza del mondo fisico ove queste due realtà possono esistere anche separatamente, nell’attività “rilevante per il diritto”, nell’attività giuridica, un’attività-documentale / fatto documentale che non vengano “*impressi*” in un valido documento pubblico è giuridicamente irrilevante.

In merito si propone l’esempio dei comparenti che, ascoltata la lettura del documento, si rifiutino di firmare: le attività svolte in preparazione del documento non hanno rilevanza giuridica.

Inoltre, “un documento pubblico che non sia stato effettivamente preceduto da una valida ed idonea attività documentale è irregolare, spesso invalido⁵”.

Ulteriore notazione è posta dall’art. 1699 del Codice civile: “L’atto pubblico è il *documento redatto, con le richieste formalità*, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l’atto è formato”.

Il documento pubblico è la sintesi di **elementi sostanziali e formali**, tra i quali vi è **stretta connessione** giuridica.

Esemplifico:

un atto **costituito di pura forma** non avrebbe alcun effetto rilevante per il diritto perché mancherebbe la rappresentazione del fatto di cui si vuol conservare la memoria;

il **contenuto sostanziale** del documento che non fosse rispettoso delle forme di legge non valido (si pensi all’atto di donazione senza l’assistenza dei testimoni).

“Il professionista delegato, in base al nuovo art. 591 bis del Codice di Procedura civile, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, ... predisporre il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell’esecuzione il fascicolo.

Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell’immobile [di cui all’articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che conserva validità per un anno dal suo rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo] quale risultante dal fascicolo processuale”.

Tale **DECRETO DI TRASFERIMENTO**, predisposto dal professionista delegato, redatto in bozza, deve osservare e seguire alcuni principi sostanziali ed altri formali. **Sostanzialmente** deve considerarsi che il Decreto di Trasferimento è e resta un atto

³ G. SANTARCANGELO, La forma negli atti notarili, Stamperia reale di Roma, 1978, p. 15.

⁴ CARNELUTTI, Documento (Teoria moderna), in Nov. dig.

⁵ SANTARCANGELO, cit.

del giudice, nonostante l'ampliamento delle categorie di professionisti abilitati alla delega e dei poteri in capo a questi ultimi.

“Anche il nuovo testo dell'art. 591 bis del codice di procedura civile⁶, infatti, al n. 5 del comma 2 continua a prevedere che sia il Giudice dell'Esecuzione a pronunciare il decreto di trasferimento, mentre l'ultimo comma dello stesso articolo prevede ancora che i provvedimenti di cui all'articolo 586 restano riservati al Giudice dell'Esecuzione anche in caso di delega al professionista; solo, come del resto in precedenza, spetta al professionista delegato di predisporre il decreto di trasferimento, vale a dire di prepararlo in minuta o in bozza, da trasmettere però, appena pronto ed in uno al fascicolo ed agli altri documenti necessari per la sua emanazione, al giudice, come si esprime il primo periodo del settimo comma dell'art. 591 bis appena richiamato ⁷”.

DALLA DOTTRINA: Giancarlo GIUSTI, La convenienza delle vendite coattive: gli adattamenti processuali all'acquisto, CONSIGLIO SUPERIORE DELLA MAGISTRATURA - Incontro di studio n. 1152 - 26 APRILE 2004.

Per quanto riguarda **la natura giuridica del decreto di trasferimento**, si deve tenere conto che la vendita forzata non ha natura negoziale (Cass. 3 dicembre 1983, n. 7233, *GI*, 1985, I, 1225); inoltre, il provvedimento di cui trattasi non ha carattere decisorio perché lo stesso non è emesso al fine di comporre contrapposte pretese soggettive fatte valere in contraddittorio davanti al giudice, bensì come strumento conclusivo di una fase dell'esecuzione forzata e precisamente della fase espropriativa intesa a convertire in danaro l'immobile espropriato (Cass. 22 novembre 1978, n. 5466).

L'acquisto dell'immobile da parte dell'aggiudicatario non può ovviamente considerarsi derivato dal debitore espropriato (pur avendo natura derivativa e non originaria) che non è il dante causa del primo (Cass. 30 luglio 1980, n. 4899). Esso è piuttosto l'effetto (traslativo: art. 2919 c.c..) di un'autonoma fattispecie legale e processualmente complessa intesa ad un trasferimento coattivo che si perfeziona con un provvedimento giudiziale (Cass. 5 aprile 1977, n. 1299). (Corsaro e Bozzi 1996, 384).

L'art. 586 stabilisce che “ ... il Giudice dell'esecuzione ... pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita”.

E' significativo il termine “**pronuncia**”, anche se ricorrente molte volte nella procedura civile: cioè il delegato non deve far dire al giudice ciò che al giudice non compete.

E' questo un altro aspetto del linguaggio giuridico: il linguaggio di curia.

Ciò esige che **situazione dei soggetti** (esecutato, aggiudicatario), in specie situazioni di famiglia (stato di celibe, nubile, vedovanza ...), stati personali (comunione dei beni tra coniugi, separazione dei beni, acquisti ex art. di beni personali) non siano fatte affermare dal giudice, ma trovino riscontro in atti processuali, nel fascicolo dell'esecuzione.

⁶ Articolo così sostituito dall'art. 2, co. 3, lett. e) n. 33 della normativa di riforma.

⁷ Franco DE STEFANO, Giudice del Tribunale di Salerno, Il decreto di trasferimento e la nuova disciplina della cancellazione delle formalità, Convegno Paradigma, Milano, 2005.

Parimenti le “situazioni dell’oggetto del trasferimento” devono risultare dai documenti catastali esistenti nel fascicolo delle esecuzioni e ... “deve ripetersi la descrizione contenuta nell’ordinanza di vendita (art. 586)”.

Nella compilazione pratica dei prossimi decreti di trasferimento sarete chiamati ad operare scelte in ordine sia ai soggetti sia ai beni oggetto di trasferimento.

Qui soccorre un'altra considerazione di natura sostanziale:

il professionista delegato trae i propri poteri dalla Delega del giudice la quale non solo fissa i momenti delle varie attività ma, pur rispettando la professionalità di ciascuno, esige che siano chiari i rapporti tra delegante (il giudice) ed il delegato (il professionista).

Senza ricorrere alle discussioni della dottrina originatesi dopo la legge 308 del 1998 che istituì la delega ai notai, senza fare cenno cioè alla supposta attività di “ausiliare del giudice” o di “attività extragiudiziale”⁸ bisogna cogliere la natura del rapporto tra il giudice ed il delegato.

Tra giudice delegante e professionista delegato *si instaura un rapporto fiduciario*⁹: tale rapporto suggerisce che in ogni circostanza, in ogni difficoltà che si presenterà nello svolgimento dell’incarico, il professionista delegato si rivolga al giudice per trovare le soluzioni pratiche.

Anche nella redazione della bozza del decreto di trasferimento si esplica e si manifesta questa fiducia: il professionista non deve fare “pronunciare” al giudice dell’esecuzione circostanze che non siano documentate e verificate in atti.

Tale è l’elemento sostanziale che deve guidare e deve sempre essere tenuto presente nella “confezione” di tale documento, del Decreto di Trasferimento.

DALLA DOTTRINA:

Giorgio SENSALÉ – L’avvio della procedura di vendita. – CONSIGLIO SUPERIORE DELLA MAGISTRATURA - Incontro di studio n. 1152 - 26 APRILE 2004.

Modello di riferimento, nei **rapporti tra notaio e giudice**, è l'articolo 613 c.p.c. (sull'esecuzione degli obblighi di fare), il quale, com'è noto, prevede che l'ufficiale giudiziario debba chiedere al giudice dell'esecuzione (che provvede con decreto) le opportune disposizioni per eliminare le difficoltà che insorgono nel corso dell'esecuzione.

Il notaio è investito del potere di valutare su quali questioni sollecitare formalmente l'intervento del giudice e quali invece risolvere autonomamente, salvo il potere di reclamo delle parti e degli altri interessati: il notaio può e deve risolvere da solo le questioni controverse che insorgono nel corso dell'attività delegata, a meno che non preferisca chiedere suggerimenti al giudice dell'esecuzione¹⁰ (100). Egli deve quindi verificare, preliminarmente, le condizioni di fatto e di diritto previste dalla legge per il compimento dei singoli atti delegati, rifiutandone il compimento, anche in assenza di contestazioni, ove tali condizioni

⁸ Vedi in merito: Felice MANNA, La delega ai notai delle operazioni di incanto immobiliare. Legge 3 agosto 1998 n. 302, Giuffrè, 1999.

⁹ Rossella MILONE, La delega delle operazioni di vendita ai professionisti: notai, avvocati e dottori commercialisti. Incontro di studio Paradigma del 22 giugno 2005: **“Il professionista delegato, come ogni altro soggetto che presta la propria opera nell’ambito di un procedimento giudiziario, è investito di funzioni pubbliche sulla base di un rapporto fiduciario che lo lega al magistrato che lo ha nominato: se il rapporto fiduciario viene meno, va da sé che la delega può essere revocata”.**

¹⁰ (100) Oriani, *Il regime degli atti del notaio delegato alle operazioni di vendita nell’espropriazione immobiliare (art. 591 ter c.p.c.)*, in Foro Italiano 1998, V, 402.

manchino ¹¹ (101) (ad esempio, perché l'immobile risulti dal debitore alienato a terzi con atto opponibile ai creditori, o perché non vi sia continuità nelle trascrizioni precedenti).

I rapporti tra il giudice e il notaio sono inquadrabili, sul piano strutturale, nello schema (appartenente al diritto pubblico) della delegazione intersoggettiva ad efficacia esterna, salva la funzione esercitata, che rientra nell'ambito della giurisdizione⁷⁹.

Pertanto, in virtù della delega il notaio esercita in nome proprio i poteri processuali previsti dal codice di rito, il che, però, non esclude che l'attività del notaio sia disciplinata secondo gli strumenti giuridici propri di tale professione, come il verbale notarile, la certificazione avente efficacia di pubblica fede ex articolo 1 della legge 16.2.19 13 n°89 e la sua organizzazione di studio. Anche quando il notaio è chiamato ad un'attività di tipo "provvedimentale" (es., nell'autorizzare l'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario, ovvero, secondo alcuni - vedi *infra* - , nel disporre l'assegnazione satisfattiva), la qualificazione attiene solo alla funzione, mentre la tipologia degli atti da adottare resta quella propria della professione notarile.

Trattare ora **dell'ASPETTO FORMALE** del decreto di trasferimento significa rifarsi alla modalità di compilazione del documento come indicato dalla Legge notarile.

Infatti, da sempre nella storia ed, in specie, dalla legge notarile del 1913 che ancora regola la materia (lievi modifiche sono state recentemente apportate) il documento notarile è fortemente contrassegnato da obblighi formali.

Nella storia dell'attività notarile e del documento si nota il formarsi, quasi per stratificazione progressiva, delle menzioni¹², del ripetersi cioè in modo costante ed uniforme di alcune attività compiute dal notaio stesso o dalle parti: era la voglia di conseguire la sicurezza della legalità dell'atto che si andava a formare.

La legge notarile ora impone alcune forme la cui osservanza dà la certezza della regolarità dell'atto.

Appare opportuno accennare a tali forme, perché certamente il decreto di trasferimento chiede che siano osservate.

Chiedo di seguire anche se possa sembrare banale.

L'art. 51 della legge notarile indica **come primo elemento** dell'atto notarile la data, la quale si compone del giorno, del mese e dell'anno.

E' bene che il giorno sia scritto in cifre, il mese in lettere e l'anno in cifre.

L'uso ricavato dalla scritturazione con il computer indicando il mese con un numero e, se minore di dieci, preceduto da uno zero, è impropria per un documento.

Il secondo elemento che si può ricavare dall'art. 51 della legge notarile è indicato al n. 3: "il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio o la residenza delle parti ...".

Il nome: in caso di pluralità di nomi è opportuno indicarli tutti, soprattutto per le formalità presso gli uffici ipotecari e catastali.

E' stata indicata anche l'opportunità di indicare lo pseudonimo, il soprannome o il nome con il quale il soggetto è comunemente conosciuto. Queste indicazioni non possono però sostituire il nome.

E' necessario indicare tutti i cognomi.

¹¹ (101) Oriani, op. cit., 403 e s..

¹² G. SANTARCANGELO, op. cit. p. 21, "La documentazione formale è quella che comunemente si definisce "menzione", è, cioè, la rappresentazione di una attività preordinata alla forma del documento che si è svolta avanti al notaio".

Senza elencare i casi in cui si assume il cognome di altri, si può solo ricordare che la moglie aggiunge al proprio il cognome del marito e lo conserva durante lo stato vedovile finchè passi a nuove nozze (art. 143 bis. c.c.) e durante la separazione, salvo diversa disposizione del giudice (art. 156 bis c.c.); lo perde in caso di divorzio (art. 5 legge 1.12.1970 n. 898).

L'indicazione della data e del luogo di nascita sostituisce quello della paternità, ormai soppresso.

Il dubbio se i dati di nascita vadano scritti in lettere, per esteso, è stato risolto dal Ministero di Grazia e Giustizia con nota del 23 febbraio 1960¹³ che ha accolta la tesi della prevalente dottrina, per la quale è sufficiente l'indicazione in cifre, con la precisazione¹⁴ che solo il mese deve essere indicato *esclusivamente in lettere*, secondo la naturale struttura morfologica di tale elemento.

Occorre ancora indicare il domicilio o la residenza precisando il Comune, la via ed il numero civico.

E' anche necessario indicare il Codice fiscale.

Per gli stranieri occorre accertare la sussistenza della reciprocità ed, in caso negativo, è d'obbligo citare il permesso di soggiorno.

Nell'ipotesi di persona giuridica è necessario indicare la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, in numero di iscrizione al Registro delle Imprese ed il Codice fiscale ed il rappresentante legale con le generalità complete.

Per quanto attiene alle **cose che formano oggetto** dell'atto soccorre l'art. 51 L. N. numeri 5) 6):

“L'atto deve contenere:

5) l'indicazione, almeno per la prima volta, in lettere per disteso, delle date, delle somme e della quantità delle cose che formano oggetto dell'atto;

6) la designazione precisa delle cose che formano oggetto dell'atto, in modo da non potersi scambiare con altre.

Quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini in modo da accertare la identità degli immobili stessi ...”.

Lo scopo della disposizione è di eliminare la possibilità di alterazioni più facilmente operabili su cifre che non su indicazioni letterali e tende ad individuare esattamente il contenuto del documento in modo che non possano nascere contestazioni.

L'indicazione deve essere fatta in lettere, senza abbreviazioni, deve riferirsi alle date, alle somme, alle quantità che formano oggetto dell'atto.

La dottrina che si è occupata in merito¹⁵ concorda che possano indicarsi in cifre i numeri catastali, le date e i numeri di registrazione, iscrizione, trascrizione, annotamenti, gli articoli di legge, i numeri civici, i numeri di titoli e polizza ...

La prassi ci suggerisce però che la traslitterazione, la stesura in lettere dei numeri, soprattutto per i dati catastali, focalizza l'attenzione evitando il possibile errore di compilazione e l'operatore conosce il fastidio per l'eventuale rettifica del dato errato!

¹³ In Riv. Not. 1960, 189.

¹⁴ Nota del 19 luglio 1971.

¹⁵ LENZI, Il Notaio e l'atto notarile; FALZONE-ALIBRANDI, voce Date, pesi, misure.

Per gli immobili la legge vuole che siano indicati:

- la natura, cioè la qualifica che nel linguaggio è dato all'immobile (casa di abitazione, negozio, fondo rustico),
- il Comune in cui si trova l'immobile,
- i numeri catastali e le mappe censuarie ed i confini.

Si può ricordare che gli immobili, attualmente, sono censiti in Catasto dei Terreni e dei Fabbricati.

L'espressione Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) è sostituito dall'espressione "Catasto Fabbricati"; Nuovo Catasto Terreni è sostituito dall'espressione Catasto Terreni.

Nella prassi si è evidenziata l'opportunità di indicare anche gli estremi (data e numeri di protocollo e di registrazione) della scheda di denuncia al Catasto della costruzione, proprio perché, a volte, nella trascrizione o nella iscrizione sono indicati solamente quegli estremi oltre a conferma della esatta indicazione del bene oggetto di trasferimento.

DALLA DOTTRINA: Giancarlo GIUSTI, La convenienza delle vendite coattive: gli adattamenti processuali all'acquisto, CONSIGLIO SUPERIORE DELLA MAGISTRATURA - Incontro di studio n. 1152 - 26 APRILE 2004.

La descrizione del bene venduto.

Dispone l'art. 586 c.p.c. che "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 a obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. 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".

La giurisprudenza attribuisce particolare rilevanza alle risultanze dei registri catastali, al fine della **esatta individuazione** del bene venduto. Ciò è logico se si pensa che l'individuazione del bene avviene tramite deposito di planimetrie e mappe che consentono una individuazione precisa dello stesso; ossia, indicare gli estremi catastali significa descrivere *de relato* il bene nei suoi confini e nella sua estensione. Difatti, l'identificazione dei beni trasferiti al termine del procedimento di espropriazione immobiliare al fine di stabilire se un bene o una parte di esso sia stato oggetto del decreto di trasferimento deve essere compiuta tenendo anche e soprattutto conto della indicazione dei confini dell'immobile.

(Cass. 27 novembre 1992, n. 12687, *RGE*, 1993, I, 237; Cass. 23 dicembre 1950 n. 2825; Cass 8 maggio 1964 n. 1085; Cass 29 marzo 1965 n. 543; Cass. 6 marzo 1980 n. 1518).

Si comprende l'indicazione di desumere l'identificazione dell'immobile trasferito attraverso il decreto di cui all'art. 586 c.p.c. tramite i confini catastali del bene contenuti nel decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione (Cass. 4 ottobre 1994, n. 8079, *MGC*, 1994, 1190). E si comprende anche, in mancanza di inadeguato registro catastale, perché la Cassazione in precedenza avesse dato prevalenza ai confini ed estensione (Cass. 543/1965) e solo subordinatamente ai dati catastali (Cass. 472/1965).

Se, quindi, la Cassazione conferma che ai fini dell'identificazione dell'immobile aggiudicato,

deve aversi riguardo al provvedimento *ex art. 586 c.p.c.* nel quale il giudice dell'esecuzione ripete la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di vendita senza alcuna variante (Cass. 25 gennaio 1966 n. 303), si deve convenire con la dottrina la quale precisa che nel caso di difformità nella descrizione del bene fra il verbale di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento, partendo dalla necessaria ripetizione che nel secondo si deve effettuare della descrizione, la dottrina ritiene che sia la prima a dover prevalere (Castoro 1998, 272).

L'estensione della vendita anche alle pertinenze.

L'identificazione del bene pignorato in base agli elementi obiettivi contenuti negli atti della procedura espropriativa non esclude l'applicabilità dell'art. 2912 c.c., in base al quale il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata qualora la descrizione del bene stesso non contenga elementi tali da far ritenere che in sede di vendita si sia inteso escludere la suddetta estensione.

La vendita, quindi, comprenderà, salvo che espressamente esclusi dal decreto di trasferimento, i beni accessori, da individuare nei beni che accedono alla cosa principale, integrandola, in guisa però da non offrire un diverso grado di autonomia economico-giuridica.

Pertanto, anche il terreno latitante o circondante un edificio pignorato può, in concrete circostanze, essere considerato unica cosa con il bene pignorato, e quindi soggetto allo stesso pignoramento, ancorché non esplicitamente indicato, al pari delle costruzioni che siano in rapporto di accessorialità o pertinenziale con il bene principale sottoposto all'esecuzione.

(Cass. 28 aprile 1993, n. 5002, *RGE*, 1993, I, 1056; Cass. 15 aprile 1980 n. 2463; Cass. 7 giugno 1982 n. 3453).

Ad es., il pignoramento 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 (possibilità di separazione dal suolo), o di autonomia giuridica (spettanza della proprietà a soggetto diverso dal proprietario del suolo), si da costituire parte integrante di un'unica entità immobiliare (Cass. 10 ottobre 1987, n. 7522).

In caso di contestazione sulla efficacia oggettiva del decreto di trasferimento, il giudice della eventuale opposizione alla esecuzione potrà riferirsi anche ad atti estranei alla procedura (Cass. 2967/1966) al fine di stabilire se un determinato bene deve essere inteso quale pertinenza dell'immobile venduto e, per tale, trasferito implicitamente con la vendita del bene principale cui accede (in generale, Guglielmoni 1998, 548). L'esatta portata del decreto di trasferimento e l'individuazione dei beni che ne formano oggetto, sono determinabili facendo ricorso, in caso d'insufficienza o contraddittorietà degli elementi in essi contenuti, agli altri atti della procedura espropriativa e, in particolare, ai provvedimenti di vendita ed ai relativi bandi. Ove poi la relativa indagine non consenta di pervenire a risultati certi ed univoci in ordine all'estensione ed ai limiti dell'effetto traslativo, i dati emergenti dagli atti anzidetti dovranno da detto giudice essere coordinati ed integrati con tutti gli altri elementi utili al fine dell'esatta individuazione dei beni trasferiti (estremi catastali, soggetti e proprietà confinanti, consistenza oggettiva della proprietà immobiliare in capo al fallito ed a suoi danti causa) desumibili dagli atti di provenienza degli immobili, e, in generale, da qualsiasi altra fonte di prova acquisita al processo (Cass. 21 luglio 1988, n. 4732).

Precisa la S.C. che, l'identificazione dell'immobile espropriato al fine di stabilire se una porzione dello stesso sia o meno compresa nelle aggiudicazioni, deve essere compiuta alla stregua degli elementi obiettivi contenuti negli atti del procedimento esecutivo, particolarmente nel bando di vendita e nel provvedimento di aggiudicazione, e al riguardo, mentre possono avere rilievo i confini dell'immobile ed i relativi dati catastali, non può tenersi conto dell'essere la vendita a corpo e non a misura, attenendo tale distinzione alla determinazione del prezzo e non alla sua individuazione.

(Cass. 6 marzo 1980, n. 1518, *MGC*, 1980, 3).

Il momento traslativo.

La questione del momento in cui avviene l'effetto traslativo del diritto è stata pacificamente risolta dalla giurisprudenza, nello spostare l'acquisto della proprietà al momento della emanazione del decreto di trasferimento.

Principalmente si fa leva sul 1° e 3° co. dell'art. 586 c.p.c. che prevedono espressamente il trasferimento solo con tale decreto, il quale sarà l'unico atto a dover essere trascritto.

Se pensiamo che l'effetto purgativo delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sul bene si ha solo tramite l'ordine contenuto nel decreto di trasferimento, ci rendiamo conto della bontà della tesi.

Come affermato dalla S.C. in tema di sospensione della vendita *ex art.* 586 c.p.c., il potere di sospensione del giudice può essere esercitato, anche dopo il versamento del prezzo, sino alla emanazione del decreto di trasferimento (Cass. 1580/1989; Cass. 1209/1992; Cass. 7453/1993), anche nella ipotesi prevista dall'art. 586 c.p.c. la individuazione del termine ultimo per la emissione del provvedimento di sospensione deve porsi nell'emanazione del decreto di trasferimento del bene espropriato, non potendosi attribuire efficacia traslativa né all'ordinanza di aggiudicazione, che è provvedimento privo di decisorietà e di definitività data la possibile sua successiva caducazione (Cass. 7139/1997); né al deposito del prezzo in cancelleria da parte dell'aggiudicatario.

La lettera della norma deve ritenersi a riguardo non equivoca, dato che l'alternativa offerta al giudice dell'esecuzione è quella tra sospensione della vendita e pronuncia del decreto di trasferimento del bene espropriato.

La suddetta interpretazione della norma, inoltre, è quella che questa Corte ha già adottato, affermando che la sospensione dell'art. 586 c.p.c. trova applicazione sino a quando non sia intervenuto il decreto di trasferimento del bene espropriato, dal quale soltanto deriva l'effetto traslativo (Cass. 9480/1999).

(Cass. 18 aprile 2003, n. 6272, *MGC*, 2003, f. 4; Cass. S.U., 18 gennaio 1983, n. 413, *GC*, 1983, I, 1509; Cass. 8 giugno 1985, n. 3477, *GI*, 1987, I, 1, 562; Cass. 2463/1980; T.A.R. Veneto 8 novembre 2001, n. 3470, *FA*, 2001, 2935; in dottrina, Seccia 1987, 563; Andrioli 1957, 259; difformi, sul punto, Mandrioli 2002, 104; Castoro 1998, 526).

Difatti, i provvedimenti del giudice delegato nel fallimento sono (al pari di quelli del giudice dell'esecuzione) revocabili e/o modificabili, d'ufficio o su istanza di parte, sino a quando essi non abbiano avuto esecuzione e, quindi, ove siano preordinati al trasferimento del bene espropriato, fino a quando non sia stato pronunciato il relativo decreto, cui consegue l'effetto traslativo non prodotto, viceversa, dalla sola ordinanza di aggiudicazione (Cass. 18 gennaio 2001, n. 697, *MGC*, 2001, 119; Tramontano 1994, 1029).

La tesi contraria (su cui vedi Mazzamuto 1985, 230), si basa, anch'essa, su disposizioni del codice, che pongono un limite alla possibilità che effetti estintivi del procedimento possano travolgere tutti gli atti della procedura. Infatti, se l'estinzione interviene prima della aggiudicazione o della assegnazione, il bene torna libero dal pignoramento al debitore, mentre se avviene dopo, egli avrà diritto solo alla consegna della somma ricavata e non del bene immobile già pignorato. Se ne deduce un effetto reale della assegnazione o della aggiudicazione, con rinvio di ulteriori effetti (purgazione dei pesi, efficacia di titolo esecutivo nei confronti dei terzi) al momento del decreto di trasferimento (cfr. Cerino Canova 1980, 137). Secondo tale prospettiva, la decadenza che colpisce l'aggiudicatario inadempiente, a norma dell'art. 587 c.p.c., altro non significa se non effetto risolutivo *ex lege* del trasferimento della proprietà già avvenuto.

Lo stesso art. 629 c.p.c., legittima alla rinuncia agli atti del processo esecutivo prima della aggiudicazione o della assegnazione i soli creditori muniti di titolo; successivamente, acquisite le somme ed uscito il bene, in via tendenzialmente definitiva dalla procedura, la

rinuncia deve provenire anche dai creditori non titolati, i quali possono così tutelare il loro diritto alla distribuzione della somme che saranno incamerate (per tutti, Bonsignori 1988, 36). Si ribatte, peraltro, che con l'aggiudicazione del bene non viene ancora meno la possibilità del debitore di proporre conversione, visto che la sola aggiudicazione non determina, di per sè, la consolidazione del diritto di trasferimento del bene; difatti, è tempestiva l'istanza in tal senso proposta dopo l'aggiudicazione del bene, ma quando ancora non sia trascorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 584 c.p.c., per le offerte in aumento di sesto, ovvero, nel caso di presentazione di offerte siffatte, fino a quando non sia espletata la gara appositamente prevista, in quanto la sola aggiudicazione non determina, di per sè, la consolidazione del diritto di trasferimento del bene; prima dei detti momenti, la conversione può ancora utilmente assolvere la sua funzione di sottrarre la liquidazione del bene stesso all'alea di risultati dell'incanto economicamente inadeguati, desumendo dalla mancata preclusione, l'effetto traslativo posticipato alla emissione del decreto di trasferimento (Cass. 23 luglio 1993, n. 8236, *GI*, 1994, I, 1, 399). Il bene, infatti, è ancora a disposizione della procedura, con la possibilità di sostituire lo stesso con una somma di denaro soddisfattiva dei creditori presenti, non essendo entrato nel patrimonio dell'acquirente (per tutti, Gili 2000, 437).

REGIME FISCALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Altro argomento, di rilevante interesse, che ha attinenza con il Decreto di trasferimento, è il regime fiscale, la tassazione del trasferimento operato dal medesimo decreto.

E' di tutta evidenza l'importanza dell'argomento per i professionisti che hanno dato la propria disponibilità a svolgere le attività delle esecuzioni immobiliari; infatti il professionista delegato, nello svolgimento dell'incarico, dovrà indicare all'aggiudicatario (o all'assegnatario) la somma che dovrà versare alla procedura per il pagamento delle tasse.

A tutti è chiaro che le uniche spese che dovrà pagare l'aggiudicatario o l'assegnatario sono le imposte e tasse del trasferimento, le tasse di trascrizione e voltura catastale, le tasse di bollo ed i diritti di cancelleria per il rilascio dei decreti per l'esecuzione di dette formalità e i diritti di copia per il Decreto di trasferimento, titolo di proprietà per l'aggiudicatario.

E' necessario precisare che la riforma del 23 dicembre 2005, portata dall'art. 1 comma 497¹⁶, collegato alla finanziaria che regola la tassazione sulla rendita catastale rivalutata, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto si riferisce unicamente all'art. 43¹⁷ del testo unico della legge di registro (DPR 26 aprile 1986 n. 131) e non al successivo articolo 44, riferito alle vendite forzate.

¹⁶ Legge 23 dicembre 2005 art. 1, comma 497. "In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, **la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile** determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 20 per cento".

¹⁷ **Articolo 43** *Base imponibile.*

1. La base imponibile, salvo quanto disposto negli articoli seguenti, è costituita:

- a) per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi;
- b) per le permuthe, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40, dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta;
- c) per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene o dell'assunzione di altra obbligazione di fare, dal valore del bene ceduto o della prestazione che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40;
- d) per le cessioni di contratto, dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire;
- e) per gli atti portanti assunzione di una obbligazione che non costituisce corrispettivo di altra prestazione o portanti estinzione di una precedente obbligazione, dall'ammontare dell'obbligazione assunta o estinta e, se questa ha per oggetto un bene diverso dal denaro, dal valore del bene alla data dell'atto;
- f) per gli atti con i quali viene prestata garanzia reale o personale, dalla somma garantita; se la garanzia è prestata in denaro o in titoli, dalla somma di denaro o dal valore dei titoli, se inferiore alla somma garantita;
- g) per i contratti di associazione in partecipazione, dal valore dei beni apportati dall'associato;
- h) per i contratti diversi da quelli indicati nelle lettere precedenti, aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto;
- i) per i contratti relativi ad operazioni soggette e ad operazioni non soggette all'imposta sul valore aggiunto, dal valore delle cessioni e delle prestazioni non soggette a tale imposta.

2. I debiti o gli altri oneri accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto concorrono a formare la base imponibile.

3. I prezzi o i corrispettivi in valuta estera o in valuta oro sono ragguagliati al cambio del giorno della stipulazione dell'atto, semprechè le parti non abbiano stabilito nei loro rapporti altra data di ragguaglio.

“Articolo 44 - Espropriazione forzata e trasferimenti coattivi.

1. Per la vendita di beni mobili e immobili fatta **in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta.”

TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Sinteticamente, e per aiuto alla memoria, distinguiamo:

TRASFERIMENTO DI FABBRICATI:

1) DA IMPRESE COSTRUTTRICI (che hanno cioè costruito per vendere)

- case di abitazioni non di lusso - Legge Tupini – IVA 10% + Imposte fisse registro, catasto e trascrizione,

- altri fabbricati o unità immobiliari: IVA 20% + 3 imposte fisse registro, catasto e trascrizione.

2) DA IMPRESE che hanno effettuato **interventi di recupero:**

- fabbricati ed unità immobiliari, **abitative e non**, su cui sono intervenute: IVA 10% + 3 fisse per registro, catasto e trascrizione.

3) DA IMPRESE che hanno per **OGGETTO LA RIVENDITA** delle unità:

- case di abitazione non di lusso (D.M. 2.8.1969): IVA 10 % + 3 fisse per registro, catasto e trascrizione.

4) DA IMPRESE DIVERSE dalle precedenti:

- fabbricati o porzioni a **destinazione abitativa** ceduti, dall'1.1.1997, **ad imprese che hanno ad oggetto la rivendita di immobili e che nell'atto di acquisto dichiarino** di rivendere l'abitazione o il fabbricato abitativo entro 3 anni: REGISTRO 1 %, imposte fisse di catasto e trascrizione;

- fabbricati o porzioni di fabbricati a **destinazione abitativa (esenti da IVA dal 20.6.1996)** ceduti a soggetti diverse dai precedenti : REGISTRO 7%, CATASTO 1%, TRASCRIZIONE 2%.

- altri fabbricati o unità immobiliari: IVA 20%, + 3 fisse registro, catasto e trascrizione.

5) DA PRIVATI.

- ogni tipo di fabbricato, esclusi i successivi, REGISTRO 7%, CATASTO 1%, TRASCRIZIONE 2%,

- immobili di interesse artistico, storico: Registro 3%, catasto 1%, trascrizione 2%,

- immobili situati all'estero: Registro fissa, esente catasto e trascrizione,

- a favore dello stato: Registro fissa, esente catasto e trascrizione,

- a favore degli enti pubblici territoriali: Tre fisse, registro, catasto e trascrizione.

TRASFERIMENTO DI TERRENI non AGRICOLI:

- da privati a chiunque: **Registro 8%**, catasto 1%, trascrizione 2%,

- da soggetti IVA per terreni edificabili: iva 20%, + 3 fisse, registro, catasto e trascrizione,

- immobili situati all'estero: Registro fissa, esente catasto e trascrizione,

- a favore dello stato: Registro fissa, esente catasto e trascrizione,

- a favore degli enti pubblici territoriali: Tre fisse, registro, catasto e trascrizione.

4. Le disposizioni del comma 1 valgono anche per gli atti dell'autorità giudiziaria, di cui all'art. 37, relativi agli atti indicati nel comma stesso e produttivi degli stessi effetti.

TRASFERIMENTO DI TERRENI AGRICOLI:

- da chiunque ad Imprenditore agricolo, Cooperativa od Associazione Agricola: registro 8%, catasto 1%, trascrizione 2%,
- da chiunque a soggetti diversi dai precedenti: registro 15%, catasto 1%, trascrizione 2%,
- immobili situati all'estero: Registro fissa, esente catasto e trascrizione,
- a favore dello stato: Registro fissa, esente catasto e trascrizione,
- a favore degli enti pubblici territoriali: Tre fisse, registro, catasto e trascrizione.
- da chiunque a contadino nell'ambito delle agevolazioni della piccolo proprietà contadina: registro 1%, catasto e trascrizione fisse.

UNA PAROLA SUL REGIME DI ACQUISTO PRIMA CASA:

Le aliquote sono: IVA 4%, Registro 3%.

Nelle ipotesi di sottoposizione ad IVA sono dovute anche tre imposte in misura fissa, per registro, catasto e trascrizione.

Quando è applicabile l'imposta di Registro, l'imposta di catasto e trascrizione sono sostituite da due imposte fisse, pari ad Euro 336.

Sono note le condizione per godere del regime prima casa.

Si riporta, per completezza,
IL REGIME FISCALE PER ACQUISTO DELLA PRIMA CASA.

II-bis) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiarare di **non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiarare **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 altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24

novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Si sottolinea soltanto che la condizione per beneficiare del regime prima casa, posta dalla **lettera B**, è la non possidenza (*non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare*) in modo esclusivo o in comunione col coniuge di case di abitazione nel comune in cui è situato l'immobile da acquistare, **ove ci si riferisce anche alla comunione ordinaria**, mentre nella **lettera C** (*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 altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni*) si regola espressamente la comunione legale.

PRASSI OPERATIVA NELL'IPOTESI DI TRASFERIMENTI SOGGETTI AD IVA.

Qualora sia aggiudicato un immobile di proprietà di un soggetto I.V.A. (Imprenditore individuale, Società o Cooperativa), al pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato deve avvisare il proprietario soggetto IVA del pagamento effettuato ed invitare il medesimo ad emettere fattura **nei termini di legge (15 giorni dal ricevimento della comunicazione).**

Ricevuta la fattura, il professionista trasmetterà al soggetto proprietario l'importo dell'IVA versata dall'aggiudicatario, invitando il medesimo soggetto esecutato a dare dimostrazione del pagamento effettuato all'Erario, per la produzione al Giudice dell'Esecuzione.

Qualora il proprietario sia irreperibile o sostenga di non essere soggetto all'obbligo di fatturazione o non intenda emettere fattura, il professionista delegato emetterà fattura per conto ed in nome del proprietario ed il professionista delegato verserà all'erario l'importo dell'IVA, ritenendo per il soggetto tenuto al pagamento (impresa ...) il regime ordinario, quindi versamento entro il giorno 15 del mese successivo all'emissione della fattura.

In tal senso è

“In altri termini, si ritiene che, tenuto conto della particolare tecnica applicativa dell'I.V.A., la soluzione del versamento diretto all'Ufficio I.V.A. da parte degli Istituti di cui trattasi debba essere adottata sia nel caso di irreperibilità dell'impresa esecutata che nel caso in cui l'impresa stessa dichiari, successivamente all'avvenuta vendita con addebito dell'imposta, che i beni venduti non erano, per qualsiasi ragione, soggetti ad I.V.A., sia, infine, quando, sempre dopo la vendita e, quindi, dopo la riscossione del tributo, il curatore segnali per iscritto l'intervenuta chiusura del fallimento”.

PRELAZIONE DELLO STATO PER I BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

DALLA DOTTRINA: Giancarlo GIUSTI, La convenienza delle vendite coattive: gli adattamenti processuali all'acquisto, CONSIGLIO SUPERIORE DELLA MAGISTRATURA - Incontro di studio n. 1152 - 26 APRILE 2004.

La prelazione è ammessa per i beni di interesse storico ed artistico, ove la Cassazione, a Sezioni Unite, ha stabilito che con la notifica del vincolo di cui all'art. 2, l. 1.6.1939 n. 1089, il bene non diviene impignorabile né cessa la giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria a conoscere della procedura esecutiva che lo riguarda (Cass. S. U., 27.6.1986, n. 4282, *RGE*, 1987, I, 29; oggi si veda il d.lgs. 29.10.1999, n. 490, t.u. beni culturali ed ambientali, in particolare l'art. 58, che pone a carico dell'aggiudicatario l'onere di notificare la denuncia di acquisto al Ministero competente, che ha facoltà di acquistare al medesimo prezzo stabilito in sede esecutiva o fallimentare, entro due mesi dalla notificazione della denuncia.

cfr. anche Cass. 1.6.1992 n° 6612, secondo la quale l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, con riferimento ad un decreto di trasferimento coattivo di un bene soggetto a vincolo emanato nel corso di un procedimento di espropriazione immobiliare, determina l'inefficacia del decreto medesimo *ab origine*, escludendo il trasferimento del bene all'aggiudicatario, per il quale, correlativamente, sorge il diritto alla restituzione della somma versata con provvedimento nell'ambito del processo esecutivo secondo le modalità per la restituzione delle somme versate da un aggiudicatario quando, per qualsiasi motivo, non si possa procedere alla pronuncia del decreto di trasferimento in suo favore, mentre nell'Amministrazione dei Beni culturali sorge l'obbligazione di corrispondere il prezzo dell'incanto attraverso un versamento che - essendo destinato a fungere da equivalente pecuniario del bene assoggettato a pignoramento immobiliare - rimane assoggettato, nei limiti della compatibilità, alla disciplina prevista dall'art. 495 c.p.c., senza che, per contro, nessun diritto di rimborso sorga a favore dell'aggiudicatario direttamente nei confronti dell'Amministrazione che ha esercitato il diritto di prelazione.

Naturalmente, al fine di evitare impugnative del decreto di trasferimento, come nei successivi paragrafi specificato, è necessario che il bando di gara contenga l'indicazione del vincolo che grava sugli immobili. Vincolo che normalmente sarà evidenziato dal perito nominato per la stima dei beni immobili, incidendo, dopotutto, tale vincolo, anche sulla determinazione del prezzo di stima.

In conclusione

riporto lo **schema di Decreto di trasferimento**, come proposto in un recente incontro di studio dal Dott. Franco De Stefano, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Salerno.

6. Riepilogo sul contenuto del decreto di trasferimento.

E' importante che il decreto di trasferimento da pronunciarsi dal giudice dell'esecuzione, ovvero lo **schema - base di decreto di trasferimento** da elaborarsi dal professionista delegato e da sottoporre al giudice dell'esecuzione contenga:

- a) **l'intestazione dell'ufficio giudiziario**, con menzione del numero di cronologico e di repertorio, oltre che del numero di iscrizione a ruolo generale;
- b) **il richiamo agli estremi identificativi della procedura**: numero di R.G.E., generalità del precedente o del surrogante, generalità complete dell'escusso (se persona fisica, completo di data e luogo di nascita; in ogni caso con indicazione del codice fiscale);
- c) **il richiamo al verbale di vendita**, sia esso avvenuto senza ovvero con incanto, con indicazione della sua data, del numero identificativo del lotto, del prezzo di aggiudicazione (per quanto sia superfluo, da indicarsi in cifre e in lettere) e delle generalità complete dell'aggiudicatario (complete di codice fiscale);
- d) **il richiamo alle agevolazioni fiscali** chieste o accordate;
- e) **il richiamo al verbale - od altro atto equipollente - di versamento del saldo del prezzo**, con menzione della somma versata, attestazione del rispetto dei modi e dei termini fissati, nonché con indicazione della somma complessiva versata a titolo di prezzo;
- f) **il richiamo all'art. 586** cod. proc. civ.;
- g) **un capoverso** con cui si indica che **si trasferisce**, in favore dell'aggiudicatario (le cui generalità vanno ripetute), **il bene** la cui descrizione si può rinviare alla parte finale, per il prezzo complessivo da ripetere;
- h) **l'ordine al Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, di cancellare**, con suo esonero da ogni responsabilità, tutte le trascrizioni di pignoramenti e le iscrizioni relative al bene trasferito, anteriori e successive al pignoramento, da elencare analiticamente (ad iniziare dalle prime) con menzione della data e dei numeri d'ordine delle relative formalità, nonché dei soggetti - completi di generalità - a cui favore esse hanno avuto luogo;
- i) **l'ingiunzione al debitore**, ai possessori ed ai custodi degli immobili pignorati di **rilasciarli all'acquirente**;
- j) **il mandato alla cancelleria - o al professionista**, se non già contenuto nella delega - **per la registrazione e la trascrizione** nei termini e modi di legge, nonché per tutte le altre incombenze di natura amministrativa (ad es., la denuncia alla autorità di P.S. di cambiamento del possessore);
- k) **l'attestazione che il professionista**, in virtù e in pendenza della delega, **ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti**, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II., la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
- l) **l'analitica descrizione dell'immobile**, il più possibile corrispondente al contenuto del bando di vendita; in caso di difformità dai dati di quest'ultimo, occorre l'enunciazione dei motivi della divergenza e dei provvedimenti resi o adottati dal giudice a fondamento della difformità;

m) l'indicazione del dante causa del debitore e, secondo le prassi interpretative in uso presso i singoli uffici, degli ulteriori danti causa fino al titolo di acquisto a titolo originario o fino ad un periodo anteriore di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

A questo contenuto minimo devono aggiungersi, a seconda dei casi:

n) in caso di credito fondiario, la menzione dell'avvenuto versamento diretto del prezzo al creditore fondiario;

o) in caso di autorizzazione all'assunzione del debito, la menzione di essa, con indicazione dell'importo per il quale è stata concessa e/o per il quale la garanzia ipotecaria viene mantenuta;

p) in caso di contratto di finanziamento garantito da ipoteca di primo grado, la menzione del contratto medesimo e l'ordine al conservatore dei RR.II. di trascrivere il decreto unitamente all'iscrizione di quella ipoteca.

Ed ora lo schema in uso presso il Tribunale di Milano



TRIBUNALE DI MILANO
3° SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa

Decreto di trasferimento di immobili relativi al
Giudizio di Espropriazione Immobiliare n.,
promosso da

BANCA, codice fiscale, con sede in, Piazza n., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato, Via n. ... Città rappresentata e difesa unitamente e disgiuntamente dall'Avvocato

contro

....., codice fiscale, con sede in Via n. Città.....

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa

- vista la propria ordinanza in data con la quale delegò il di Milano alle operazioni di vendita;
- considerato che in data alle ore, in Milano, nel suo studio in Via, n., ha proceduto al esperimento di vendita all'incanto degli immobili facenti parte della procedura esecutiva indicata e precisamente:

LOTTO UNO

In Milano, Via n.:

Piena proprietà di:

- Appartamento al piano settimo composto da quattro locali e servizi, con sovrastante terrazzo scoperto e veranda al piano ottavo e cantina al primo piano interrato, censito in Catasto fabbricati al foglio (per esteso in lettere), particella (.....), **subalterno** (.....), Zona Censuaria 2, Categoria A/2, classe 4, vani 8,5, Rendita Catastale Euro Via, n., piano 7 - 8 - S1. -
- box auto di mq. 16 in piano primo sotterraneo, censito in Catasto Fabbricati al foglio (.....), particella (.....), subalterno ... (.....), Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 7, mq. 16, Rendita Catastale Euro 157. Via, n., piano S1.

COERENZE dell'appartamento al piano settimo: a nord – est: cortile comune, a sud – est: cortile comune, vano scala e altra ditta sub. 15, a sud – ovest: cortile comune e vano scala, a nord – ovest: cortile comune.

COERENZE dell'appartamento relative ai locali al piano ottavo: a nord – est: cortile comune, a sud – est: cortile comune, vano scala e altra ditta sub. 15, a sud – ovest: cortile comune e vano scala, a nord – ovest: cortile comune.

COERENZE della cantina al piano seminterrato: a nord – est: corridoio comune di accesso, a sud –

est: cantina altra ditta, a sud – ovest: cortile comune, a nord – ovest: cantina altra ditta.

COERENZE del box al piano seminterrato: ad est: altra ditta sub. 30, a sud cortile, ad ovest: stessa ditta, a nord: corsello di manovra.

Provenienza: La Società è proprietaria dal in base ad atto a rogito del notaio del ai nn./....., registrato a Milano il ai nn. serie 1V e trascritto a Milano, 1° Ufficio, il nn./.....

Licenza di costruzione: Pratica edilizia n./...../89 per lavori di costruzione di edificio residenziale intestata a S.r.l., Concessione Edilizia rilasciata in data – n. prot.

Millesimi di comproprietà condominiali: Sub.: millesimi; sub.: millesimi; sub.: millesimi

Regolamento di condominio: allegato all'atto a rogito del Notaio Dott..... del Rep./.....

Condono edilizio n./...../95 relativo ad aumento di superficie al piano settimo ed ottavo ad uso residenza.

- Visto il verbale d'asta del, ore e l'aggiudicazione al prezzo di **Euro** (.....) a favore del Signor, nato a il e residente, Codice fiscale, in separazione dei beni con il proprio coniuge.

Il prezzo di Euro è riferito proporzionalmente ai prezzi base della vendita all'incanto ed è di Euro per l'appartamento, di Euro per il box sub. 24 e di Euro per il box sub. 25;

- visto che non vi sono state offerte in aumento *ex art. 584 c.p.c.*;
- preso atto dell'avvenuto versamento della cauzione di partecipazione di Euro (assegno della BANCA N.- ...3 e del fondo spese di Euro (assegno della BANCA N.) come da ricevuta del giorno in atti e del saldo prezzo di Euro (.....), assegni emessi in data dalla Banca
- Le somme di fondo spese e le somme di cauzione e prezzo sono depositate sul conto corrente n. intestato " Proc. Esec.", vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso Credito sede di Milano - ;
- visto l'art 586 C.p.C.;
- dato atto che l'aggiudicatario ha richiesto l'applicazione del regime fiscale "prima casa" in relazione all'acquisto dell'unità immobiliare sub. 14 abitazione Cat. A/2 e box sub. 24, quale pertinenza dell'appartamento, come da dichiarazione che verrà esibita all'Ufficio del Registro,

TRASFERISCE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, osservato l'art. 2922 C.C., in piena ed esclusiva proprietà al **Signor**, nato a il e residente a, Codice fiscale in separazione dei beni con il proprio coniuge, l'immobile sopra descritto le cui consistenze, dati catastali e confini si intendono qui integralmente riportati.

ORDINA

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano, 1° Ufficio, esonerando il medesimo da ogni responsabilità al riguardo di procedere alla cancellazione delle formalità elencate, **limitatamente e proporzionalmente alle unità immobiliari trasferite:**

ISCRIZIONI:

- **22 marzo 1991 nn.**/ - **ipoteca volontaria** a favore di ISTITUTO, con sede in, Codice fiscale a carico dicon sede in Milano, Codice fiscale

Regime fiscale: D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

- **15 gennaio 1993 nn.**/ ... - **ipoteca volontaria** a favore di, con sede in, Codice fiscale ed a carico diS.r.l. codice fiscale, con sede in Milano.

Regime fiscale: D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

- **3 novembre 1997 nn.** / - **ipoteca giudiziale** a favore di, con sede in Milano, Codice fiscale ed a carico di S.p.A., codice fiscale, con sede in Milano. Iscritta per lire

Regime fiscale: ordinario.

TRASCRIZIONE:

Pignoramento 13 novembre 1997 ai nn./ a favore BANCAcon sede in, Codice fiscale ed a carico di, con sede in Milano, Codice fiscale

PONE

a carico dell'acquirente **Signor** tutte le spese, comprese quelle fiscali, inerenti al passaggio di proprietà di cui al presente decreto e quanto altro dovuto a terzi per effetto del presente decreto.

INGIUNGE

alla **S.p.A. ed a qualunque possessore** a suo nome e a qualsiasi titolo, di rilasciare l'immobile venduto nella piena e libera disponibilità dell'acquirente signor

AUTORIZZA

il Notaio/ l'Avvocato, quale delegato, a prelevare dal "fondo spese per il trasferimento", pure depositato sul conto corrente bancario n., intestato "fondo spese" ed in essere presso Credito S.p.A., le somme occorrenti per la registrazione del presente decreto, per la sua trascrizione e voltura ed al pagamento dell'IVA e dal conto corrente, ove è depositato il prezzo, le somme occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per ogni e qualsiasi ulteriore adempimento che si rendesse necessario, con carico di rendere alla fine il resoconto.

Milano, il giorno _____.

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione

Allegato:

Raccolta delle Circolari e delle Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate su "I.V.A. e trasferimenti coattivi.

Milano, 11 maggio 2006

Notaio Luciano Santopietro