



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

Gruppo di Lavoro “Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari”

L'ATTIVITÀ DEL DELEGATO
NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA

FASE 3:
IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Novembre 2019

FASE 3: IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Segue la **terza parte** dell'elaborato redatto dal Gruppo di Lavoro "Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari" dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia, rivolto agli iscritti che hanno manifestato la propria disponibilità a svolgere l'incarico di delegato alla vendita nelle procedure esecutive promosse innanzi al Tribunale di Brescia.

Si ricorda che il lavoro è diviso in 4 fasi:

- 1) FASE 1 - da conferimento dell'incarico alla redazione dell'avviso di vendita
- 2) FASE 2 - dalla redazione dell'avviso di vendita all'aggiudicazione o assegnazione
- 3) FASE 3 - il trasferimento della proprietà
- 4) FASE 4 - la distribuzione della somma ricavata

Si propone di seguito, dunque, l'elaborato del Gruppo di lavoro relativo alla terza fase.

Sommario

1. Introduzione.....	3
2. Adempimenti propedeutici alla stesura del Decreto di Trasferimento	4
3. Spese relative al decreto di trasferimento.....	4
4. Saldo prezzo	5
5. Contenuto del Decreto di Trasferimento	5
6. Adempimenti presso Agenzia delle Entrate	7
7. Adempimenti successivi alla firma del Giudice	7
8. Adempimenti presso Agenzia del Territorio	8
9. Adempimenti fiscali	9
10. <i>Allegati</i>	10

1. Introduzione

Il Decreto di trasferimento rappresenta l'atto con il quale la proprietà si trasferisce in capo all'aggiudicatario. Rappresenta un atto particolarmente delicato poiché deve contenere tutti gli elementi necessari ad operare il corretto passaggio della proprietà e la sua corretta formulazione 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.

La data da considerare ai fini della determinazione del momento in cui si è prodotto l'effetto traslativo non è quella della firma del Giudice, bensì quella successiva del suo deposito in Cancelleria.

Ai sensi dell'art.586 c.p.c. il Decreto di trasferimento presuppone un contenuto specifico, quale:

- Indicazione del soggetto aggiudicatario;
- Indicazione di colui contro il quale il trasferimento ha luogo;
- La descrizione dell'immobile contenuta nell'ordinanza che ha disposto la vendita;
- Tassazione e agevolazioni fiscali;
- Modalità di pagamento;
- Altre informazioni;
- L'ordine di cancellazione dei gravami;
- L'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

In tema di revoca del Decreto di Trasferimento si segnala quanto affermato dalla giurisprudenza che si è occupata dell'argomento. Atteso che l'effetto proprio del Decreto di Trasferimento, ossia il trasferimento della proprietà, è un effetto immediato che consegue al deposito del Decreto in Cancelleria, la giurisprudenza ritiene che il momento ultimo entro cui il Decreto può essere revocato è quello in cui sono compiute le formalità indicate dal comma 1 dell'art.586, ossia la registrazione (60 giorni art.13 comma 1 bis d.lgs 31/10/1990 n.347), trascrizione e voltura catastale del Decreto (120 gg art.6 comma 2 d.lgs 31/10/1990 n.347).

2. Adempimenti propedeutici alla stesura del Decreto di Trasferimento

Successivamente all'aggiudicazione / assegnazione del bene e prima di redigere il Decreto di Trasferimento, il professionista delegato deve operare una serie di adempimenti e controlli propedeutici.

In primo luogo è necessario che provveda ad aprire il conto corrente intestato alla procedura, comunicando (nel caso in cui il versamento del saldo prezzo fosse previsto mediante bonifico) le coordinate bancarie all'aggiudicatario, versandovi immediatamente l'assegno posto a cauzione. Il professionista delegato deve altresì monitorare che l'aggiudicatario provveda al versamento in favore della procedura del saldo prezzo entro il termine previsto per legge (120 giorni dall'aggiudicazione), nonché delle somme necessarie a sostenere le spese relative al decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale).

3. Spese relative al decreto di trasferimento

Ancorché il codice non preveda che le spese del trasferimento siano versate contestualmente al saldo prezzo, è comunque opportuno il loro versamento prima dell'emissione del decreto di trasferimento in quanto il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e quello concernenti le imposte ipotecarie e catastali prevedono in capo al cancelliere (e dunque in caso di delega in capo al professionista incaricato) la responsabilità del pagamento di dette imposte.

Vanno pertanto predisposti n.2 modelli F23:

l'uno a carico dell'aggiudicatario per il trasferimento proprietà, verificando:

- Se prima casa;
- Base imponibile (prezzo valore);
- Eventuali altre agevolazioni
- In caso di terreno verificare il CDU (attenzione che la validità è a scadenza);

l'altro a carico della procedura per la registrazione del decreto di trasferimento e la cancellazione dei gravami.

(<http://www1.agenziaentrate.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione.htm?passo=0>)

4. Saldo prezzo

Acquisto con finanziamento

È prevista la possibilità che l'aggiudicatario si avvalga, per l'acquisto, del finanziamento concesso da un istituto di credito che provvederà a versare direttamente in favore della procedura il saldo prezzo. Se la scelta fosse questa, è opportuno che il professionista delegato consegni tempestivamente all'aggiudicatario copia del verbale di aggiudicazione (sulla cui base la banca effettuerà il finanziamento) e acquisisca copia autentica del contratto di finanziamento (la copia autentica non necessita che il contratto di mutuo sia stato preventivamente registrato).

Articolo 41 TUB

Se è previsto nel bando di vendita oppure se ne è stata fatta richiesta dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al medesimo le somme relative al credito dallo stesso vantato (capitale, interessi, spese), nei limiti del saldo prezzo, ovvero, qualora il valore di aggiudicazione fosse superiore al credito del fondiario, l'aggiudicatario dovrà altresì versare la differenza direttamente sul conto corrente della procedura.

Assegnazione ex art.588-590

Nel caso di assegnazione del bene, il creditore assegnatario non procederà al versamento integrale del saldo prezzo, richiedendo di compensare il proprio credito.

Le somme che sarà tenuto a versare saranno quelle relative all'eccedenza rispetto al proprio credito in linea capitale e alla somma necessaria a soddisfare integralmente i creditori di grado anteriore, se presenti, nonché alle somme relative alle spese dell'esecuzione.

5. Contenuto del Decreto di Trasferimento

A seguito del tempestivo versamento del saldo prezzo, il professionista delegato procede alla predisposizione del decreto di trasferimento, che dovrà esporre:

a) Indicazione del soggetto aggiudicatario

Oltre ai dati anagrafici, la questione più comune di particolare rilevanza è quella relativa alla volontà da parte dello stesso di far rientrare o meno il bene nella comunione legale con il coniuge qualora lo stesso sia coniugato in regime di comunione. Se la volontà è quella di non farlo rientrare è necessario che vi sia espressa dichiarazione del coniuge.

È da ritenersi esclusa la possibilità che l'aggiudicatario richieda al professionista delegato di trasferire il bene in favore di un soggetto diverso. Le uniche eccezioni riconosciute sono

FASE 3: IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

rappresentate dalla presentazione di offerte di acquisto “in nome e per conto altrui” e dalla presentazione di offerte “per persona da nominare”.

N.B. nel caso in cui l'aggiudicatario sia cittadino extracomunitario è necessario visionare l'originale del permesso di soggiorno ed allegare copia al Decreto di trasferimento. Inoltre tutti gli stranieri devono dichiarare da quale legge è regolata la vita matrimoniale e i rapporti patrimoniali (vedasi <https://www.asnesravenna.it/download/faq/8/33>), nonché allegare la traduzione del certificato di matrimonio.

b) Indicazione di colui contro il quale il trasferimento ha luogo.

Si segnala che in caso di morte dell'esecutato il Decreto deve comunque essere pronunciato contro il *de cuius*.

c) La descrizione del bene

La descrizione del bene deve coincidere con quella presente nell'ordinanza di vendita, con l'indicazione di tutti gli elementi previsti per l'individuazione del bene pignorato.

È pertanto necessario che il professionista Delegato acquisisca una visura catastale aggiornata al fine di verificare se i dati catastali sono ancora attuali.

Va altresì richiesta la Certificazione energetica (ad esclusione dei fallimenti).

Nel caso di terreni deve essere allegato il Certificato Destinazione Urbanistica (CDU) (rilasciato dal Comune – Uff. Tecnico) il quale ha validità di 1 anno dall'emissione¹.

Dovendo il Professionista Delegato provvedere a verificare che non vi siano irregolarità formali che ostano il trasferimento degli immobili, si consiglia l'ausilio di un tecnico.

d) Tassazione e agevolazioni fiscali

Qualora l'aggiudicatario intenda beneficiare delle agevolazioni fiscali previste quali, ad esempio, l'agevolazione prima casa, l'applicazione delle imposte in base al metodo prezzo – valore, il credito d'imposta per il riacquisto prima casa, l'applicazione del reverse charge in luogo dell'iva, lo dovrà preventivamente comunicare al professionista delegato il quale provvederà ad inserire tale informazione nel Decreto di Trasferimento.

e) Modalità di pagamento

Qualora l'aggiudicatario abbia corrisposto il prezzo attraverso il ricorso al finanziamento bancario:

¹ Il CDU va richiesto anche per aree scoperte di pertinenza superiori ai 5.000 mq. Nota: la data riportata sulla marca da bollo apposta al CDU deve essere anteriore rispetto alla data di rilascio dello stesso.

FASE 3: IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- dovrà indicarsi che il pagamento è avvenuto mediante pagamento diretto in forza del contratto di finanziamento;
- dovrà ordinarsi al Conservatore di procedere, contestualmente, sia alla trascrizione del decreto di trasferimento che all'iscrizione dell'ipoteca in favore della banca mutuataria che, cancellate tutte le precedenti, assumerà di diritto il grado primo.

Qualora fosse stata esercitata l'opzione ex Art.41 TUB va dato atto del versamento del saldo prezzo in favore del creditore istante.

f) L'ordine di cancellazione dei gravami

Il decreto deve contenere anche l'ordine, impartito al Direttore dell'ufficio del territorio, di cancellare le formalità pregiudizievoli quali:

- Trascrizioni dei pignoramenti;
- Iscrizioni ipotecarie;
- Trascrizione di sequestri conservativi;
- Sentenze di fallimento

Allegato n°1 -fac-simile del Decreto di trasferimento

6. Adempimenti presso Agenzia delle Entrate

Una volta redatto il Decreto di Trasferimento in formato *bozza*, lo stesso ed i relativi allegati deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate affinché provveda ad effettuarne la pre-tassazione.

L'esito del conteggio va comunicato all'aggiudicatario affinché provveda al pagamento delle imposte di trasferimento mediante Modello F23; l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato copia del Modello F23 quietanzato.

Il Professionista Delegato procede pertanto al deposito nella Cancelleria dell'esecuzione della bozza del decreto di Trasferimento affinché venga sottoposto alla firma del Giudice dell'Esecuzione, unitamente al Modello F23 quietanzato e ai documenti indicati nell'*Allegato n°2 – Nota di Deposito*.

7. Adempimenti successivi alla firma del Giudice

Una volta ottenuta la firma del Giudice, ed entro 60 giorni dalla stessa, copia del Decreto di Trasferimento, unitamente alla quietanza del Modello F23 relativo alla registrazione (da non

FASE 3: IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

confondere con il Modello F23 versato dall'aggiudicatario per il trasferimento), va inviato all'Agenzia delle Entrate per la registrazione definitiva.

L'Agenzia provvede alla registrazione del decreto, comunicando il numero di registrazione attribuito (attenzione: non restituisce l'atto ma comunica solo gli estremi di registrazione).

8. Adempimenti presso Agenzia del Territorio

Trascrizione del Decreto di Trasferimento

Entro 30 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento il medesimo deve essere trascritto presso l'Agenzia del territorio e devono essere effettuate le dovute volture.

Innanzitutto deve essere redatta, attraverso il software UNIMOD scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate, la Nota di trascrizione, la quale va consegnata all'Agenzia del territorio unitamente alla copia conforme del Decreto di Trasferimento completo del provvedimento di registrazione.

Va altresì allegato l'eventuale F23 relativo al pagamento dell'imposta ipotecaria e di bollo (imposte dovute solo se il Decreto di Trasferimento è soggetto ad imposta di registro in misura fissa).

Attenzione: in caso di vendita con ricorso al mutuo ipotecario da parte dell'aggiudicatario, occorre presentare congiuntamente la trascrizione del Decreto di Trasferimento all'iscrizione dell'ipoteca: è opportuno coordinarsi con il Notaio che ha rogato l'atto di mutuo per effettuare l'operazione congiunta.

Cancellazione formalità pregiudizievoli

Successivamente, acquisita la Nota di trascrizione, è necessario effettuare presso l'Agenzia del territorio la cancellazione dei gravami la quale può essere effettuata solo decorsi 20 giorni dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento in quanto per effettuare l'adempimento è necessaria la dichiarazione di mancata opposizione (rilasciata, appunto, decorsi 20 giorni), unitamente alla copia conforme del Decreto di Trasferimento rilasciata dalla Cancelleria.

Nel decreto di trasferimento, il Giudice dell'esecuzione può ordinare la cancellazione esclusivamente delle seguenti formalità: il pignoramento che ha originato la vendita e quelli successivamente trascritti, sequestro conservativo convertito in pignoramento, ipoteche sia antecedenti che successive alla trascrizione del pignoramento. Restano esclusi: contratti preliminari, contratti di locazioni, fondi patrimoniali, domande giudiziali, ecc..).

FASE 3: IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

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

Per eseguire la cancellazione, il professionista delegato deve presentare al conservatore:

- copia conforme del decreto di trasferimento completo degli estremi di registrazione;
- ricevuta modello F23/F24 e quietanza pagamento imposte di cancellazione determinate dall'ufficio;
- nota di annotazione per ciascuno dei gravami indicati nel decreto di trasferimento (utilizzare il software UNIMOD, nota su supporto USB) compilando i campi:
 - Sez. A: dati generali
 - Sez. B: dati catastali degli immobili (come da decreto di trasferimento)
 - Sez. C: soggetti come nella formalità originaria
 - Sez. D: da compilare nei casi in cui l'immobile abbia subito variazioni catastali dopo l'iscrizione/trascrizione da annotare, dando spiegazione delle modifiche catastali intervenute

N.B.: ci deve essere perfetta corrispondenza tra i dati della iscrizione/trascrizione originaria e quelli della nota di annotamento, altrimenti la pratica viene rifiutata.

Infine l'Ufficio rilascerà il duplicato delle domande di annotazione attestanti l'avvenuta cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Oneri di cancellazione

Trascrizioni: € 200 imposta ipotecaria (T92T), € 59 imposta di bollo (T91T), € 35 tassa ipotecaria (T93T);

Ipotecche volontarie per prestiti > 18 mesi: tassa ipotecaria fissa € 35 (T93T)

Altre ipoteche volontarie, giudiziali e legali: 0,50% (con minimo di € 200) calcolato sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione + in misura fissa imposta di bollo € 59 e tassa ipotecaria € 35 per ogni formalità.

9. Adempimenti fiscali

Con riferimento al soggetto obbligato ad emettere fattura sono intervenuti sia l'Agenzia delle Entrate affermando che è il professionista delegato che deve emettere la fattura in nome e per conto del debitore esecutato sia il Ministero della Giustizia secondo il quale, invece, il

FASE 3: IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

professionista delegato si deve limitare a comunicare alle parti (esecutato e aggiudicatario) i propri doveri in tema di fatturazione e versamento dell'imposta.

Fermo il diritto dell'esecutato di emettere fattura e di versare la relativa Iva, l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate fornisce un supporto operativo in tutti i casi in cui l'esecutato non si dimostra "collaborativo" con la procedura esecutiva ovvero risulti irreperibile. In tal caso il Delegato emetterà fattura specificando che la medesima è stata *emessa dal professionista delegato dott. ... della procedura esecutiva RGE n. ... Tribunale di Brescia, ai sensi e per gli effetti della Risoluzione del 15.05.2006 n.62.*

Segue la liquidazione dell'imposta, con i seguenti estremi:

Quando: alle normali scadenze (mensili o trimestrali)

Intestazione F24: dati del debitore esecutato

Codice tributo: 6501 *"Iva relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata"*

Anno di riferimento: anno dell'aggiudicazione

e la consegna da parte del Delegato all'esecutato della quietanza di versamento.

Qualora, invece, l'esecutato abbia richiesto di emettere fattura e intenda versare l'Iva, lo stesso dovrà utilizzare gli abituali codici tributo.

Nel caso in cui l'esecutato intenda compensare l'Iva si consiglia al Delegato di provvedere a verificare l'effettiva esistenza del credito, richiedendo l'attestazione dell'esistenza del credito presso l'Agenzia delle Entrate.

10. Allegati

1. *Fac-simile del Decreto di trasferimento*

2. *Nota di deposito*