



Commissione Professionisti Delegati nelle Esecuzioni Immobiliari e Custodie

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO (art. 586 c.p.c.)

Dott. Alessandro Remonato

La funzione del decreto di trasferimento

- È l'atto attraverso il quale si trasferisce al terzo acquirente il diritto reale sul bene immobile sottoposto ad esecuzione;
- Il decreto di trasferimento realizza l'ultima fase della liquidazione giudiziale alla quale farà seguito la fase di distribuzione delle somme ricavate dalla procedura esecutiva;
- È un atto che deve contenere una serie di informazioni imprescindibili che consentano da un lato la successiva acquisizione e registrazione presso i pubblici registri e dall'altro che tutelino i diritti delle parti intervenute nel processo;
- È impugnabile dalle parti e dai terzi non parti *stricto sensu* (quali: l'aggiudicatario, il comproprietario non debitore e l'offerente non aggiudicatario), solo ai sensi dell'art. 617 c.p.c. (ovvero solo mediante l'opposizione agli atti esecutivi).

Il contenuto del decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c. - artt. 555 e 569 c.p.c. – art. 2826 c.c.)

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO è l'atto che trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato (effetto traslativo della proprietà) e contiene le seguenti informazioni:

- I SOGGETTI (Creditore procedente, debitore esecutato, acquirente);
- L'OGGETTO (Descrizione puntuale del compendio pignorato ed oggetto di trasferimento);
- L'ORDINE DI CANCELLAZIONE DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI;
- L'INGIUNZIONE DI RILASCIO;
- IL REGIME FISCALE APPLICATO.

1. Dati identificativi della procedura esecutiva

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. n. [REDACTED]/2019

Promossa da

“[REDACTED] S.P.A.” in nome e per conto di “E [REDACTED] 3 s.r.l.”, quale mandataria per la gestione del credito originariamente in capo a “[REDACTED] CREDITO COOPERATIVO”

Contro

[REDACTED] Claudio

E con l'intervento di
Agenzia delle Entrate Riscossione

DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO 2

-con agevolazioni 1[^] casa per la quota del 50% della Sig.ra

[REDACTED]
Assoggettato ad imposta di registro determinata con riferimento al valore catastale degli immobili, ai sensi dell'art. 1 comma 497 Legge 23 dicembre 2005 n. 266, così come interpretato dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6/2014

Dei beni immobili espropriati contro:

[REDACTED] Claudio, nato a Chiari (BS) il [REDACTED]

2. Resoconto esperimenti di vendita, aggiudicazione e saldo prezzo

Il Giudice dell'Esecuzione,

Premesso

- Che con provvedimento in data 12 dicembre 2020 si ordinava di procedere alla vendita degli immobili pignorati alla parte esecutata delegando alle operazioni di vendita il dottor **Carlo Remonato**, Commercialista in Coccaglio (BS) e domiciliato ai fini della presente procedura in Coccaglio (BS) in via Vittorio Emanuele II n.38;
- Che al primo esperimento di vendita asincrona telematica, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, aperto tramite piattaforma web www.garavirtuale.it in data 1° giugno 2021 ai sensi dell'art. 571, comma IV, c.p.c. e degli artt. 12 e segg. Del D.M. Giustizia n.32/2015, e terminato in data 8 giugno 2021, **gli immobili in oggetto (Lotto 2 dell'avviso di vendita) sono stati definitivamente aggiudicati** (come da verbale del 8 giugno 2021 chiuso alle ore 13:20):
 - Per la quota del 50% al sig. [REDACTED] e residente a Chiari (BS) in viale [REDACTED] di stato civile libero;
 - Per la quota del 50% alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente a Chiari (BS) in viale [REDACTED] di stato civile libero; **per il prezzo di Euro 133.000,00;**
- Che la parte aggiudicataria ha richiesto ed ottenuto da "Che Banca! Spa" con sede in Milano (MI) finanziamento di Euro 119.200,00 da erogarsi in favore della procedura contestualmente al presente decreto;
- Che in data odierna viene stipulato, a cura del Notaio dott. [REDACTED] contratto di mutuo ipotecario tra detta Banca e la parte aggiudicataria per cui la stessa ha consegnato al professionista delegato assegni circolari non trasferibili per l'importo di Euro 116.045,49 (pari alla somma erogata); intestati al dott. Carlo Remonato proc. Es. [REDACTED] l. 2 Trib. di Brescia.
- Che tale mutuo sarà garantito da ipoteca di primo grado;
- Che pure in data odierna l'aggiudicatario ha versato, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. e nel rispetto delle modalità fissate nell'ordinanza, la somma di Euro 9.154,51 in assegni circolari non trasferibili sempre intestati al dott. Carlo Remonato proc. Es. [REDACTED] l. 2 Trib. di Brescia;
- Che dette somme (Euro 116.045,49 + Euro 9.154,51) aggiunte alla cauzione di Euro 7.800,00 regolarmente versata, **raggiungono il prezzo di aggiudicazione di Euro 133.000,00 (centotrentatremila/00):**

3. Dati anagrafici acquirenti e descrizione del bene pignorato

- Visto l'art. 596 c.p.c.;

trasferisce ai signori

- [redacted] e residente a Chiari (BS) in viale [redacted]
[redacted] Codice Fiscale [redacted]
- [redacted] e residente a Chiari (BS) in viale [redacted]
[redacted] Codice Fiscale [redacted]

**per il 50% ciascuno
la piena proprietà**

già di spettanza dell'esecutato, degli immobili di cui alla seguente:

DESCRIZIONE

in Comune di Chiari (Provincia di Brescia) Via [redacted]

Un appartamento quadrilocale posto al piano rialzato con una cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati - Sez. [redacted] - Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub [redacted] piano [redacted] categoria A/3 - classe 3 - vani 6,5 - R.C. 486,70

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

4. Provenienza immobile e riepilogo dei titoli abitativi

DESCRIZIONE

in Comune di Chiari (Provincia di Brescia) Via Rudiano 10.

Un appartamento quadrilocale posto al piano rialzato con una cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati - Sez. [REDACTED] - Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub [REDACTED] piano [REDACTED] categoria A/3 - classe 3 - vani 6,5 - R.C. 486,70

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Confini: come da mappe censuarie catastali e con riferimento agli elaborati planimetrici.

Il signor [REDACTED] era pieno proprietario delle unità di cui ai mappali 13 sub. 1 in forza di titoli anteriori al 1° gennaio 1963; in forza di compravendita in data 7 luglio [REDACTED] di rep. notaio Tomaso Petroboni, trascritta il 12 luglio 1999 ai nn. 24776/16543 - [REDACTED] il signor [REDACTED] Claudio acquistava dal signor [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà del mappale 13 sub. 1 (con la riserva di usufrutto a favore dello stesso [REDACTED] [REDACTED] e dopo di sé a favore del coniuge signora [REDACTED]. A seguito del decesso dei signori [REDACTED] il signor [REDACTED] diveniva pieno proprietario del mappale 13 sub 1.

Il bene è unità immobiliare in forza della variazione del 13.10.2004 n. 71291 (Protocollo nn. BS0356630), per modifica identificativo dell'originario mappale 5923/1 del foglio 22, facente parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 29 mappale 13 ente urbano di are 6.00.

L'immobile è situato all'interno di un edificio anni 50.

Dalla perizia di stima agli atti della procedura esecutiva di rileva che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato prima dell'1.09.1967 come attestato nell'atto di compravendita del 7.07.1999 n. [REDACTED] Notaio Tomaso Petroboni di Chiari, è interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Chiari in data 31.05.1955 che fa riferimento ad una nuova costruzione ad uso abitativo.

5. Indicazione delle difformità edilizie

Premesso

Che dal punto di vista catastale ed edilizio-urbanistico il perito dichiara le seguenti difformità:

- a piano rialzato la veranda non compare: al suo posto un portico con scale di accesso;
- nel soggiorno dell'appartamento sulla parete con orientamento nord est è presente una finestra non rappresentata nella scheda catastale;
- nella camera da letto con balcone sulla parete con orientamento sud ovest è riportata una finestra che in occasione della vista di stima non era esistente;
- il bagno non è rettangolare, ma con forma ad L; la sua superficie risulta più piccola rispetto a quella rappresentata nella scheda;
- nel piano interrato sulla parete lunga della cantina non è rappresentata una finestra che appare su uno dei lati corti.

Nell'ipotesi che l'immobile presenti situazioni soggette e sanatoria ex L. n.47/87 e *ss. mm.*, si avverte che la pratica e le spese sono a carico dell'aggiudicatario che potrà presentare domanda agli uffici competenti entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

Che le formalità di cui all'ordinanza che segue gravano sugli immobili qui trasferiti;

6. Ordine di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni

ORDINA

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari (Direttore del servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio), con esonero da ogni responsabilità al riguardo, le cancellazioni delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 12.07.1999 ai nn. [REDACTED] a favore di: '[REDACTED] [REDACTED]' con sede [REDACTED] - somma iscritta: Euro 240.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 150.000,00 di anni 10, stipulato con atto per notaio Tomaso Petroboni, del giorno 07/07/1999, repertorio numero 81445 regolarmente registrato.

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 31.12.2010 ai nn. 54994/13932 (atto del 29.12.2010 n. 17466/5989 Repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari);

a favore: '[REDACTED] [REDACTED]' - somma iscritta: Euro 333.000,00 - somma capitale: Euro 185.000,00

scadenza: anni 20 - *grava in capo alla quota intera di piena proprietà del mappale 181/27 del foglio 24 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Chiari e del mappale 13/1 del foglio 29 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Chiari e alla quota intera di nuda proprietà del mappale 13/2 del foglio 29 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Chiari.*

Si precisa che in tale ipoteca, probabilmente per errore, è stata indicata la quota intera di piena proprietà del mappale 13/1 in luogo della quota intera di nuda proprietà e la quota intera di nuda proprietà del mappale 13/2 in luogo della quota intera di piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] CLAUDIO alla data di stipula del mutuo.

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 19.03.2014 ai nn. 8854/1390 (atto del 19.02.2014 n. 18836/10114 Repertorio Notaio Alfonso Cuoco di Chiari);

a favore: '[REDACTED] [REDACTED]' - contro: [REDACTED] CLAUDIO - somma iscritta: Euro 376.000,00

7. Iscrizione dell'ipoteca in favore della banca finanziatrice dell'acquirente

DISPONE

Che con formalità immediatamente successiva alla trascrizione del presente decreto venga iscritta a carico delle parti aggiudicatarie ed a favore di “Che Banca! S.p.a.” con sede in Milano (MI) ipoteca derivante dal contratto di mutuo di cui alle premesse, in modo tale che l'ipoteca stessa abbia a risultare prima in grado ed impregiudicata da formalità di sorta allorché saranno eseguite le annotazioni di cancellazione di cui all'ordinanza che precede,

8. Ordine di liberazione ex art. 560 co. 6 c.p.c.

INGIUNGE

al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione e/o possesso senzaitolo opponibile alla procedura, di rilasciare gli immobili di cui in premessa nella disponibilità dell'acquirente, liberi da persone e cose;

- letto l'art. 560, co. 6, c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8), ai sensi del quale “[...] A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti [...] Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza”;
- vista la richiesta formulata dall'aggiudicatario:

9. Ordine di liberazione attuato dal custode

DISPONE

che il Custode provveda all'attuazione dell'ordine di liberazione, con le modalità e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c., 6° comma c.p.c., non oltre il termine (soggetto a sospensione feriale) di centoventi giorni dalla comunicazione o notificazione del decreto di trasferimento, e senza le formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., procedendo quindi come segue:

- il Custode provvederà a comunicare/notificare il presente decreto all'esecutato e/o al terzo occupante, invitandolo a liberare spontaneamente l'immobile da cose e persone entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla ricezione del predetto provvedimento, con l'avvertimento che, in difetto, si provvederà alla liberazione del bene, anche con il fabbro (e di eventuali altri ausiliari ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica, e che eventuali beni mobili, ove non sgomberati nel medesimo termine, dovranno intendersi abbandonati ad ogni conseguente effetto;

- laddove nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati, ovvero documenti inerenti allo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il Custode intimerà alla parte tenuta al rilascio, ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, di asportarli, nello stesso termine di cui sopra, diffidando allo sgombero volontario dei beni mobili ivi contenuti, con l'espresso avvertimento che, in difetto, i beni medesimi saranno considerati abbandonati e saranno asportati, quindi smaltiti o distrutti, a cura del Custode ed a spese della procedura.

Dell'intimazione dovrà essere dato atto a verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli sarà notificata dal Custode;

- quando nell'immobile vi siano beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui sopra;

- decorso inutilmente il termine di cui sopra il Custode Giudiziario, dando previa comunicazione all'esecutato, e a chiunque detenga l'immobile, con le modalità ritenute più opportune, ed anche per le vie brevi, che con l'ausilio della forza pubblica, alla data ed ora di accesso indicata, avverrà la liberazione forzata dell'immobile, e che qualora si rendessero necessari nuovi accessi non vi saranno ulteriori preavvisi, entro i successivi 60 giorni, e comunque entro il termine ultimo di giorni 120 dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento, provvederà alla liberazione dell'immobile, ex art. 560, 4° comma c.p.c., anche avvalendosi del fabbro (e di eventuali altri ausiliari, ex art. 68 c.p.c.), e ove ritenuto necessario della forza pubblica, provvedendo a spese della procedura esecutiva allo sgombero ed allo smaltimento dei beni mobili in esso contenuti;

10. Autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica

AUTORIZZA

il Custode ad avvalersi, ove necessario, della forza pubblica, precisando che nella nozione rilevante a questo fine debbano intendersi ricompresi gli Agenti di Pubblica Sicurezza, i Carabinieri, i Vigili del Fuoco, gli Agenti di Custodia, la Guardia di Finanza e le persone ad esse equiparate (concordando con la stessa data ed orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine perentorio imposto ai fini della liberazione, e da rispettarsi anche a cura della forza pubblica), dell'unità sanitaria o di altri ausiliari (quali Servizi sociali territorialmente competenti, fabbro, accalappiacani, medico veterinario, ecc.) al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per

11. Tassazione del decreto di trasferimento

PER L'AGENZIA DELLE ENTRATE:

Le parti aggiudicatarie intendono avvalersi delle seguenti agevolazioni fiscali:

- Per il sig. ██████████ proprietario al 50% il trasferimento immobiliare di cui al presente decreto è assoggettato ad imposta di registro per acquisto di “Seconda Casa” con aliquota 9% pari ad Euro 2.800.
- Per la sig.ra ██████████ proprietaria al 50% il trasferimento immobiliare di cui al presente decreto è assoggettato ad imposta di registro per acquisto di “Prima Casa” con aliquota 2% pari ad Euro 563.

Imposte ipotecarie e catastali in misura fissa pari ad Euro 50,00 ciascuna (art. 44 T.U. DPR 26 aprile 1986 n.131).

Brescia, 28 ottobre 2021

Il Funzionario Giudiziario

Il Giudice dell'Esecuzione

Modalità di deposito del decreto di trasferimento (Stanza n. 101 piano 4° Tribunale di Brescia)

2 POSSIBILITÀ

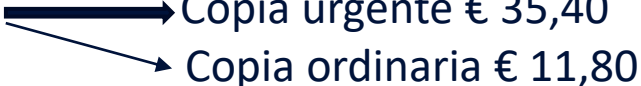
1. Quando il saldo prezzo è già avvenuto

In questo caso sarà sufficiente depositare telematicamente la minuta un paio di giorni prima del giorno previsto per la firma del G.E.;

2. Quando il saldo prezzo avviene previo ottenimento di mutuo

Anche questo caso si deposita preventivamente sul fascicolo telematico la minuta del decreto di trasferimento concordando preventivamente con la cancelleria la data di sottoscrizione del decreto che sarà la medesima dell'atto di mutuo (sarà pertanto necessario coordinarsi con il notaio che si occuperà del mutuo ipotecario dell'aggiudicatario).

A seguito della sottoscrizione del decreto di trasferimento è necessario richiedere

copia autentica: 

Decorrenza degli effetti del decreto di trasferimento

Secondo la recente sentenza n. 23387 del 14 dicembre 2020 delle Suprema Corte di Cassazione, Sezioni Unite, il decreto di trasferimento produce i tutti i suoi effetti dalla data in cui il decreto di trasferimento viene depositato ancorché non ancora «stabilizzato» in quanto potenzialmente impugnabile da parte dei soggetti interessati;

Si rammenta che l'opposizione agli atti esecutivi (ex art. 617 c.p.c.) è inammissibile decorsi 20 giorni da quando il soggetto legittimato ha acquisito la conoscenza legale o di fatto del provvedimento ritenuto illegittimo.

Adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento

- Entro 20 giorni: pagamento delle imposte perché l'Agenzia delle Entrate proceda alla registrazione entro il termine di 60 giorni dal decreto (art. 13 co. 1 DPR 131/1986);
- Entro 30 giorni: trascrizione del decreto in Conservatoria;
- Entro 120 giorni: depositare in Conservatoria la richiesta di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni (ex art. art. 6, comma 2 D.Lgs 31 ottobre 1990, n. 347).





Commissione Professionisti Delegati nelle Esecuzioni Immobiliari e Custodie

Grazie per l'attenzione

**RELATORE: Dott. Alessandro
Remonato**