**IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

• controllo dell’esattezza dell’importo versato;

• controllo del versamento tempestivo del saldo prezzo e delle spese di trasferimento;

• controllo dell’effettivo accredito del bonifico sul c/c o del buon fine del versamento dell’assegno circolare sul c/c;

• verificare l’attuale identificazione catastale dei beni aggiudicati e la correttezza con il/i pignoramento/i effettuato/i dai creditori;

• aggiornare le visure ipotecarie;

• verificare lo stato civile ed il regime patrimoniale dell’aggiudicatario;

• acquisire oltre alla dichiarazione del coniuge acquirente ex art. 179, primo comma lettera f), c.c., anche la dichiarazione del coniuge non acquirente di cui al 2° comma del citato art. 179 c.c. 8;

• verificare l’eventuale mancato esercizio di diritti di prelazione previsti dalle norme di legge e da quelle speciali applicabili alla vendita giudiziaria;

ELEMENTI ESSENZIALI

• l’intestazione dell’ufficio giudiziario;

• gli estremi identificativi della procedura: numero R.G.Es., generalità del creditore procedente e dell’escusso;

• il riferimento al provvedimento di delega al professionista delegato;

• il richiamo al verbale di vendita con indicazione della sua data e del prezzo di aggiudicazione;

• l’eventuale dichiarazione di nomina, nel caso di aggiudicazione per persona a nominare ex art. 583 c.p.c.;

• l’attestazione dell’avvenuto versamento del prezzo e delle spese e l’indicazione delle relative modalità;

• in caso di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di 1° grado sul bene trasferito (nuovo testo dell’art. 585, terzo comma, c.p.c.), la menzione del contratto medesimo e la menzione del divieto per il Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il decreto se non unitamente all’iscrizione di ipoteca;

• in caso di autorizzazione all’assunzione del debito, la menzione di essa con l’indicazione dell’importo per il quale è stata concessa e/o per il quale la garanzia ipotecaria viene mantenuta, nonché l’eventuale autorizzazione al pagamento ridotto del creditore ipotecario aggiudicatario ex art. 585, 2^ comma, c.p.c.; • in caso di credito fondiario, la menzione dell’avvenuto versamento diretto del prezzo, o di parte del prezzo, al creditore fondiario e l’indicazione della quietanza rilasciata dal creditore fondiario;

• indicare il trasferimento con le generalità dell’aggiudicatario SOGGETTO A FAVORE e dell’esecutato SOGGETTO CONTRO, con la precisazione del regime patrimoniale prescelto e l’indicazione della quota trasferita e del diritto reale trasferito;

• gli estremi identificativi del bene oggetto del trasferimento, ubicazione, con i dati catastali e confini, con la descrizione del diritto espropriato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.); corrispondenza tra la descrizione del bene risultante dall’atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione e le indicazioni nell’avviso di vendita e nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

• indicare l’atto di provenienza;

• riportare la situazione urbanistica (come da relazione di stima);

• in caso di terreno, allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e in corso di validità. In mancanza di tale allegazione, l’art. 30, c. 2, d.P.R. n. 380/2001 (testo unico edilizia) commina la nullità del decreto di trasferimento di diritti reali relativi a terreni. La disposizione non si applica quando il terreno costituisce pertinenza di edifici censiti al catasto fabbricati, purché la superficie complessiva dell’area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati;

• indicazione di diritti, servitù, usi, risultanti dalla perizia, dall’atto di provenienza o dalle risultanze ipocatastali (anche eventuali vincoli comunali e condominiali);

• indicare gli elementi inerenti al regime fiscale dell’atto o l’indicazione delle agevolazioni fiscali chieste da parte dell’aggiudicatario, la menzione dell’esercizio dell’opzione per il regime Iva da parte dell’esecutato;

• indicare eventualmente la facoltà per l’aggiudicatario di presentare istanza di sanatoria dell’abuso edilizio – prevista dall’art. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dall’art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47, entro 120 dalla pubblicazione del DT;

• la specificazione che l’immobile è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, con indicazione dell’ultimo atto di provenienza e come indicato nella relazione di stima;

• l’ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli; INDICARE: - la conservatoria presso cui la formalità è pubblicata; - il tipo di formalità (trascrizione di pignoramento, iscrizione di ipoteca volontaria, iscrizione di ipoteca giudiziale, etc); - la data di iscrizione/trascrizione della formalità; - i numeri di Registro Generale e di Registro Particolare; - il soggetto a favore del quale ed a carico del quale la formalità è stata iscritta/trascritta; - il titolo in forza del quale è avvenuta la trascrizione/iscrizione;

• l’ingiunzione al debitore esecutato o a chiunque altro di rilascio dell’immobile venduto nell’immediata disponibilità dell’aggiudicatario;

• l’ordine al Dirigente dell’Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliari di Palermo di provvedere alla trascrizione del decreto di trasferimento nonché, a norma dell’art. 586 c.p.c., alla cancellazione e/o restrizione, limitatamente al bene oggetto del decreto, delle elencate iscrizioni e trascrizioni, rilevate dalla certificazione *ex* art. 567 II comma c.p.c. in atti, nonché dalle visure ipotecarie aggiornate in prossimità del deposito della minuta del DT.