TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI TRASFERIMENTO

-art. 586 c.p.c.-

Il Giudice dell’esecuzione

nella procedura esecutiva immobiliare n. \_\_\_\_\_\_\_ R.G.Es. promossa da \_\_\_\_\_\_\_

(indicare il soggetto in cui favore è trascritto il pignoramento);

se si tratta di più procedure riunite scrivere: nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ R.G.Es. rispettivamente promosse da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

contro

Cognome e Nome debitore (se il debitore è una società indicare denominazione o ragione sociale);

- vista l’ordinanza *ex* art. 591 *bis* c.p.c. del \_\_\_\_ con cui è stata disposta la vendita con delega al professionista avv. / dott. \_\_\_\_\_\_ ;

- visto l’avviso di vendita del \_\_\_\_\_ , pubblicato nelle forme prescritte dalla legge e dalla suddetta ordinanza di delega;

- rilevato che l’immobile pignorato di seguito descritto è stato aggiudicato, come da verbale di vendita in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dinanzi al suddetto professionista delegato per il prezzo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (indicazione in lettere salvo che per i centesimi: ad es. euro trentaduemila/56), al sig. …., nato a … il … e residente in …., C.F. …., che ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni / comunione legale dei beni / stato civile libero;

se l’aggiudicazione è in favore di una società indicare denominazione o ragione sociale, sede legale risultante dalla visura aggiornata, codice fiscale; se è in favore di imprenditore individuale, l'aggiudicatario resta comunque la persona fisica (di cui vanno sempre indicati luogo e data di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale se coniugato o in alternativa celibe, nubile), con la sola aggiunta della seguente dicitura: "il quale/la quale ha dichiarato di voler acquistare nella qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, oppure: dell’impresa (indicazione della ditta), corrente in \_\_\_\_\_\_\_\_ partita I.V.A. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- rilevato che l’aggiudicatario ha versato il prezzo e le spese nei termini e modi previsti, ovvero:

* € … (euro ……/00) a titolo di cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile allegato all’offerta di acquisto analogica / oppure mediante bonifico bancario del …. ;
* € … (euro ………/…) a titolo di saldo prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso in data ……… e versato sul conto corrente intestato alla procedura il …… / oppure mediante bonifico bancario del …. ;
* € ……… (euro ………/…) a titolo di saldo prezzo, versato al creditore fondiario …… in data …… , giusta quietanza liberatoria rilasciata dal medesimo creditore il ……;
* € ……… (euro ….. /..) a titolo di spese a mezzo assegno circolare non trasferibile emesso in data ……… e versato sul conto corrente intestato alla procedura il ……. / oppure mediante bonifico bancario …..;

(qualora sia stato contratto mutuo aggiungere: a tal fine avvalendosi di finanziamento erogato da - indicazione della banca - con atto di mutuo ricevuto dal dott. \_\_\_\_\_\_\_ , Notaio in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ racc. \_\_\_\_\_\_\_ , registrato presso l'Ufficio di \_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_\_\_\_);

- visto l’art. 586 c.p.c.,

**TRASFERISCE DA**

debitore pignorato …. (C.F. ……/P.IVA),

**A**

aggiudicatario \_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione dei beni/comunione dei beni con …. / stato civile libero.

per il prezzo di € \_\_\_\_\_\_\_\_

il diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, uso, abitazione, nuda proprietà, etc.) dell'immobile espropriato appresso descritto, 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 e con la proporzionale quota delle parti comuni dell'edificio, ovvero:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento, magazzino, etc… sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (indicare Comune e Provincia), via \_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_, (descrizione, possibilmente come da avviso di vendita), il tutto censito al catasto fabbricati/terreni del detto Comune come segue:

foglio \_\_\_\_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_ , piano \_\_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_\_\_, categoria \_\_\_, classe \_\_\_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_ vani, superficie catastale totale mq \_\_\_\_\_, rendita euro\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Confini: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

in caso di terreno, allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e in corso di validità

SITUAZIONE URBANISTICA

riportare contenuti essenziali della PERIZIA (v. risposta al punto 6 dell’incarico all’esperto stimatore) e dell’avviso di vendita (eventuali abusi, etc.)

il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti, a firma dell’esperto stimatore, …., elaborato a cui espressamente si rimanda e che deve intendersi qui ripetuto e trascritto.

PROVENIENZA

Il bene trasferito è pervenuto alla parta esecutata (se coniugato specificare se in regime di comunione o separazione legale dei beni) per acquisto fatto da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ R.P.

come da certificazione *ex* art. 567 II comma c.p.c. in atti, cui espressamente si rimanda e che deve intendersi qui ripetuta e trascritta.

INGIUNGE

all'esecutato/a e/o al custode ed a chiunque altro si trovi senza valido titolo nella detenzione o nel possesso del suddetto immobile, non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare lo stesso, libero e vuoto di persone e cose, nella piena disponibilità dell’acquirente, al quale con il presente atto viene trasferito;

ORDINA

che, a richiesta di chiunque, il sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Palermo e/o Dirigente dell’Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliari di Palermo, provveda alla trascrizione del presente decreto di trasferimento nonché, a norma dell’art. 586 c.p.c., alla cancellazione e/o restrizione, limitatamente al bene oggetto del presente decreto, delle sotto elencate iscrizioni e trascrizioni, rilevate dalla certificazione *ex* art. 567 II comma c.p.c. in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate al ….. (in prossimità del deposito della minuta del DT):

1. ipoteca volontaria iscritta in data \_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_\_\_\_;

2. ipoteca legale iscritta in data \_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 77 D.P.R. n. 602/1973 a favore di Riscossione s.p.a. (o altro agente della riscossione) e contro \_\_\_\_\_\_\_\_;

3. pignoramento trascritto in data \_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_\_\_\_;

4. sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il ….. ai nn. \_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_\_\_\_

N.B.: la cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento trascritta dopo il pignoramento deve essere inserita sempre che:

*i*) il curatore sia subentrato nell’esecuzione ai sensi dell’art. 107, comma 6, l. fall.;

*ii*) l’esecuzione sia iniziata o proseguita dal creditore fondiario *ex*41 t.u.b. In quest’ultimo caso il giudice dell’esecuzione (ovvero il professionista delegato) è tenuto ad informare il giudice delegato (o il curatore) dell’ordine impartito per evitare un’inutile duplicazione delle attività processuali.

5. sequestro conservativo trascritto in data \_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_\_\_\_;

6. privilegio speciale iscritto in data \_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_\_\_\_.

N.B.1: I pignoramenti e le ipoteche non rinnovati nel ventennio devono essere inseriti in DT ma non vanno cancellati a spese della procedura, trattandosi di formalità inefficaci;

N.B.2: Specificare, con separata nota allegata alla minuta del DT, lo stato della/e procedura/e correlata/e a eventuali pignoramenti precedenti o successivi a quello per cui si procede che siano inseriti tra le formalità da cancellare;

È onere dell’aggiudicatario, qualora sussista, di dotare l’immobile di attestato di prestazione energetica in conformità alla normativa vigente.

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.1.2008, si dichiara che, dalla relazione di stima in atti, nulla risulta circa la conformità degli impianti dell’immobile oggetto del presente decreto.

REGIME FISCALE

AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

Si dà atto, ai fini della registrazione, della richiesta dell'aggiudicatario di applicazione del regime fiscale previsto per l'acquisto della "prima casa"; a tal fine lo stesso ha reso la dichiarazione di sussistenza dei requisiti di cui alla nota II bis dell'art. 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Tale dichiarazione, consegnata dall'aggiudicatario al professionista delegato alla vendita, viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.

"PREZZO VALORE"

Si dà atto, ai fini della registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, nel testo in vigore a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014 depositata il 23/01/2014, della richiesta dell'aggiudicatario che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in relazione alla cessione di cui al presente decreto di trasferimento, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo dell'aggiudicazione. Detto valore è stato indicato dall'aggiudicatario in Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (rendita catastale pari ad Euro \_\_\_\_\_\_\_\_ moltiplicata per il coefficiente rivalutato 126 - oppure 115,5 se prima casa).

Tale dichiarazione, consegnata dall'aggiudicatario al professionista delegato alla vendita, viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.

REGIME IVA

Esempi:

1) Ai fini fiscali e della registrazione del presente decreto si dà atto che il trasferimento ricade in ambito IVA seppure esente ai sensi dell’art.10 comma 1 n. 8-ter del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, ed allo stesso si applicano imposta di registro in misura fissa ed imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

2) Trattasi di cessione di fabbricato strumentale per natura, già di proprietà di impresa non costruttrice, con esercizio di opzione di applicazione IVA (reverse charge).

TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

(in caso di pagamento del saldo prezzo mediante mutuo bancario)

Si dà atto, infine, che il saldo del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di finanziamento concesso da \_\_\_\_\_\_\_, giusta il richiamato atto di mutuo ricevuto dal dott. \_\_\_\_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_\_, racc. \_\_\_\_\_, registrato presso l'Ufficio di \_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_\_ , con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto del trasferimento, dal che consegue che il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Palermo,

Il Giudice dell'esecuzione