



FONDAZIONE per la
FORMAZIONE FORENSE
dell'ORDINE degli
AVVOCATI di FIRENZE

SCUOLA FORENSE



Fondazione
dei Dottori
Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Firenze

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avv. Ilaria Biagiotti
29 novembre 2017

- 1 ART. 586 C.P.C.
- 2 CONTENUTO
- 3 ATTIVITA' DEL DELEGATO
- 4 QUESTIONI OPERATIVE

1.

ART. 586
1° co C.P.C.

- 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 ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **successive** alla trascrizione del pignoramento.

ART. 586
2° e 3° co C.P.C.

- Il decreto contiene altresì **l'ingiunzione** al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164].
- Esso costituisce **titolo** per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

a) VENDITA FORZATA:

→ FATTISPECIE COMPLESSA A FORMAZIONE PROGRESSIVA

- combinazione tra il provvedimento dell'organo esecutivo ed l'atto giuridico unilaterale di natura privata (offerta del terzo acquirente)
- collegamento funzionale tra i due atti in vista della realizzazione dell'effetto traslativo.

L'intervento dell'organo pubblico, volto a trasferire il bene espropriato al debitore con un provvedimento giurisdizionale, conferisce alla vendita forzata un carattere diverso dalla comune alienazione negoziale.

→ NATURA CONTRATTUALISTICA

→ NATURA PUBBLICISTICA

NATURA DELLA VENDITA FORZATA



a) VENDITA FORZATA:

→ ~~NATURA CONTRATTUALISTICA~~

→ NATURA PUBBLICISTICA

La vendita forzata rientra nell'istituto dei trasferimenti
coattivi :

trasferimento (di diritti) tra vivi, normalmente a titolo
oneroso, effettuato senza/contro il concorso della
volontà del titolare

**NATURA
DELLA
VENDITA
FORZATA**

b) EFFETTO TRASLATIVO

Art. 2919, 1° comma c.c.

L'effetto traslativo non è determinato dalla volontà dispositiva del soggetto a cui appartiene il diritto, ma trova la sua fonte nel provvedimento dell'organo esecutivo.



**EFFETTI
DEL
DECRETO**

c) TRASFERIMENTO A TITOLO DERIVATIVO

Il decreto di trasferimento, che conclude il procedimento di vendita nell'espropriazione immobiliare, non è MAI idoneo a far acquistare all'acquirente in vendita forzata al soggetto in favore del quale è stato pronunciato diritti che non fanno capo all'esecutato.

**EFFETTI
DEL
DECRETO**

La vendita forzata immobiliare si articola in una vera e propria sequenza di atti: il provvedimento di aggiudicazione, il pagamento del prezzo e il decreto di trasferimento

efficacia traslativa

solo con la pronuncia del decreto di trasferimento disciplinato dall'art. 586 c.p.c

EFFETTI DEL DECRETO



2.

**CONTENUTO DEL
DECRETO DI
TRASFERIMENTO**

- **PREMESSA**
- **CHI**
- **COSA**
- **COME**
- **ORDINE RILASCIO**
- **ORDINE CANCELLAZIONE**

Premessa

Tribunale di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Esec. N. 00/00 R.E.
(cui è riunito l'esecuzione RGE n. 00/00)

*

Decreto di trasferimento di immobile

*

Il Giudice dell'esecuzione, nel procedimento

promosso da

- xx, con sede/residenza via xxxxx, (P.I./ C.F.)

contro

- xx, con sede/residenza via xxxxx, (P.I./ C.F.)

RILEVATO

a) che il lotto unico, come di seguito meglio identificato è stato aggiudicato in sede di vendita senza incanto per l'intero / per la quota indivisa di al Sig. / ai Sigg.ri nato/i a ...il... (C.F.) in data ... al prezzo di € 100.000,00 (centomila/00)

b) che il medesimo/i - versata ritualmente la cauzione - ha provveduto al versamento del residuo prezzo di aggiudicazione nei termini assegnati

Chi

trasferisce

da

DA



- xx, nata/o a..... il..... residente in.....
(C.F.) [per la quota di 1/2]

a

A



- xx, nata/o a..... il..... residente in.....
(C.F.) stato civile nubile/celibe
per la piena proprietà [per la quota indivisa
del 50% ciascuno per la piena proprietà] del
seguito bene immobile meglio descritto
nell'atto di pignoramento e nella C.T. agli atti
del giudizio, nello stato di fatto e di diritto in
cui esso si trova anche in riferimento alla L.
47/85. Più esattamente trasferisce a XX come
sopra generalizzato

Cosa

DESCRIZIONE BENI



i seguenti immobili:

LOTTO UNICO (nn.)

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano primo del fabbricato di via A sinistra per chi arriva dal vano scale condominiale e composto da sei vani principali di cui una cucina, un soggiorno, due camere, un locale pranzo ed uno studio, oltre accessori tra i quali ampio ingresso due disimpegni due servizi igienici. La superficie complessiva dell'unità immobiliare è di 100 mq, oltre due balconi.

PROVENIENZA



Detta unità immobiliare è pervenuta al Sig. Xxx per atto di compravendita ai rogiti del Notaio del rep. ...trascritto a Firenze R.P. ... R.G..... del

STATO



Come risulta dalla consulenza tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale alla data dell'accesso del CTU l'unità immobiliare in oggetto risultava essere libera/in uso all'esecutato e pertanto da considerarsi libera

Segue cosa

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. In relazione all'unità immobiliare è emerso che la realizzazione di alcune modifiche interne è stata presentata al Comune di Firenze data 5.6.1980 ai sensi dell'art. 26 della l. 47/85, comunicazione n. 4259 protocollo n. 17000. Successivamente a take data non risultano pratiche urbanistiche per autorizzazioni, anche in sanatoria, concessioni o D.I.A. Per il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione è / non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Il bene oggetto del trasferimento è / non è dotato di attestato di prestazione energetica.

La vendita del bene è / non è soggetta ad IVA.

Segue cosa

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel comune di Firenze via è censita al N.C.E.U. del comune di Firenze nel

- Foglio di mappa 60, particella 240 sub 2 cat A/2 Vani 6 classe 3 rendita 1.456,89

Come

PREZZO E REGIME FISCALE

Il prezzo di aggiudicazione è di € 250.000,00 ed è stato versato come segue:

- quanto a € 30.000,00 tramite assegno circolare intestato a Poste Italiane S.p.A. Patrimonio BancoPosta il cui importo è stato versato sul libretto di deposito giudiziario postale n. 167553 acceso il 25.6.2017 presso l'ufficio postale Firenze - 20

- quanto a € 33.000,00 tramite assegno circolare intestato a Poste Italiane S.p.A. Patrimonio BancoPosta il cui importo è stato versato in data 20.10.2017 sul libretto di deposito giudiziario postale n. 167553 acceso il 25.6.2017 presso l'ufficio postale Firenze - 20

- quanto a € 187.000,00 tramite bonifico bancario direttamente alla banca CR Firenze creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del T.U.B.

Segue come

Variante
art. 585,
3° co. c.p.c.

Il pagamento del prezzo è stato effettuato mediante erogazione di finanziamento concesso dalla Banca nazionale del lavoro S.p.A. a favore dell'aggiudicatario mediante contratto di mutuo stipulato ai rogiti del Notaio XX in data 15.10.2017 in corso di registrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585, 3° co. c.p.c., è fatto pertanto divieto al conservatore dell'ufficio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Firenze di procedere alla trascrizione del presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata in forza della norma sopra richiamata.

Segue come

PRECISAZIONI FISCALI

- L'aggiudicatario ha espressamente chiesto di poter godere dei benefici prima casa, depositando la prescritta dichiarazione autocertificativa
- L'aggiudicatario ha espressamente chiesto l'applicazione del criterio del prezzo valore di cui al 1 comma dell'art. 497 L. 266/05 sul bene trasferito con il presente decreto depositando la prescritta istanza

N.B. entrambe le circostanze, se sussistenti, dovranno risultare dal verbale di vendita.

Ordine di rilascio

INGIUNGE

Al debitore esecutato di rilasciare immobile qui trasferito nella piena disponibilità dell'acquirente

Ordine di cancellazione

ORDINA

Al Sig. Conservatore dei registri immobiliari di procedere alla cancellazione delle seguenti trascrizioni e iscrizioni, limitatamente ai beni oggetto di questo trasferimento:

1. Iscr. Ipotecaria R.P. n. 7767 del 23.7.08, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della CR di Firenze S.p.A. contro xxx gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di questo decreto;
2. Trascrizione R.P.6755 del 26.7.2009 derivante da pignoramento immobiliare a favore di Cr Firenze S.p.A. per la piena proprietà del bene oggetto di questo decreto

3.

**ATTIVITA'
DEL DELEGATO**

- **INVIO BOZZA DECRETO A A.E. (per pretassazione)**
- **INVIO ALL'AGGIUDICATARIO MOD. F23**
- **CONSEGNA BOZZA DECRETO, MOD. F23 QUIETANZATO, A G.E. PER FIRMA**
- **RITIRO DECRETO FIRMATO**
- **INVIO TELEMATICO A A.E. DEL DECRETO FIRMATO**

3.

**SEGUE ATTIVITA'
DEL DELEGATO**

DOPO REGISTRAZIONE:

- Ritiro n. 3 copie autentiche decreto
- Trascrizione decreto e contestuale richiesta di voltura (unimod)
- Cancellazione formalità (dopo trascrizione e decorsi 20 gg.)

4.

**QUESTIONI
OPERATIVE**

- **Morte esecutato**
- **Aggiudicatario in regime di comunione dei legale**
- **Esclusione del bene dalla comunione legale**
- **Domande giudiziale e altre formalità non suscettibili di cancellazione**

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

E

