

Esecuzioni immobiliari nella Riforma Cartabia

Maristella Portelli

Notaio in Catania

Continuità delle trascrizioni

Documentazione ipo-catastale

Decreto di trasferimento

567 c.p.c.

Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori quarantacinque giorni. Un termine di quarantacinque giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

Accettazione dell'eredità.

Art. 475 c.c.
Accettazione espressa

Art. 476 c.c.
Accettazione tacita

Art. 2648 c.c.
Accettazione di eredità e
acquisto di legato

Accettazione dell'eredità

Art. 475 c.c.

L'accettazione è espressa quando, in un atto pubblico o in una scrittura privata, il chiamato all'eredità ha dichiarato di accettarla oppure ha assunto il titolo di erede.

È nulla la dichiarazione di accettare sotto condizione o a termine.

Parimenti è nulla la dichiarazione di accettazione parziale di eredità.

Art. 476 c.c.

L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede.

ART. 2648 C.C.

Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto.

La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, **si può** richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento.

Perché trascrivere?

- ✓ Risolvere il conflitto tra più aventi causa dallo stesso disponente

 (anche per acquisti dall'erede apparente (534 e 2652 n. 7 c.c.)

- ✓ Garantire la continuità delle trascrizioni

 (effetto prenotativo)

Cass. Civ. sez. III - 26/5/2014, n.11638

«...per assicurare, in concreto, la stabilità della vendita coattiva è necessario che sia rispettata la continuità delle trascrizioni. Avuto riguardo al disposto dell'art. 534 e art. 2652 c.c. n.7, la trascrizione dell'acquisto mortis causa è rilevante per dirimere il conflitto con gli aventi causa dall'erede apparente.

La trascrizione non è un presupposto processuale che deve esistere nel momento di avvio dell'azione esecutiva, potendo anche sopravvenire, purché prima della vendita coattiva.

In mancanza la vendita sarà assoggettabile ad evizione.»

Regolarizzazione della continuità delle trascrizioni

**Atto che importa
accettazione tacita entro i
10 anni**

- *Si può certamente trascrivere anche dopo il decorso del termine decennale di prescrizione.*

**Atto che importa
accettazione tacita oltre i
10 anni**

- *Si può trascrivere ex artt. 2937 c.c. (si può rinunciare alla prescrizione) e 2938 c.c. (la prescrizione va eccepita e non può essere rilevata d'ufficio dal giudice)*

Mancata trascrizione nel ventennio nelle procedure esecutive immobiliari

Successione apertasi dopo la trascrizione del pignoramento e prima del decreto di trasferimento

- La procedura prosegue nei confronti dei successori e il decreto di trasferimento si trascrive contro il defunto.

Successione apertasi prima della trascrizione del pignoramento per debiti del de cuius o dell'erede

- Occorre trascrivere l'accettazione dell'eredità.

**Successione apertasi dopo la
trascrizione del pignoramento e**

**prima del decreto di
trasferimento**

Ex. Artt. 110 e 111 c.p.c. il giudizio continua nei confronti degli eredi;

ex art. 2913 c.c. inefficacia/inopponibilità ai creditori (procedenti e intervenuti) degli atti compiuti dopo la trascrizione del pignoramento;

ex art. 2919 c.c. la cancellazione del pignoramento a seguito del decreto di trasferimento non pregiudica l'aggiudicatario nel caso di accettazione dell'eredità medio termine trascritta (le tutele riconosciute ai creditori si estendono agli aggiudicatari).
Diverso il caso dell'acquisto per usucapione (vale il principio del possesso di buona fede).

Usucapione

SEZ. 3, ORDINANZA N. 10609 DEL 08/05/2009

È ammissibile e deve essere esaminata nel merito l'opposizione proposta, ai sensi dell'art. 615 cod. proc. civ., avverso l'esecuzione iniziata in base a decreto di trasferimento immobiliare, adottato in virtù dell'art. 586 cod. proc. civ. a seguito di vendita forzata, quando l'opponente, nei cui confronti sia esercitata la pretesa esecutiva e chiesto il rilascio e che non si identifichi con il soggetto che ha subito l'espropriazione, si afferma proprietario del bene immobile oggetto del suddetto decreto in base ad acquisto fattone per usucapione ed asseritamente verificatosi anteriormente all'emissione del decreto di trasferimento in danno dell'espropriato.

**Successione apertasi prima
della trascrizione del
pignoramento per debiti del de
cuius o dell'erede**

Soggetto passivo dell'esecuzione in mancaanza di trascrizione dell'accettazione

Art. 477 c.p.c.: Il titolo esecutivo contro il defunto ha efficacia contro gli eredi.

Illegittime le notifiche del titolo e del precetto prima dell'accettazione se il chiamato non è nel possesso dei beni ereditari.

Soggetto passivo dell'esecuzione in mancaanza di trascrizione dell'accettazione

1° TESI

Il pignoramento si trascrive nei confronti del de cuius (anche rappresentato dal curatore dell'eredità giacente o dal chiamato possessore).

(se il chiamato rinuncia all'eredità o se il suo diritto di accettare si prescrive, gli atti medio tempore trascritti sarebbero opponibili all'aggiudicatario)

2° TESI

Si esperisce Actio Interrogatoria ex art. 481 c.c.

IN CASO DI MANCATA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

- Al creditore può richiedersi solo la certificazione ipo-catastale;
- Tale documentazione va allegata all'istanza di vendita;
- Il giudice può convocare le parti e far riscontrare la mancanza della trascrizione;
- Il creditore può provvedere alla trascrizione se in possesso di titolo idoneo;
- In mancanza di trascrizione il giudice non può dichiarare l'inefficacia del pignoramento ma in pubblicità si darà evidenza della mancanza di continuità delle trascrizioni
- NON si potrà procedere alla regolarizzazione della trascrizione se, medio termine, risultino trascrizioni a favore di terzi.

E' preferibile regolarizzare la continuità delle trascrizioni prima di agire per l'esecuzione forzata per ragioni di economia di costi e sul presupposto della mancanza di collaborazione del debitore esecutato.

Continuità delle trascrizioni

1 tesi

La continuità delle trascrizioni è presupposto necessario per l'espropriazione forzata del bene;

Spetta al creditore precedente l'onere di dimostrare la proprietà del bene in capo all'esecutato (ciò che rileva è la PUBBLICITA', non l'esistenza del diritto)

NON costituiscono prova di acquisto:

- 1) La presentazione della dichiarazione di successione;
- 2) L'eseguita voltura;
- 3) La residenza presso un immobile ereditario.

2 tesi

La continuità delle trascrizioni può essere regolarizzata anche dopo l'ordinanza di vendita.

Pignoramento di bene in comunione legale

CASS. CIV. SEZ. II, 19 GENNAIO 2023, N. 1647

«La comunione legale tra coniugi è una comunione senza quote. Ciò comporta che se un bene caduto in comunione venga espropriato in conseguenza dell'inadempimento di obbligazioni di uno solo dei coniugi, l'espropriazione ha ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà o per una quota, e da ciò consegue l'inapplicabilità della disciplina sull'espropriazione dei beni indivisi, e quindi dell'art. 599 c.p.c.

La comunione legale, in tali ipotesi, si scioglierà solo all'atto della vendita ed il coniuge non debitore avrà diritto alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso.»

Decreto di trasferimento

Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione
(predisposto dal Professionista delegato)
che trasferisce la titolarità dei diritti oggetto
di pignoramento a favore dell'aggiudicatario
previa corresponsione del prezzo di
aggiudicazione ritenuto congruo.

Verifiche preliminari

1. Saldo prezzo/fondo spese;
2. Stato civile;
3. Agevolazioni c.d. prima casa;
4. Prezzo valore;
5. Documentazione urbanistica;
6. Controllo formalità pregiudizievoli;
7. Conformità catastale.

Prezzo (art. 585 c.p.c.)

L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca il giudice dell'esecuzione può limitare, con un suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Il c.d. Prezzo Valore

La tassazione del trasferimento basata sul c.d. prezzo valore è ammessa nel caso di acquisti in sede esecutiva a far data dal 1 gennaio 2014, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014.

Agevolazioni c.d. Prima Casa

Presupposti soggettivi:

- 1) residenza (o trasferimento nei 18 mesi, AIRE, forze dell'ordine);
- 2) no altre proprietà nel comune (anche in comunione legale);
- 3) no altre proprietà acquistate con agevolazioni.

Agevolazioni c.d. Prima Casa

Presupposti oggettivi:

- Categorie A ad eccezione di A1, A8, A9 e A10;
- Pertinenze C2, C6 e C7 (una per ogni categoria);
- Ampliamento prima casa;
- Immobili in corso di costruzione;
- Rivendita entro un anno;
- Decadenza.

Documentazione urbanistica

(ARTT. 173 BIS E QUATER DISP. ATT. C.P.C.)

TERRENI

(art. 591 bis c.p.c.)

«Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.»

IMMOBILI URBANI

(art. 46 Testo unico edilizia)

«Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.»

SANATORIE: indicare domanda di condono.

Formalità da cancellare

Il decreto di trasferimento contiene anche l'ordine rivolto al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di cancellare, limitatamente agli immobili trasferiti, le formalità gravanti sull'immobile.

Domande giudiziali trascritte prima del pignoramento

La presenza di domande giudiziali trascritte prima del pignoramento impone al delegato di verificare la natura delle stesse e lo stato del giudizio in quanto potrebbero pregiudicare l'eventuale futura vendita poiché opponibile al pignoramento.

Adempimenti successivi

- ✓ Deposito in cancelleria.
- ✓ Registrazione entro 20 gg (60gg) dalla data dell'atto.
- ✓ Trascrizione entro 30 giorni (se c'è mutuo contestualmente all'iscrizione di ipoteca).
- ✓ Annotamento di cancellazione per le formalità pregiudizievoli.

Deposito in Cancelleria e Registrazione

- ✓ Il deposito in cancelleria attribuisce giuridica esistenza e determina l'effetto traslativo della proprietà.
- ✓ Art. 591 bis n.11) c.p.c. Il professionista delegato provvede....:«alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586».
- ✓ Liquidazione a cura dell'AE (verifica on-line), pagamento imposte a cura del Professionista delegato dal conto della procedura con F23.

Tassazione del Decreto di trasferimento

REGISTRO

Articolo 8, lettera a), della Tariffa, Parte I, allegata al TUR: per gli atti dell'autorità giudiziaria che comportano il trasferimento della proprietà di beni immobili e la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento, o ne accertino l'acquisto per usucapione, a decorrere dal 1° gennaio 2014, è applicabile l'imposta di registro con le aliquote del 9%, del 2% o del 15% previste dall'articolo 1 della Tariffa, per un importo minimo di 1.000 euro. (Sul c.d. prezzo valore o sul prezzo di acquisto).

IVA

Trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto: imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna (oltre che l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, nonché l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali).

Publicità del Decreto di trasferimento (art. 2643 c.c.) - Trascrizione

- Deve essere eseguita nel più breve tempo possibile (2671 c.c). Sono previste sanzioni pecuniarie per il caso di trascrizione oltre il termine di trenta giorni;
- si esegue presso la Conservatoria del luogo in cui si trovano gli immobili;
- si produce copia conforme del titolo e relativa nota;
- occorre procedere alla voltura.

Grazie!

