



11 dicembre 2020

Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Pisa

Il decreto di trasferimento e gli adempimenti successivi

Laura Agudio
Andrea Nieri

Commissione vendite delegate

Cosa è il Decreto di Trasferimento?

Il Decreto di Trasferimento è l'atto giudiziario di traslazione della proprietà immobiliare, a seguito della vendita nella esecuzione immobiliare, emanato a cura del G.E.

Ai sensi del settimo comma dell'art. 591 bis c.p.c. il professionista delegato si imita a predisporre il decreto di trasferimento **in bozza** e a trasmetterlo tempestivamente al giudice, unitamente al fascicolo e agli altri documenti necessari per la sua emanazione.



Predisposizione del Decreto di Trasferimento

Al termine delle operazioni di vendita il delegato predispone la **bozza** del decreto di trasferimento, dopo aver verificato che:

- ✓ Il **saldo prezzo** sia stato versato nel termine e secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita o nel decreto di aggiudicazione art. 574, primo comma, c.p.c.; art. 585 c.p.c



Operazioni prodromiche: Verifiche sul saldo prezzo

- ✓ Controllo dell'esattezza dell'importo versato;
- ✓ Controllo del versamento tempestivo del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (max 90gg);
- ✓ Controllo dell'effettivo accredito del bonifico sul c/c o del buon fine del versamento dell'assegno circolare sul c/c



Operazioni prodromiche: omissione del saldo prezzo

In caso di **omesso o irregolare versamento** del saldo prezzo, il delegato deve tempestivamente redigere ed inviare al Giudice dell'esecuzione una apposita relazione, evidenziando il tipo di inadempimento ed invitando il Giudice all'emissione dei provvedimenti previsti dall'art. 587 c.p.c.

Il G.E. **dichiara la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione e dispone un nuovo incanto



Operazioni prodromiche: Verifica dei dati

- ✓ Verificare l'attuale **identificazione catastale dei beni aggiudicati** e la correttezza con i pignoramenti effettuati dai creditori;
- ✓ aggiornare le **visure ipotecarie**;
- ✓ verificare lo **stato civile e il regime patrimoniale dell'aggiudicatario**;



Operazioni prodromiche: Verifica dei dati

- ✓ 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 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



Contenuto: Incipit

- ✓ L'intestazione dell'ufficio giudiziario (la Cancelleria provvederà ad applicare l'indicazione del numero di cronologico e di repertorio)
- ✓ Gli estremi identificativi della procedura: numero R.G.E., generalità del creditore procedente e del debitore esecutato;
- ✓ Il riferimento al provvedimento di delega al professionista delegato;



Incipit: Esempio



TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. xx/aaaa Lotto Unico

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE

*Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Zucconi nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al **R.E xx/aaaa**, promosso da Banca Milionaria spa contro il Sig Cattivo Pagatore, c.f. PGTCTT00B29G702A,
- premesso che con ordinanza resa in data gg/mm/aaaa notificata il gg/mm/aaaa, il Giudice dell'esecuzione disponeva la vendita degli immobili pignorati con atto rep. xxx/xxxx del gg/mm/aaa e delegava le relative operazioni al professionista, Dott. Bravo Delegato;*



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Pisa

Contenuto: trasferimento del bene

Nel decreto di trasferimento devono essere riportate

- ✓ le corrette generalità del debitore esecutato e dell'acquirente
- ✓ indicazione dei loro riferimenti fiscali e della loro situazione patrimoniale
- ✓ l'esatta indicazione del trasferimento del bene.



Trasferimento del bene: esempio

TRASFERISCE

la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto, già di proprietà e

CONTRO

CATTIVO PAGATORE (debitore esecutato) nato a Pisa (PI), il 29/02/2000, C.F. PGTCTT00B29G702A , celibe

A FAVORE DI

SALVATORE DELLA PROCEDURA, nato a Pisa (PI) il 31/11/1965, C.F. DPCSLT65S31G702N, come identificato, coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di **1/1** in via esclusiva.



Contenuto: richiamo alla vendita

Il Decreto di trasferimento deve contenere:

- ✓ Il richiamo al **verbale di vendita** con indicazione della sua data e del prezzo di aggiudicazione;
- ✓ Il richiamo al **verbale di aggiudicazione**, in caso di deliberazioni ai sensi dell'art 572 c.p.c
- ✓ L'eventuale dichiarazione di nomina, nel caso di aggiudicazione per persona da nominare ex art.583 c.p.c.;



Richiamo alla vendita: esempio

- *preso atto che, come da verbale delle operazioni di vendita senza incanto ai sensi dell'art 570 e ss. c.p.c datato gg/mm/aaaa e redatto dal nominato professionista delegato, a seguito del quarto esperimento di vendita in data gg/mm/aaaa, e del successivo decreto di aggiudicazione del gg/mm/aaaa all'aggiudicatario, cui è seguito il verbale di aggiudicazione notificato all'aggiudicatario in data gg/mm/aaaa, il **lotto unico** è stato al Sig. Salvatore Della Procedura, nato a Pisa (PI) il 31/11/1965, C.F. DLPSLT65S31G702N, residente in Pisa (PI), via delle Esecuzioni n.1, di stato civile libero, identificato con carta di identità n. AX1000M rilasciata dal Comune di Pisa in data gg/mm/aaaa e in corso di validità;*
- *visti gli atti della procedura e, in particolare, il verbale di aggiudicazione del gg/mm/aaaa, dal quale risulta l'aggiudicazione a favore del Sig. Salvatore Della Procedura per il prezzo complessivo di **Euro 100,000,00** (CENTOMILA/00)*



Contenuto: attestazione saldo prezzo

Il Decreto di trasferimento deve contenere:

- ✓ L'attestazione dell'avvenuto versamento del prezzo;
- ✓ L'attestazione dell'avvenuto deposito delle spese di trasferimento;
- ✓ L'indicazione delle relative modalità;
- ✓ Precisazione della data di versamento del saldo prezzo.



Saldo prezzo: esempio

- ▶ *accertato che l'aggiudicatario ha provveduto al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione nelle forme e nei termini stabiliti nell'avviso di vendita, e nelle comunicazioni trasmesse dal delegato alla vendita all'aggiudicatario, con le seguenti modalità:*
- *quanto a Euro 10.000,00 (diecimila/00) effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile dell'istituto BANCA INCAUTA spa n.ro xxxxxxxxxxx-xx del gg/mm/aaaa intestato a Proc Esec xx/xxxx in data gg/mm/aaaa quale acconto prezzo;*
- *quanto a Euro 90.000,00 (novantamila/00) quale residuo prezzo a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato a "Procedura Esecutiva n. xx/xxxx R.E." presso IT XX J XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX, accreditato in data gg/mm/aaaa, oltre alle imposte dovute per la registrazione del presente decreto e alla quota parte del compenso del Professionista Delegato.;*
- 🕒 *visti, in particolare, gli artt. 586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c., anche in riferimento alla Legge n. 47/85, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.*



Contenuto: saldo prezzo con stipula mutuo ipotecario

In caso di stipula di **mutuo ipotecario da parte dell'aggiudicatario** per il pagamento del saldo prezzo, con garanzia ipotecaria di 1° grado sul bene trasferito (nuovo testo dell'art.585, terzo comma, c.p.c.), occorre indicare nel decreto di trasferimento:

- ✓ **il contratto di mutuo stipulato;**
- ✓ **inserire l'ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari del divieto di trascrivere il decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca.**



Versamento saldo prezzo con stipula mutuo ipotecario: esempio

Dato atto che l'aggiudicatario Sig. Salvatore Della Procedura ha contratto un mutuo con Banca Incauta spa, per atto a rogito Notaio Romolo Romani del gg/mm/aaaa, che, ai sensi dell'art.585 c.p.c. nel testo modificato dalla legge 14 maggio 2005 n.80, prevede il versamento diretto alla procedura esecutiva della somma mutuata e la concessione di ipoteca prima in grado sull'immobile di cui al presente decreto, che dovrà quindi essere iscritta contestualmente alla trascrizione del presente decreto;



Contenuto: Descrizione del bene ^{1/2}

L'art 586 c.p.c., prevede l'indicazione nel decreto di trasferimento della **corretta descrizione e identificazione del bene**:

- ✓ gli estremi identificativi del bene ceduto con particolare attenzione ai **dati catastali** (se l'esecutato è la impresa realizzatrice del bene, vanno riportate le variazioni dei mappali al Catasto terreni su cui insiste il bene e la costituzione dell'ente urbano al Catasto Fabbricati nell'attuale identificazione catastale);
- ✓ indicare l'**ultimo titolo di provenienza** ed almeno tre **confini**,
- ✓ indicare la **descrizione del diritto espropriato** (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.) e la relativa **entità** (per l'intero o pro quota);



Contenuto: Descrizione del bene ^{2/2}

- ✓ specificare che l'immobile è trasferito **a corpo** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive;
- ✓ segnalare che, in presenza di opere abusive, ricorrendone i presupposti di legge, la relativa sanabilità da parte dell'aggiudicatario è perseguibile ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 326 del 24 novembre 2003, presentando domanda di permesso **insanatoria delle opere abusive entro 120 gg** dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ✓ Se si tratta di terreno, l'art.591 bis c.p.c. dispone che al decreto di trasferimento debba essere allegato il **certificato di destinazione urbanistica**.



Descrizione del bene: esempio

IMMOBILE TRASFERITO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di villa indipendente ubicata in Pisa, Via Delle Esecuzioni n.1. La villetta si eleva su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e annesso giardino. Al piano terra ampio ingresso con scala di accesso al piano superiore, cucina abitabile, pranzo, ripostiglio sottoscala e loggiato sul lato est, soggiorno e bagno; al piano ammezzato ampia terrazza accessibile dal vano scale; al piano primo, disimpegno, quattro camere, studio, ripostiglio, bagno. Al piano seminterrato, accessibile dall'esterno del fabbricato ampio locale di sgombero con wc, quattro locali di sgombero e vano ad uso ripostiglio sotto il loggiato. Completa la consistenza immobiliare un resede/giardino su quattro lati della superficie di circa mq.300 o quanti realmente siano. Lo stato conservativo è mediocre.

Rappresentazione Catastale: Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, come segue: Foglio XX, particella XXX, Categoria A2, classe 2, vani 11 rendita Euro 816,00 Piano S-T-1

Confini: I beni in oggetto confinano a nord con Via Tribunale, a sud proprietà Massimo Incanto, a est proprietà Giusto Confine, salvo se altri.



Descrizione del bene: esempio

Provenienza: Atto di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Romolo Romani, del gg/mm/aaaa repertorio xxx, raccolta xxxx registrato a Pisa il gg/mm/aaaa al n. xxxx, trascritto a Livorno il gg/mm/aaaa al n. xxx generale xxxx di particolare.

Servitù: Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene.

Occupazione: Il bene risulta occupato dall'esecutato

Validità edilizia e urbanistica del bene: Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU Geom. Squadrato, il fabbricato oggetto di perizia è stato ultimato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- ▶ a) Nulla-Osta pratica n.xx del gg/mm/aaaa per realizzazione di "un piccolo terrazzo sul davanti della casa con ripresa coloritura intonaci
- ▶ b) Concessione Edilizia n.xxx del gg/mm/aaaa per "La variazione del prospetto "
- ▶ c) Autorizzazione Edilizia relativa alla richiesta prot.n.xxx del gg/mm/aaaa - ristrutturazione edilizia di fabbricato



Contenuto: Tassazione e agevolazioni

Al fine della corretta soggettazione a tassazione, il Decreto di trasferimento deve contenere le seguenti indicazioni:

- ✓ il **regime fiscale** a cui è soggetto l'atto;
- ✓ eventuali **agevolazioni fiscali** chieste da parte dell'aggiudicatario;
- ✓ eventuale richiesta di applicazione del **prezzo valore**;
- ✓ eventuale utilizzo di **credito di imposta** per riacquisto prima casa.



Tassazione: Acquisto da impresa

Nel caso in cui **l'esecutato sia una impresa**, la normativa regola che la cessione avvenga in **esenzione da IVA**.

L'acquirente dovrà versare:

- ✓ L'imposta di registro in misura proporzionale del **9%**
- ✓ L'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- ✓ L'imposta catastale fissa di **50 euro**

Eccezione:

- vendite effettuate dalle **imprese costruttrici** o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se l'esecutato opta per la cessione a Iva
- vendite di **fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali**, per le quali il l'esecutato opta per la cessione a Iva.

In entrambi i casi **l'opzione va indicata** nel Decreto di Trasferimento



Tassazione: Acquisto da privato

Nel caso di **esecutato privato**, l'aggiudicatario dovrà pagare le imposte di registro nella seguente misura:

- ✓ L'imposta di registro in misura proporzionale del **9%**
- ✓ L'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- ✓ L'imposta catastale fissa di **50 euro**



Applicazione prezzo valore

In caso di aggiudicazione di fabbricati a **uso abitativo** e delle relative pertinenze, **da parte di persona fisica** che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'aggiudicatario può richiedere al Professionista Delegato l'applicazione dell' **imposta di registro calcolata sul valore catastale** del fabbricato, anziché sull'importo di aggiudicazione.

$$\text{Valore catastale} = \text{rendita catastale} \times 1,5 \times 120$$

La richiesta deve essere effettuata prima della redazione della bozza del Decreto di trasferimento **con apposita istanza dell'aggiudicatario**, che verrà depositata in Cancelleria dal professionista delegato



Agevolazioni «prima casa»

L'aggiudicatario può presentare istanza per le agevolazioni “**prima casa**” che prevedono la tassazione in misura ridotta.

Se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva:

- ✓ Imposta di registro proporzionale nella misura del **2%** (in ogni caso non inferiore a 1.000 Euro)
- ✓ Imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- ✓ Imposta catastale fissa di **50 euro**

Se si acquista da un'impresa con vendita soggetta a Iva

- ✓ Iva ridotta al **4%**
- ✓ Imposta di registro fissa di **200 euro**
- ✓ Imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
- ✓ Imposta catastale fissa di **200 euro**



Dichiarazione per prima casa: format AdE

DICHIARO

- che l'immobile è ubicato nel comune in cui
 - ho la residenza oppure
 - svolgo l'attività lavorativa oppure
 - intendo stabilire la residenza entro 18 mesi dall'apertura della successione
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione su altra casa di abitazione sita nel territorio del comune di

- di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione legale), su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altre abitazioni da me acquistate con le agevolazioni c.d. "prima casa"
- che l'immobile sopra descritto rientra tra le case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.



Utilizzo credito d'imposta per riacquisto prima casa

L'aggiudicatario che ha alienato l'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, se si è aggiudicato l'immobile entro un anno in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", **ha diritto a un credito di imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.**

- ▶ Con la Circolare n.12/E del 08.04.2016 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente si aggiudica la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto.

Per l'utilizzo del credito di imposta spettante all'aggiudicatario, occorrerà indicare nel Decreto di Trasferimento:

- ✓ Gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile precedente e l'imposta versata
- ✓ L'esistenza dei requisiti per la tassazione agevolata "prima casa"
- ✓ Le fatture (se è stata pagata l'iva)
- ✓ Gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile precedente.



Tassazione e agevolazioni: esempio

- ▶ *La vendita non è soggetta ad imposta sul valore aggiunto.*
- ▶ *L'aggiudicatario richiede espressamente di poter beneficiare della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa.*
- ▶ *L'aggiudicatario richiede espressamente che la base imponibile per la tassazione della transazione sia determinata secondo il meccanismo del prezzo-valore. A tale proposito il delegato riporta che la rendita catastale degli immobili oggetto di trasferimento ammonta a Euro **816,00** (ottocentosedici/00).*
- ▶ *Inoltre l'aggiudicatario richiede di poter usufruire del credito di imposta pari a Euro **1.350,00** (milletrecentocinquanta/00) maturato al momento della stipula dell'atto di compravendita a firma Notaio Romolo Romani in data gg/mm/aaaa, registrato a Pisa il gg/mm/aaaa al n. xxxx, nel quale vennero richieste le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. Tale immobile è stato ceduto con atto a firma Dott. Tizio Legge, notaio in Pontedera in data gg/mm/aaaa registrato a Pontedera il gg/mm/aaaa al n. xxx, trascritto in Pisa ai n. xxx particolare, xxx generale.*



Fatturazione

Qualora l'esecutato sia un soggetto passivo Iva è obbligatoria l'emissione della fattura in nome e per conto dell'esecutato, ai sensi della [Circolare n. 14/E del 17/06/2019, al paragrafo 7](#). Tale orientamento era stato in passato già chiarito dalla [Risoluzione n. 62/E del 2006](#) e dalla precedente Risoluzione n. 158/E del 2005. Il delegato è tenuto a:

- ✓ [trasmettere copia della fattura alla società esecutata](#), che provvederà entro quindici giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento;
- ✓ [provvedere al versamento dell'IVA](#) con le seguenti modalità:
 1. Se l'esecutato è reperibile, l'imposta va versata mediante modello F24, utilizzando i codici tributo ordinari relativi all'IVA;
 2. se l'esecutato è irreperibile, il versamento va fatto utilizzando il codice tributo 6501, per anno di riferimento si deve indicare l'anno di vendita dell'immobile;
 3. se l'esecutato è fallito, è opportuno contattare il Curatore per la numerazione della fattura che sarà emessa dal Professionista Delegato che poi la trasmetterà per PEC allo stesso Curatore.

L'AdE non ha fornito indicazioni circa l'obbligo di archiviazione sostitutiva del documento in formato elettronico. Sembra che l'obbligo continua a gravare sul soggetto passivo esecutato e non sul professionista delegato.



Fatturazione SDI

Risposta Ade a domanda del CNDCEC

Si chiede di conoscere il canale telematico con il quale inviare il documento al SDI, atteso che il Professionista Delegato, non potendo utilizzare l'indirizzo telematico dell'Impresa Esecutata, ha a disposizione il solo canale telematico afferente il proprio Studio professionale, nel quale confluiranno, in ipotesi, sia le fatture emesse dal medesimo che quelle emesse per conto della Procedura Esecutiva, derivandone una discrasia fra liquidazioni periodiche dello Studio e dati acquisiti dell'Amministrazione Finanziaria.

Come avveniva per la fattura analogica, il professionista delegato alle operazioni di vendita emetterà la fattura elettronica in nome e per conto del contribuente, in ipotesi di mancata collaborazione dell'esecutato, soggetto passivo, (il quale non possa/non voglia emettere la fattura relativa al trasferimento dell'immobile a seguito dell'aggiudicazione).

Il canale telematico di invio della FE a SdI non determina alcun effetto sulle liquidazioni IVA, è solo un canale attraverso cui inviare le FE a SDI



Contenuto: Ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Il Decreto di trasferimento deve contenere l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene oggetto traslazione.

- ✓ la **Conservatoria** presso cui la formalità è stata pubblicata;
- ✓ il **tipo di formalità** (trascrizione di pignoramento, iscrizione di ipoteca volontaria, iscrizione di ipoteca giudiziale ecc);
- ✓ 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



Ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli: esempio

ORDINA

al Sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Pisa di procedere alla trascrizione del presente decreto e, all'avvenuto perfezionamento della stessa, di procedere allo svincolo delle porzioni immobiliari sopra indicati dalla seguente formalità pregiudizievoli del bene oggetto di trasferimento:

- 1. ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo iscritta a Pisa in data gg/mm/aaa ai numeri registro particolare xxxx, a favore della Banca Milionaria SpA per importo di Euro 280.000,00 repertorio xxxx del gg/mm/aaaa, gravante anche su altri beni.*
- 2. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Pisa in data gg/mm/aaa ai numeri registro particolare xxxx registro generale xxxx a favore della Banca Milionaria spa, per importo di Euro 250.000,00 repertorio xxxx del gg/mm/aaaa, gravante anche su altri beni*
- 3. pignoramento immobiliare trascritto a Pisa in data gg/mm/aaaa ai numeri registro particolare xxxx registro generale xxxxx, repertorio xxx del gg/mm/aaaa, a favore della Banca Milionaria spa gravante anche su altri beni.*



Contenuto: Liberazione dell'immobile

Il Decreto di trasferimento deve contenere l'ingiunzione al debitore, al custode e a chiunque detenga il bene oggetto del trasferimento all'immediato rilascio dell'immobile venduto in favore dell'acquirente.

Della liberazione dell'immobile si fa carico il Custode Giudiziario



Liberazione dell'immobile: esempio

...

INGIUNGE

al debitore espropriato e ai suoi aventi causa, a qualunque possessore o detentore non munito di titolo opponibile alla procedura di rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'aggiudicatario.

Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari ed è titolo esecutivo per il rilascio.

Pisa, il



Pre-tassazione del Decreto di Trasferimento

Prima del deposito in Cancelleria, il Delegato deve inviare la bozza del Decreto di Trasferimento all'AdE per la «pre-tassazione» alla mail :

dp.pisa.utpisa.attigiudiziari@agenziaentrate.it

con i seguenti allegati:

- ✓ Istanza per agevolazione prima casa;
- ✓ Istanza per tassazione prezzo valore;
- ✓ Certificato destinazione urbanistica per i terreni;
- ✓ Eventuale fattura, ove richiesta;
- ✓ Eventuale certificazione A.P.E se disponibile.



Deposito della bozza del decreto

Per il deposito della bozza del decreto di trasferimento nel fascicolo telematico il delegato deve utilizzare la voce del SIECIC «minuta decreto di trasferimento» e inserire:

- ✓ come atto principale la **nota di deposito**, firmata digitalmente dal delegato
- ✓ come allegato la **bozza del decreto di trasferimento** in formato editabile (word)



Deposito della bozza del decreto

Selezionare l'atto da depositare

Selezione atto Redazione atto Atto e allegati Verifica e Firma Conferma ed invio

Selezionare l'atto cliccandoci sopra:

- Attestato prestazione energetica
- Avviso di vendita art 570 cpc
- Deposito Prezzo
- Istanza Accesso Forzoso
- Istanza di revoca/decadenza aggiudicatario
- Istanza liquidazione professionista delegato
- Istanza di emissione mandato di pagamento generico
- Istanza integrazione fondo spese del professionista delegato
- Minuta decreto di trasferimento**
- Proposta progetto di distribuzione
- Progetto di distribuzione
- Rapporto riepilogativo
- Rinuncia all'incarico
- Verbale asta deserta
- Verbale di aggiudicazione (ordinanza di delega)
- Verbale di aggiudicazione (ordinanza di vendita)
- Altri atti



Deposito della bozza del decreto: allegati

Al deposito della bozza del decreto di trasferimento vanno allegati:

- ✓ **Quietanza modello F24** imposte di trasferimento, come risultante dalla pre-tassazione dell'Ade;
- ✓ Eventuali **istanze di richiesta di agevolazioni** da parte dell'aggiudicatario (prima casa, prezzo valore);
- ✓ Eventuale **richiesta utilizzo credito di imposta**;
- ✓ Certificazione destinazione urbanistica per i terreni;
- ✓ Eventuale fattura di vendita e mod F24 attestante il versamento iva, ove dovuta.



Schema deposito

Deposito in
Cancellaria in
formato word
con allegati

Cancelleria
provvede alla
Registrazione c/o
AdE

**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE**
Emana di Decreto di
trasferimento e lo
sottoscrive

Delegato alla vendita
Redazione della bozza
de Decreto di
trasferimento

Attribuzione
repertorio

**DECRETO DI
TRASFERIMENTO**



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Pisa