

TRIBUNALE DI VITERBO

DECRETI DI TRASFERIMENTO

I Sigg. Custodi sono pregati di allegare sempre alla bozza del decreto un sub fascicolo contenente:

a)-indice degli atti;

b)-nota di deposito su cui verrà apposto il depositato dalla Cancelleria;

c)-breve relazione che descriva i controlli eseguiti in base alle istruzioni per la redazione del decreto di trasferimento, evidenziando in particolare:

la coincidenza tra il diritto ed il bene individuati nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'ordinanza di vendita;

gli estremi della nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore del bene pignorato e delle note di trascrizione degli atti di provenienza ai danti causa del debitore stesso sino ad arrivare al primo atto trascritto prima del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (esemplificativamente, in caso di pignoramento trascritto in data 21.10.2005, occorrerà verificare la produzione della nota di trascrizione dell'atto

di provenienza al debitore - o al suo dante causa e così via - anteriore al 21.10.1985).

d)-verbale di aggiudicazione in originale;

e)-verbale di rinvio alla vendita “de quo” ;

f)-ordinanza di vendita contenente la descrizione dei beni ;

g)-prova della avvenuta pubblicità in originale;

h)-istanze di partecipazione all’asta, comprensive della distinta di versamento della cauzione (in originale);

i)-saldo prezzo di aggiudicazione, comprensivo della distinta di versamento del saldo (in originale);

l)-eventuali avvisi ex artt.599 e 498 CPC;

m)-documentazione ipocastale in originale;

n)-titolo di provenienza del bene al debitore;





TRIBUNALE DI VITERBO

ISTRUZIONI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il professionista delegato alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento dovrà seguire nella stesura della bozza le indicazioni di seguito esposte.

Al fine di garantire la sollecita emissione del decreto di trasferimento, si invita il professionista a verificare sempre tutti i profili di seguito indicati prima di depositare in Cancelleria la **bozza del decreto**, depositando relazione illustrativa dei controlli eseguiti o di rimettere gli atti al G.E. unitamente a **breve nota esplicativa dei fattori ostativi all'emissione del decreto**.

- il professionista dovrà preliminarmente verificare che il diritto descritto nell'ultima ordinanza che ha disposto la vendita conclusasi con l'aggiudicazione (di seguito, ordinanza di vendita) coincida con il diritto descritto nella nota di trascrizione del pignoramento: il debitore dovrà risultare titolare del medesimo diritto (tipo e quota) sul bene oggetto del pignoramento e sul bene posto in vendita e tale bene dovrà essere catastalmente individuato con i medesimi dati nel pignoramento e nell'ordinanza di vendita.
- ove il diritto spettante al debitore coincida nei suindicati atti (nota di trascrizione del pignoramento ed ordinanza di vendita), ma il bene sia in tali atti individuato con differenti dati catastali, il professionista dovrà acquisire (ove non in atti) una visura catastale storica del bene e verificare se i dati catastali contenuti nell'ordinanza di vendita costituiscono l'evoluzione catastale dei dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento; se l'esito è positivo, ne farà menzione nella descrizione del bene in calce al decreto ¹; di contro, in caso di esito negativo, dovrà rimettere gli atti al G.E. per verificare la possibilità di trasferire il bene.
- ove invece i dati catastali coincidano, ma il diritto indicato come spettante al debitore nella nota di trascrizione del pignoramento sia meno ampio (per tipo o quota) rispetto a quello descritto nell'ordinanza di vendita, il professionista dovrà verificare l'interesse dell'aggiudicatario ad acquistare (alle medesime condizioni economiche) il minor diritto

¹ riportando i dati catastali dell'ordinanza di vendita e specificando che costituiscono l'evoluzione di quelli indicati nel pignoramento.

pignorato e rimettere quindi gli atti al G.E. per verificare la possibilità di trasferire il bene unitamente alla dichiarazione dell'aggiudicatario ².

- ove invece il diritto posto in vendita non sia stato proprio indicato come spettante al debitore nella trascrizione del pignoramento, il bene non potrà essere trasferito ed il professionista dovrà rimettere gli atti al G.E.
- verificata la coincidenza tra il diritto ed il bene individuati nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'ordinanza di vendita, il professionista dovrà verificare, sulla scorta della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c., che il debitore sia effettivamente titolare del diritto pignorato: sarà dunque necessario che **in atti vi siano la nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore del bene pignorato ed anche le note di trascrizione degli atti di provenienza ai danti causa del debitore stesso sino ad arrivare al primo atto trascritto prima del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (esemplificativamente, in caso di pignoramento trascritto in data 15.04.2002, occorrerà verificare la produzione della nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore - o al suo dante causa e così via - anteriore al 15.04.1982).**
- ove, all'esito di tale verifica, non vi sia prova che il diritto pignorato coincide con il diritto spettante al debitore (o perché non vi è la nota di trascrizione di un atto di provenienza o perché tale nota fa riferimento ad un diritto di tipo o consistenza diversi), il professionista dovrà rimettere gli atti al G.E. affinché ordini la produzione delle note di trascrizioni mancanti, curando, ove emergenti dagli atti della procedura, di indicare gli estremi dell'atto di provenienza mancante.
- ove invece anche questa verifica abbia esito positivo e vi sia dunque prova che il diritto pignorato coincide con il diritto spettante al debitore, il professionista potrà procedere a predisporre il decreto integrando lo schema di seguito riportato con i dati richiesti e tenendo conto delle precisazioni ivi indicate in grassetto.
- nella stesura del decreto, con particolare riguardo agli ordini di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed ai soggetti da avvisare prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si precisa che:
 - a) può essere ordinata la cancellazione solo di ipoteche, pignoramenti e sequestri conservativi;

² salva l'ipotesi di pignoramento della nuda proprietà, in cui, a fronte della produzione del certificato di morte dell'usufruttuario, è possibile disporre la vendita ed il trasferimento della piena proprietà.

- b) in caso di formalità successive al pignoramento, il professionista dovrà richiedere all'aggiudicatario di produrre la certificazione della conservatoria relativa a tali formalità;
- c) in caso di iscrizioni ipotecarie o di trascrizioni di sequestri conservativi anteriori al pignoramento, il professionista dovrà verificare che sia stato prodotto l'avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti (o, in difetto, che tali soggetti siano intervenuti nella procedura azionando il titolo in forza del quale è stata iscritta l'ipoteca), nonché l'avviso al soggetto che ha trascritto sequestro conservativo anteriormente al pignoramento (o, in difetto, che tale soggetto sia intervenuto nella procedura);
- d) sempre in tema di avvisi a soggetti terzi rispetto alla procedura, si precisa inoltre che il professionista dovrà verificare che sia in atti anche l'avviso agli eventuali comproprietari del bene trasferito, agli usufruttuari ed in genere a tutti i titolari di diritti reali minori su tale bene, al titolare del diritto di assegnazione della casa coniugale ed ai soggetti che abbiano trascritto domanda giudiziale in relazione al bene stesso prima del pignoramento;
- e) ove non siano stati prodotti gli avvisi di cui al sub c) e d), il professionista dovrà segnalare la circostanza al G.E. affinché ne ordini l'effettuazione a cura del procedente anteriormente all'emissione del decreto;
- f) in caso di trascrizioni di altri pignoramenti anteriormente alla trascrizione del pignoramento in forza del quale è stata instaurata la procedura in cui deve essere emesso il decreto, il professionista dovrà verificare se la procedura esecutiva instaurata a fronte del pignoramento precedentemente trascritto è stata riunita alla procedura in cui deve essere emesso il decreto (in tal caso potrà esserne ordinata la cancellazione) ovvero se si è estinta (in tal caso, se si è estinta per rinuncia o ex art. 631 c.p.c., potrà esserne ordinata la cancellazione) ovvero ancora se tale procedura è tuttora pendente o se si è conclusa con il trasferimento del medesimo bene (in tal caso gli atti dovranno essere rimessi al G.E. affinché valuti la possibilità di emettere il decreto).



TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. / (numero della procedura unica o portante in caso di riunione)

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE SUBASTATO

Il Giudice dell'esecuzione, nel suindicato procedimento esecutivo promosso da:

- **(creditore procedente della procedura portante)**

- parte creditrice procedente -

nei confronti di

- (.....), nato a (.....) in data (.....), c.f. (.....)

- parte debitrice esecutata -

CONSIDERATO

che in data (**data dell'aggiudicazione**) è stato aggiudicato il lotto n.(.....) del compendio immobiliare pignorato, così come individuato nell'ordinanza di vendita del (**ultima ordinanza che contiene la descrizione del bene trasferito**), a (.....) per il prezzo di €.(.....);

che l'aggiudicatario ha versato in data (.....) il residuo prezzo di aggiudicazione (**verificare sempre, oltre all'integralità del saldo prezzo, la presenza dell'originale della quietanza del pagamento ex art. 41 T.U.B.: in difetto il decreto non può essere firmato ed il professionista dovrà evidenziare la circostanza al G.E.**) e che in data (.....) è stata depositata la documentazione integrativa richiesta (**inserire ove vi sia stata richiesta in tal senso da parte del G.E. dopo l'aggiudicazione**)

TRASFERISCE

il bene immobile in calce descritto

A

(.....), nato a (.....) in data (.....), residente in (.....), c.f. (.....), stato civile (.....)

INGIUNGE

alle parte debitrice esecutata (.....) (**indicare il nome del debitore o dei debitori titolare/i del diritto trasferito secondo la nota di trascrizione del pignoramento e la**

rispettiva quota o tipo di diritto spettante; ad esempio Tizio e Caio ciascuno per la quota di ½ o Tizio per la nuda proprietà e Caio per l'usufrutto) di rilasciare il compendio immobiliare venduto nella piena disponibilità della parte acquirente.

ORDINA

al Direttore dell'Ufficio provinciale del Territorio di Viterbo di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, alla cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni, limitatamente al compendio immobiliare in calce descritto:

Iscrizioni:

- ipoteca a favore di (.....), accesa in data (.....) al n. (.....) di formalità;
- ipoteca a favore di (.....), accesa in data (.....) al n. (.....) di formalità;

Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare a favore di (.....), eseguita in data (.....) al n. (.....) di formalità contro la parte debitrice esecutata;

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

- (tipo di immobile) sito in (.....), cl. (come da visura catastale aggiornata che l'aggiudicatario deve aver depositato per poter emettere il decreto), distinto al N.C.E.U. o N.C.T. al f. (.....), m. (.....), s. (.....).

L'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n.47/85 ed a quanto esposto nella relazione di consulenza tecnica.

Si allega dichiarazione dell'aggiudicatario relativa alla fruibilità di benefici fiscali (ove richiesti dall'aggiudicatario con atto depositato in Cancelleria).

Viterbo,

Il Giudice dell'esecuzione