TRIBUNALE DI VERCELLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esec. N.

Professionista delegato

Procedura esecutiva immobiliare promossa

da:

contro:

con l’intervento di:

FAC SIMILE

NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE ESPROPRIATO

LOTTO/I N.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Il sottoscritto      , con studio in       alla via      , n.      , nella qualità di professionista delegato, tale nominato con provvedimento emesso in data      , nell’ambito della procedura espropriativa in epigrafe indicata, avente ad oggetto, tra gli altri, il diritto di       (quota      ) sul seguente immobile:     ;

avendo esaurito le attività di vendita con riguardo al seguente immobili:

Lotto n.

Diritto:

Oggetto:

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune Censuario di

N.C.T. Comune Censuario di

Confini:

Vincoli:

Destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Regolarità edilizia:

Provenienza:

Prezzo di aggiudicazione:

DEPOSITA

la bozza del decreto di trasferimento con relativi allegati e, assumendo ogni responsabilità,

DICHIARA

- I -

ATTIVITA’ COMPIUTE PRIMA DELL’ULTIMA VENDITA

● sono stati esperiti, senza esito positivo, i seguenti tentativi di vendita:      ;

● il prezzo base originario di euro       fissato nella prima vendita è stato, nei successi esperimenti, così ribassato:      ;

● per ciascuna vendita sono stati depositati i documenti attestanti le attività compiute;

- II -

ATTIVITÀ DELL’ULTIMA VENDITA

● da ultimo, la vendita si è svolta in data      , nelle forme di cui agli artt. 570 ss cpc (“vendita senza incanto”), e si è conclusa con l’aggiudicazione in favore di      , identificato con       e dichiaratosi (cfr., certificato      ) celibe/coniugato con      , in regime di      , per il prezzo di euro       (     )

(OVVERO)

si è conclusa con l’aggiudicazione per persona da nominare in favore di      , identificato con       il quale in data      , allegando procura speciale con sottoscrizione autenticata per atto del Notaio       rep.      del      , indicava, ai sensi dell’art. 1402 c.c., quale effettivo aggiudicatario, il sig.      , dichiaratosi (cfr., certificato      ) celibe/coniugato con      , in regime di      , per il prezzo di euro       (     );

● l’avviso di vendita è stato ritualmente notificato:

1) al debitore, in data      ,

2) ai creditori intervenuti:

      in data      ;

3) ai creditori iscritti non intervenuti:

      in data      ;

● sono state eseguite le seguenti pubblicità dell’avviso di vendita, così come richieste con il provvedimento di delega:

1) in data       pubblicazione sul PVP

2) in data       pubblicazione sul quotidiano “     ”;

3) in data       pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it/);

4) indicare eventuali altre forme di pubblicità

● nell’avviso di vendita il prezzo base è stato indicato nella misura di euro      ;

● nell’avviso di vendita il termine per il pagamento del saldo prezzo è stato così fissato: “     ”

● l’aggiudicatario ha tempestivamente e regolarmente versato il prezzo di aggiudicazione, pari ad euro       con le modalità previste dall’ordinanza di delega, e precisamente:

la somma di euro       è stata corrisposta, a titolo di acconto prezzo pari al      % del prezzo offerto / prezzo base d’asta, in data       con la seguente modalità:      ;

la somma di euro      , costituente il saldo prezzo di vendita, è stata corrisposta in data       con le seguenti modalità:      ;

● le somme di cui sopra risultano così versate: l’importo di euro       è depositato sul conto corrente n.       aperto presso      , con saldo pari ad euro alla data del      ; l’importo di euro       è stato direttamente corrisposto ai sensi dell’art. 41 TUB al creditore fondiario,      , che in data       ha rilasciato quietanza di pagamento (che si allega);

- III -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

● il lotto oggetto di aggiudicazione è stato così descritto nell’avviso di vendita:      ;

● tale descrizione, giusta l’art. 586 cpc, è stata pedissequamente ripetuta nella bozza del decreto di trasferimento;

(OVVERO)

tale descrizione è stata così rettificata e/o integrata nel decreto di trasferimento:      ;

● il bene corrisponde a quello pignorato, avendo il sottoscritto professionista delegato verificato la correttezza dei dati catastali indicati nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell’esperto;

● si è provveduto all’aggiornamento delle visure catastali e non risultano effettuate variazioni successive al pignoramento

(OVVERO)

risultano eseguite le seguenti variazioni successive al pignoramento non autorizzate dal G.E.:

(OVVERO)

risultano eseguite le seguenti variazioni autorizzate dal GE con provvedimento del      :      ;

● la situazione urbanistica del lotto aggiudicato, così come verificata dall’esperto, è la seguente:      ;

● è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica allegato alla bozza del decreto di trasferimento, dal quale non risultano sopravvenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

(OVVERO)

è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica allegato alla bozza del decreto di trasferimento, dal quale risultano le seguenti sopravvenute modificazioni degli strumenti urbanistici:      ;

● si ritiene che le variazioni innanzi segnalate possano incidere / non possano incidere sul valore del cespite e sulle sue qualità giuridico-economiche;

● sono state aggiornate le visure ipotecarie che si allegano e dalle stesse risultano le formalità di seguito indicate;

- IV -

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

● trascrizione del pignoramento (rep. n.      ), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di       – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di       in data       (presentazione n.      ) ai nn.       Reg. Gen. e       Reg. Part. a favore di       e contro       ;

● iscrizione ipotecaria eseguita presso l’Ufficio Provinciale di       – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di       in data       (presentazione n.      ) ai nn.       Reg. Gen. e       Reg. Part. contro       e a favore di       quale creditore intervenuto

(ovvero)

creditore non intervenuto regolarmente avvisato, ex art. 498 cpc, mediante atto notificato il      ;

● trascrizione del sequestro (rep. n.      ), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di       – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di       in data       (presentazione n.      ) ai nn.       Reg. Gen. e       Reg. Part. a favore di       e contro       (diritto pignorato:       - quota       );

Sussistono, inoltre, le seguenti formalità, successive al pignoramento, per le quali occorre disporre la cancellazione:

● trascrizione della sentenza di fallimento n.       emessa in data       dal Tribunale di       eseguita presso l’Ufficio Provinciale di – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di       in data       (presentazione n.      ) ai nn.       Reg. Gen. e       Reg. Part

- V -

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI RESIDUE

● permangono, infine, le seguenti formalità che non possono costituire oggetto di cancellazione:

● ai sensi dell’art. 585 c.p.c. il versamento del prezzo è avvenuto con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento a rogito Notaio      in data       rep.       e, pertanto, nella bozza del decreto di trasferimento è stato espressamente dato atto che il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca concessa dalla parte finanziata;

● l’aggiudicatario è stato autorizzato, con ordinanza del      , all’assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. per l’importo di €       e di tale assunzione è stata fatta espressa menzione nel decreto di trasferimento ai fini della conservazione della garanzia ipotecaria;

- VI -

PRELAZIONE A FAVORE DELLO STATO

● il complesso immobiliare oggetto del presente decreto di trasferimento non è sottoposto al vincolo di tutela d’interesse artistico e storico di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089, modificato con D.Lgs. 29/10/1999, n. 490, ora D.Lgs. 42/2004;

*ovvero*

● il complesso immobiliare oggetto del presente decreto di trasferimento è sottoposto al vincolo di tutela d’interesse artistico e storico di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089, modificato con D.Lgs. 29/10/1999, n. 490, ora D.Lgs. 42/2004, giusta Decreto del Ministero      del      , n.      , firma del Ministero      in data       ai nn.      , trascritto a       in data       nn. .     , che decreta l’immobile in oggetto «     » di interesse particolarmente importante.

● nell’avviso di vendita è stata fatta menzione del vincolo e delle modalità di esercizio della prelazione;

● nell’allegata bozza che il decreto di trasferimento è stato espressamente dichiarato che la vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di       – al quale l’atto medesimo verrà notificato ai sensi di legge;

- VII -

REGIME PATRIMONIALE DELLE PARTI

● il regime patrimoniale del debitore esecutato, così come dichiarato nella bozza del decreto di trasferimento, è il seguente:

● il regime patrimoniale dell’aggiudicatario, così come dichiarato nella bozza del decreto di trasferimento ed attestato dal certificato che si allega, è il seguente:      ;

● il bene è stato acquistato dall’aggiudicatario con danaro proprio e non rientra nel regime della comunione legale dei beni, giusta dichiarazioni:

del coniuge acquirente, resa dall’aggiudicatario con atto scritto depositato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in data      ;

del coniuge non acquirente, depositata successivamente all’aggiudicazione definitiva presso lo studio del professionista delegato in data      ;

● dell’esistenza e del contenuto di tali dichiarazioni è stata fatta espressa menzione nel decreto di trasferimento;

- VIII -

PROFILI FISCALI

Con separate istanze l'aggiudicatario ha chiesto:

● di godere delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.ro 131 tariffa parte I art.1 comma 1 e nota 2/bis, come modificato da ultimo dall'art.7 comma 6 della legge 23 dicembre 1999 n.ro 488;

● di avvalersi del credito d'imposta ai sensi dell'art.7 legge 23 dicembre 1998 n.ro 448 avendo acquistato l'immobile di cui al presente atto entro un anno dall'alienazione dell'immobile avvenuta con atto a rogito del Notaio       in data      , rep. n.ro      , reg.to in il       al n.ro       immobile per il quale aveva fruito di aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro per l'acquisto di prima casa, giusta atto per Notar       del      , rep. n.ro      , reg.to in il      ;

● di avvalersi delle disposizioni dell'articolo 12 del D.L. 14 marzo 1988 n.ro 70 convertito in legge con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988 n.ro 154, al fine di ottenere l'attribuzione del classamento e della rendita dell'unità immobiliare in oggetto;

● di avvalersi, stante la trascrizione del vincolo, sopra citato di cui al DLgs 42/2004, nei Registri Immobiliari, delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 1 della Tariffa Parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.ro 131, ai sensi della risoluzione n. 47/E del 15 febbraio 2008 dell'Agenzia delle Entrate;

● di avvalersi delle agevolazioni previste dall’art. 16 del Decreto Legge n. 18/2016 del 14.02.2016, impegnandosi a rivendere l’immobile entro 5 anni dal trasferimento;

- di avvalersi della possibilità di pagare l'imposta di registro per il DT avendo come base di calcolo il valore catastale dell'immobile (prezzo valore), in alternativa al prezzo di aggiudicazione.

Si precisa, infine, che:

● il presente trasferimento non è soggetto ad IVA;

● il presente trasferimento è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n.ro 8 bis Dpr 26 ottobre 1972 n.ro 633 trattandosi di cessione di abitazione la cui costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni ;

● il presente trasferimento è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n.ro 8 bis Dpr 26 ottobre 1972 n.ro 633 trattandosi di cessione di abitazione (e relativa pertinenze) da parte di impresa non costruttrice e che non ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'art. 31 legge 5.8-78 n.ro 437 (ovvero di cui alle lettere c) d) e f) dell'art. 3 del Dpr 6-6-2001 n.ro 380

Si allegano:

- 1) bozza del decreto di trasferimento;

- 2) verbale di vendita con aggiudicazione del bene;

- 3) avvisi di vendita con relative relate;

- 4) attestazione dell’avvenuta pubblicazione sul PVP;

- 5) copia del quotidiano \_\_\_\_\_\_\_\_\_ con inserzione pubblicitaria dell’avviso di vendita;

- 6) attestazione dell’avvenuta pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it/);

- 7) attestazione della pubblicità a mezzo di riproduzione in volantini;

- 8) copia dell’estratto del conto corrente;

- 9) quietanza di pagamento per le somme direttamente corrisposte ai sensi dell’art. 41 TU;

- 10) visure catastali aggiornate;

- 11) visure ipotecarie aggiornate.

- 12) liquidazione delle imposte da parte dell’Agenzia delle Entrate a seguito dell’invio della bozza del decreto di trasferimento.

ALTRI ALLEGATI DA INDICARE

Dichiara, infine, che le operazioni di vendita sono ultimate con la vendita del lotto di cui sopra.

(ovvero)

Dichiara, infine, che le operazioni di vendita devono proseguire per la vendita del lotto n.      / dei lotti nn.      .

Fa presente, da ultimo, che il decreto di trasferimento contiene/non contiene l’ingiunzione di liberazione, di cui all’art. 587, ultimo comma, cpc, in quanto il bene aggiudicato si trova nella disponibilità di       che lo detiene in virtù di      .

La presente nota viene depositata unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Vercelli,       Il professionista delegato