

Il passaggio di proprietà degli immobili all'asta

31 luglio 2019 | News



Scopri come avviene il passaggio di proprietà nelle aste immobiliari

Chi si aggiudica una casa all'asta spesso si chiede quando diventa effettivamente proprietario dell'immobile. Occorre sapere che con l'aggiudicazione non si verifica automaticamente il passaggio di proprietà: per questo, infatti, è necessario attendere l'**emissione del decreto di trasferimento** da parte del giudice.

Tale decreto realizza il passaggio dal debitore all'aggiudicatario della proprietà del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. Con il decreto di trasferimento si verifica pertanto l'effetto traslativo del diritto reale sul bene in capo all'aggiudicatario.

La questione del **passaggio di proprietà nelle aste immobiliari** è complessa e rende necessarie alcune precisazioni relative a:

- decreto di trasferimento e liberazione dell'immobile
- spese di trasferimento dell'immobile all'asta
- trascrizioni dei pignoramenti
- consegna chiavi casa all'asta
- cosa fare dopo il decreto di trasferimento

 Inserisci

Cerca

 Email

Iscriviti

Non sono un robot

reCA
Privacy



Post popolari



Prima di addentrarci nell'argomento, vediamo innanzitutto cos'è il decreto di trasferimento.



Decreto di trasferimento: cos'è e come si ottiene

La **definizione** che ci dà il codice civile del decreto di trasferimento è la seguente:



"Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione mediante il quale il diritto reale è trasmesso dal debitore esecutato che lo possiede, all'aggiudicatario definitivo che così ne diviene il nuovo proprietario".



In termini più semplici, il decreto di trasferimento **attesta il passaggio di proprietà** dell'immobile in seguito all'acquisto all'asta. Attraverso la firma del decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione delibera la cessione del bene espropriato all'aggiudicatario e, contestualmente, dà il via libera alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche gravanti sull'immobile, poiché i creditori si sono rivalsi sul bene e possono ora ottenere la liquidità necessaria a soddisfare il credito nei confronti del debitore insolvente.



Occorre ricordare che non sempre con l'aggiudicazione si ottiene la firma del decreto di trasferimento. In alcuni casi **il giudice può non firmare** tale provvedimento e bloccare la vendita: solitamente ciò avviene quando egli ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto. In questo caso l'asta verrà riaperta e il prezzo base sarà maggiorato a fronte di nuove valutazioni e perizie.



Come si ottiene dunque il decreto di trasferimento? Per prima cosa l'aggiudicatario dovrà **saldare il prezzo nei termini stabiliti** nell'ordinanza di vendita; dopodiché, trascorso un periodo di tempo che varia da un paio di settimane fino a 3 mesi, il giudice se ritiene la vendita idonea firma il decreto. Dopo aver ottenuto la conferma della firma sarà possibile ritirare il decreto nell'apposito tribunale.

Decreto di trasferimento e liberazione dell'immobile

Abbiamo visto che per ottenere il provvedimento e diventare quindi proprietari dell'immobile basterà saldare il prezzo nei termini previsti e che la vendita sia ritenuta idonea da parte del giudice. Ma come fare se l'immobile continua ad essere occupato dal vecchio proprietario o da altri inquilini?

Si tratta di una situazione frequente: ecco perché prima dell'acquisto all'asta è importante sapere se l'immobile è occupato, e a che titolo.

In ogni caso, con il decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione dispone *"la liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente..."*.

Nel caso in cui ci si aggiudichi un immobile all'asta che risulta già occupato occorrerà recarsi da un ufficiale giudiziario per ottenere il possesso.

I **costi di esecuzione dell'ordine di liberazione** gravano sempre sulla procedura e, pertanto, non sono a carico dell'aggiudicatario.

L'esecuzione della liberazione dell'immobile è attuata dal **custode** secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esortano. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il custode può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari.

Il provvedimento sarà comunque impugnabile per opposizione da parte di un terzo che vanti la titolarità di un diritto di godimento del bene e il termine per l'opposizione decorrerà dal giorno in cui si è perfezionata la notificazione del provvedimento nei confronti del terzo.

Spese di trasferimento dell'immobile all'asta

Uno degli adempimenti successivi alla fase di aggiudicazione del bene è dato dalla **registrazione del decreto di trasferimento**, con cui viene effettivamente trasferita la proprietà del bene in capo all'aggiudicatario.

L'incombenza della registrazione del provvedimento, secondo la prassi seguita da molti Tribunali, spetta al professionista delegato alla vendita.

L'incaricato della vendita si occuperà dunque delle operazioni del trasferimento **attinando dalla cauzione** versata dall'aggiudicatario nel momento in cui ha presentato la domanda di partecipazione all'asta.

Le **spese per il trasferimento dell'immobile** includono:

- imposta di registro (o IVA): l'ammontare dell'imposta di registro è pari al 9% (ridotta al 2% nel caso di prima abitazione);
- imposta ipotecaria e catastale, fissate a 50 euro ciascuna;
- tasse di bollo (pari a 16 euro a copia) e diritti di cancelleria (a partire da 11,54 euro) per il rilascio delle copie autentiche del decreto di trasferimento;
- compenso professionale del delegato

Di prassi, l'entità di spese e onorari oscilla tra il 10% e il 15% circa del prezzo finale di aggiudicazione (se si tratta di una prima casa l'ammontare è inferiore).

Trascrizioni dei pignoramenti

Abbiamo già detto che con il decreto di trasferimento il giudice provvede alla **cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche** gravanti sull'immobile.

Generalmente le spese per la cancellazione dei gravami vengono poste a carico della procedura, anche se per alcuni Tribunali tali costi sono sostenuti dall'aggiudicatario. Occorrerà verificare tale aspetto prima di partecipare all'asta: la cancellazione dei gravami rappresenterebbe un ulteriore costo da sommare a tutta l'operazione d'acquisto e pertanto l'ammontare sarà da valutare attentamente.

Se si vuole evitare di spendere per cancellare ipoteche e pignoramenti si può sempre attendere la prescrizione, ma per essere sicuri al 100% è sempre preferibile sostenere la spesa per la cancellazione.

L'aggiudicatario ha in ogni caso il diritto di richiedere la restituzione delle spese per la cancellazione, essendo tali spese inserite tra le spese privilegiate ex art. 2770 codice civile.

Consegna chiavi casa all'asta

A chi rivolgersi per ottenere le chiavi della casa acquistata all'asta è una questione che esula dalla procedura di esecuzione immobiliare.

Tuttavia, con il decreto di trasferimento abbiamo in mano, di fatto, un titolo esecutivo che ci permette di agire per l'immediato rilascio dell'immobile. Occorrerà quindi **concordarsi** direttamente **con il debitore** per la consegna delle chiavi dell'immobile.

Nel caso in cui l'immobile abbia un custode nominato dal Tribunale sarà possibile rivolgersi allo stesso per ottenere le chiavi ed egli potrà anche provvedere al rilascio forzoso qualora l'occupante non dovesse mostrarsi collaborativo.

Cosa fare dopo il decreto di trasferimento

Affinché il decreto di trasferimento abbia valore giuridico non è sufficiente che venga emesso ma si dovrà provvedere al **deposito in cancelleria** dello stesso. È infatti ammissibile l'istanza di sospensione della vendita e di revoca o annullamento dell'aggiudicazione quando il decreto, pur sottoscritto, non sia ancora stato depositato in cancelleria.

Entro 30 giorni dal deposito del provvedimento in cancelleria è necessario recarsi presso la Conservatoria al fine di ottenere la quantificazione delle imposte da pagare. Dopodiché, si dovrà effettuare il pagamento delle imposte e consegnare il Mod. F23 alla Conservatoria.

Ecco, in sintesi, gli **step successivi** al decreto di trasferimento:

- Comunicazione all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza dell'intervenuta cessione e del nominativo dell'acquirente
- Acquisizione del numero di repertorio del decreto di trasferimento
- Determinazione ammontare imposta di registro e relativo pagamento
- Annotazione in calce al decreto degli estremi della registrazione

- Trascrizione del decreto di trasferimento
- Cancellazione delle formalità
- Determinazione ammontare e pagamento imposta di trascrizione
- Immissione in possesso dell'aggiudicatario
- Chiusura operazioni di custodia e vendita

In questo articolo vi abbiamo spiegato come avviene il passaggio di proprietà nelle aste immobiliari. Diventare proprietari di una casa all'asta non è mai semplice ma ci auguriamo di aver contribuito a fare chiarezza sull'intera procedura.



Iscriviti

 Non sono un robot reCAPTCHA
Privacy - Termini

Accetto l'informativa sulla privacy

Post correlati

Aste immobiliari: ecco quello che devi s...

Come scegliere e comprare un capannone i...

Acquisto casa all'asta: come evitare bru...