

## Il trasferimento /1

LE MODALITÀ

# Possibile l'acquisto all'asta anche con contratti di mutuo

### Il residuo prezzo versato al creditore deve corrispondere all'effettivo credito vantato dalla banca

PAGINA A CURA DI

**Anna Lisa Cavallini**  
**Gina Pantoli**

La fase del trasferimento del bene si apre solo se l'aggiudicatario provvede a saldare il prezzo del bene - cioè a versare la differenza tra la cauzione e il prezzo di vendita - nei modi e nei tempi stabiliti dall'ordinanza di vendita e nel rispetto delle modalità sancite dall'articolo 585 del Codice di procedura civile, ossia: direttamente al creditore procedente, se si tratta di credito fondiario (ai sensi dell'articolo 41 del Dlgs 385/93), con fondi propri; indirettamente al creditore procedente, se si tratta di credito fondiario (ai sensi dell'articolo 41 del Dlgs 385/93), con accollo (ipotesi non frequente) del residuo mutuo ipotecario.

Ovviamente in entrambi i casi il residuo prezzo versato al creditore procedente dovrà corrispondere all'effettivo credito vantato dall'istituto bancario stesso, in quanto l'eventuale eccedenza dovrà essere consegnata direttamente al delegato. Direttamente al delegato, se trattasi di altro credito, con fondi propri; direttamente al delegato, se trattasi di altro credito, (ovvero direttamente a favore della procedu-

ra) con l'erogazione di un contratto di mutuo acceso dall'aggiudicatario e garantito da ipoteca sull'immobile oggetto di vendita.

Da qualche anno, infatti, è possibile acquistare immobili all'asta anche mediante la stipula di un contratto di mutuo, evitando così che tale mercato immobiliare rimanesse ristretto quasi esclusivamente a speculatori dotati di risorse finanziarie proprie.

#### Convenzione Abi sui mutui

Grazie alla volontà dell'Abi (Associazione bancaria italiana) e di alcuni tribunali, è stata stipulata una convenzione per l'erogazione dei mutui

#### L'INTESA

È stato stipulato un accordo per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari, in virtù della quale si sono individuate due procedure per l'acquisto

agli aggiudicatari, in virtù della quale sono state individuate due procedure che possono essere utilizzate per l'acquisto di immobili all'asta.

La prima prevede la stipula dell'atto di mutuo contestualmente alla sottoscrizione da parte del giudice esecutivo del decreto di trasferimento predisposto dal delegato. Qualora l'importo del mutuo erogato non copra l'intero ammontare del saldo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un ulteriore assegno circolare (sempre a lui intestato) per la cifra residua.

Il professionista provvederà poi alla trascrizione del decreto di trasferimento contestualmente all'iscrizione dell'ipoteca, ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'articolo 585 del Codice di procedura civile. L'onorario per la stipula dell'atto di mutuo, non essendo a carico della procedura, sarà ovviamente corrisposto direttamente dall'aggiudicatario al professionista.

La seconda è quella di chiedere inizialmente alla Banca un "pre-finanziamento" tramite, ad esempio, uno scoperto di conto corrente in modo da poter avere immediatamente la disponibilità di denaro e versare direttamente al delegato il saldo del prezzo. In questo caso il contratto di mutuo e la relativa iscrizione di ipoteca a favore dell'istituto bancario verrà stipulato solo successivamente alla trascrizione del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli. Quest'ultima soluzione è sicuramente più onerosa per l'aggiudicatario in quanto la concessione di un "pre-finanziamento", piuttosto che la stipula di un contratto di mutuo, comporta sicuramente dei tassi d'interesse più alti che, anche se per un breve tempo, l'aggiudicatario dovrà sostenere.

Normalmente le banche tendono a specificare un periodo temporale quale limite per il completamento dell'operazione, ma poiché l'impegno non risulta vincolante per il tribunale, è sicuramente appropriato verificare con la banca come intenderà procedere in caso i tempi di approvazione si allunghino di molto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il decreto.** Prima di inviare il documento occorre ricontrollare i dati

# Verifica su catasto e visure ipotecarie

■ Avvenuto il versamento del prezzo, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e lo trasmette al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione unitamente alla documentazione attestante l'attività fino ad allora svolta. Prima della stesura definitiva della bozza del decreto, il delegato dovrà provvedere ad una serie di adempimenti preliminari, volti al controllo sia dei dati da inserire nel decreto, sia dei documenti da allegare. In particolare dovrà:

- verificare l'attuale identificazione catastale dei beni aggiudicati;
- verificare che i suddetti dati catastali corrispondano a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento a favore del creditore procedente e, in caso di intervenuta variazione, informarne il giudice dell'esecuzione;
- aggiornare le visure ipotecarie al fine di verificare la presenza di eventuali nuove iscrizioni e/o trascrizioni di formalità pregiudizievoli rispetto a quelle inizialmente riportate nella certificazione ipo-catastale redatta ai sensi dell'articolo 567 del Codice di procedura civile, che necessariamente dovranno essere cancellate e quindi indicate nel decreto di trasferimento ex articolo 586, primo comma, del Codice di procedura civile.

Trattandosi di trasferimento a titolo derivativo, è necessario che siano verificati anche:

- la regolarità dei trasferimenti e la continuità delle trascrizioni;
- lo stato civile dell'aggiudicatario e del debitore;
- l'eventuale mancato esercizio di diritti di prelazione previsti dalle norme di legge e da quelle speciali applicabili alla vendita giudiziaria.

Inoltre, qualora l'aggiudicatario sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma intenda acquistare l'immobile a titolo personale, il delegato alla vendita dovrà acquisire oltre alla dichiarazione del coniuge acquirente ex articolo 179, primo comma, lettera f), del Codice civile, anche la dichiarazione del coniuge non acquirente ex articolo 179, 2° comma, del Codice civile. Una volta effettuate le suddette verifiche, il delegato alla vendita potrà procedere alla stesura del decreto di trasferimento e lo trasmette, unitamente al fascicolo, al giudice dell'esecuzione.

Il decreto di trasferimento, essendo un provvedimento reso dal giudice dell'esecuzione con il quale si trasferisce la proprietà dell'immobile

oggetto della vendita mediante asta giudiziaria, dovrà contenere:

- il numero della procedura;
- il richiamo al verbale di aggiudicazione del professionista delegato;
- l'ammontare e le modalità di versamento del prezzo di aggiudicazione del prezzo;
- i dati anagrafici e stato civile dell'aggiudicatario;
- i dati anagrafici e stato civile dell'esecutato;
- descrizione dell'immobile completa di dati catastali;
- l'ingiunzione all'esecutato e a chiunque altro si trovi a qualunque titolo nel possesso dell'immobile di rilasciarlo nella disponibilità dell'aggiudicatario;
- l'ordine rivolto al competente conservatore dei registri immobiliari di cancellare le formalità pregiudizievoli (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) elencate nel decreto stesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Versamento del saldo: le tre opzioni

Qualunque sia la modalità che l'aggiudicatario intende seguire per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, è importante che il professionista delegato alla vendita che predispone il decreto di trasferimento ne faccia espressa menzione adottando una delle seguenti formule:

### 1° IPOTESI (in presenza di un credito fondiario)

Il prezzo di aggiudicazione è stato interamente versato mediante un assegno circolare non trasferibile n..... dell'importo di euro ..... emesso in data ..... dalla filiale di ..... della Banca ..... all'ordine del delegato Dr. .... e un assegno circolare non trasferibile n..... dell'importo di euro ..... emesso in data ..... dalla filiale di ..... della Banca ..... all'ordine del creditore procedente, in quanto trattasi di credito fondiario ai sensi dell'art. 41 del Dlgs 385/93

### 2° IPOTESI (prezzo residuo pagato mediante accollo di mutuo)

Il prezzo di aggiudicazione è stato interamente versato mediante un assegno circolare non trasferibile n..... dell'importo di euro ..... emesso in data ..... dalla filiale di ..... della Banca ..... all'ordine del delegato Dr. .... e accollo del debito residuo a euro ..... dipendente da contratto di mutuo a rogito del notaio..... in data ..... originariamente accesso dal debitore esecutato con la banca ..... in quanto trattasi di credito fondiario ai sensi dell'art. 41 del Dlgs 385/93

### 3° IPOTESI (prezzo residuo pagato tramite contratto di mutuo)

Il prezzo di aggiudicazione è stato interamente versato mediante un assegno circolare non trasferibile n..... dell'importo di euro ..... emesso in data ..... dalla filiale di ..... della Banca ..... all'ordine del delegato Dr. .... e per il restante importo mediante un assegno circolare non trasferibile n..... dell'importo di euro ..... emesso in data ..... dalla filiale di .... della banca .... all'ordine del delegato Dr. .... derivante dall'erogazione del contratto di mutuo a rogito notaio ..... stipulato in data odierna repertorio n... garantito da ipoteca sull'immobile di cui al presente decreto che dovrà quindi iscriversi contestualmente alla trascrizione del decreto stesso ex art. 585 c.p.c