

CRISI D'IMPRESA

Il decreto di trasferimento di immobile: contenuti

di **Francesca Dal Porto**

Seminario di specializzazione

IL PASSAGGIO GENERAZIONALE IN AGRICOLTURA E LA TUTELA DEL PATRIMONIO

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)

Nella procedura che porta alla **cessione di un immobile** nell'ambito di una **procedura fallimentare**, il momento più importante e conclusivo è rappresentato dalla stesura della **bozza del decreto di trasferimento** ad opera del curatore fallimentare che sottoporrà la bozza al Giudice per la firma.

Il giudice potrà, se lo riterrà opportuno, effettuare delle **modifiche**, prima di inviare il decreto all'Agenzia delle Entrate per la **registrazione**.

Una volta incassato il **residuo prezzo di aggiudicazione** e le **imposte accessorie all'atto**, il curatore fallimentare, dopo aver emesso la fattura, deve redigere la **bozza del decreto di trasferimento**.

Nel **Decreto di trasferimento**, per prima cosa, il curatore farà riferimento agli atti e al provvedimento con cui Giudice ha autorizzato il Curatore a procedere alla vendita dell'immobile, mediante **procedura competitiva ai sensi dell'[articolo 107 L.F.](#)**

Si farà quindi cenno al **verbale di aggiudicazione** con il quale l'aggiudicatario, per cui saranno riportati tutti i dati anagrafici, in proprio o in qualità di legale rappresentante di una determinata società (se in proprio si dovrà indicare anche l'eventuale regime dei beni con il coniuge) è stato riconosciuto come tale, per un determinato **prezzo di aggiudicazione** (da riportare), di un determinato **immobile di proprietà della società fallita**, di cui si indicheranno gli **estremi identificativi** e il **numero e la data di deposito della sentenza di fallimento**.

Nel decreto di trasferimento si darà atto dell'avvenuto **versamento**, ad una determinata data, del **residuo prezzo di cessione**, nel rispetto delle forme e dei termini stabiliti nell'**avviso di vendita**, come risulta dall'attestazione bancaria che il curatore avrà provveduto a **depositare agli atti**.

Quindi, si riepilogheranno i **dati identificativi del soggetto a cui l'immobile è trasferito** e i **dati della cessione**:

- **dati anagrafici dell'acquirente;**
- **prezzo di cessione;**
- **oneri di legge.**

Si dovrà altresì specificare che l'immobile è **ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, a corpo e non a misura, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, **senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.**

Si riepilogheranno quindi i dati identificativi dell'immobile oggetto di cessione, così come descritto nella **perizia** depositata a suo tempo agli **atti della procedura** e sulla base della quale è stato **redatto l'avviso di vendita.**

Si fornirà una **descrizione sommaria dell'immobile**, dei suoi **confini**, dei **dati catastali**, del fatto che ci siano eventualmente **parti comuni ad altri immobili** non facilmente divisibili in natura, di tutto ciò che sia emerso dalla perizia e che serva a fornire informazioni di qualsiasi tipo sull'immobile oggetto di cessione.

Si dovrà quindi fare cenno alla **conformità edilizia**: citando gli estremi identificativi della concessione edilizia in forza della quale l'immobile è stato costruito.

Potranno esserci anche eventuali **autorizzazioni in sanatoria da citare**, sempre facendo riferimento a quanto descritto nella **perizia estimativa**, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la situazione di fatto e di diritto, anche in relazione alle norme di cui alla **L. 47/1985.**

Si dovrà quindi indicare **la provenienza del bene**, con tutte le **trascrizioni** presenti ed elencate nella **perizia.**

Nel **decreto di trasferimento** si dovrà altresì far riferimento alla normativa dettata dal [D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008](#), nel caso di insufficienza di notizie relative alla **sicurezza degli impianti energetici**: l'**aggiudicatario** dovrà assumere a proprio esclusivo carico ogni **responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti** e per le **spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi** alle vigenti disposizioni di legge, con espresso esonero per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e ad eventuali difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Col **decreto di trasferimento** il **Giudice Delegato**, verificata l'avvenuta **notifica ai creditori iscritti** ex [articolo 108 L.F.](#), ordinerà quindi al **Conservatore dei RR.II. di competenza**, di procedere con pieno esonero di ogni sua personale responsabilità, alla **cancellazione delle formalità pregiudizievoli limitatamente al bene oggetto di trasferimento**, che si andranno ad

elencare.

Si dovrà quindi riportare il **dettaglio delle singole ipoteche eventualmente iscritte sull'immobile** (e di qualsiasi altro vincolo indicato in perizia), la data di iscrizione, il numero di repertorio, il nominativo del creditore, il codice fiscale dello stesso, la somma garantita.

Anche la **sentenza di fallimento**, trascritta a favore della massa dei creditori sull'immobile, dovrà essere **oggetto di cancellazione** limitatamente al bene di cui all'atto di cessione.

Infine, col decreto il Giudice ingiunge alla **società fallita**, ed a **chiunque occupi l'immobile di rilasciarlo alla piena disponibilità dell'aggiudicatario** al quale è stato trasferito.

Il decreto di trasferimento rappresenta **titolo per la trascrizione nei Registri immobiliari** ed è **titolo esecutivo per il rilascio**.