



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott./ssa _____ ha emesso il seguente

D E C R E T O

nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. _____

R.G.Es. dell'anno _____, promosso da _____ (**procedente**)

[in qualità di mandataria con rappresentanza della _____] in

danno di _____ (**esecutato**), nat_ a _____ il

_____, cod. fisc. _____ e (**esecutato**) nat_ il _____ a

_____, cod. fisc. _____

Premesso che:

- con ordinanza resa in data _____, il Giudice dell'esecuzione

disponeva la vendita dell'immobile pignorato -in appresso

compiutamente descritto- e delegava le relative operazioni al

Professionista, _____ (**nome professionista**);

- in sede di vendita senza incanto, in data _____, come da verbale

redatto dal nominato Professionista delegato, l'immobile pignorato [a

seguito della dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.

(**eventuale aggiudicazione per persona da nominare**)], veniva

aggiudicato al/la sig./ra _____ (**aggiudicatario**),

nato/a a _____ il _____ e residente in _____

alla Via _____, cod. fisc. _____



(stato civile e regime patrimoniale) nubile / celibe / coniugato/a in

regime di separazione dei beni / comunione legale con il/la sig./ra

_____, nato/a a _____ il _____,

residente in _____ via _____,

cod. fisc. _____, al prezzo di euro _____ (dicesi

_____), oltre alle spese e alle imposte di trasferimento;

- l'aggiudicatario ha versato il prezzo con le seguenti modalità:

- la somma di euro _____, a titolo di cauzione, a mezzo

di assegno circolare n.t. tratto sulla Banca _____

n. _____ intestato alla procedura esecutiva;

[- la somma di euro in favore della **(eventuale precedente**

fondario) per credito fondiario in via privilegiata, mediante bonifico

bancario disposto il _____ CRO n. _____, quietanzato dalla

creditrice;]

- la somma di euro _____ a mezzo di assegno circolare n.t.

tratto sulla Banca _____ n. _____ intestato alla

procedura esecutiva, quale saldo del prezzo di aggiudicazione;

- ai sensi dell'art.585, terzo comma, c.p.c., il versamento del saldo del

prezzo di aggiudicazione è avvenuto a seguito dell'erogazione del

finanziamento da parte della Banca _____, a rogito del

notaio _____ in data _____ rep. _____ racc. _____,

che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della

procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo

immobile oggetto della vendita;



- l'aggiudicazione è divenuta definitiva;

tutto ciò premesso, applicati gli artt. 586 e 560 c.p.c.

TRASFERISCE

la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto, già di

proprietà e

CONTRO

- **(esecutato)** nato a _____ il _____, cod. fisc.

_____, per la quota di proprietà di / ;

- **(esecutata)** nata a _____ il _____, cod. fisc.

_____, per la quota di proprietà di / ;

A FAVORE DI

- _____ **(aggiudicatario)** nato a _____

il _____ e residente in _____, alla Via _____,

cod. fisc. _____;

- _____ **(coniuge dell'aggiudicatario in**

comunione legale), nato a _____ il _____ e residente

in _____ alla Via _____, cod. fisc.

_____, coniugati in regime di comunione

legale dei beni.

IMMOBILE TRASFERITO

LOTTO UNICO / LOTTO UNO, DUE ...

Quota di 1/1 della piena proprietà del appartamento / fondo rustico

sito nel Comune di _____ alla _____,

interno ____, costituito da _____



[ingresso, x vani, un bagno con annesso locale box al piano

seminterrato distinto con il n. __];

riportato in catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio n. __,

particella n. _____, subalterno __, categoria __, classe __, vani __, p.ta

n. _____, rendita euro _____;

confinante: _____.

L'immobile è trasferito, ai sensi dell'art. 2922 c.c., a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni

pertinenza, accessione, servitù attive e passive, parti comuni e

condominiali, frutti, oneri, ragioni e azioni, come per legge, il tutto

come meglio precisato -anche in ordine allo *status* urbanistico ed

edilizio- nella perizia estimativa redatta in data _____

dall'esperto nominato dal g.e., _____.

(terreni) Ai sensi dell'art. 30 d.P.R. n. 380/2001, il fondo rustico

innanzi descritto ha la destinazione " _____" e le caratteristiche di

cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

_____, in data _____, che, in originale, si allega al

presente decreto sotto la lettera "A".

(provenienza, da ricostruire fino al primo atto di trasferimento

anteriore al ventennio che precede la trascrizione del

pignoramento) L'immobile è pervenuto alla parte eseguita per

acquisto da _____ a mezzo atto di (es.

compravendita per notaio _____ del _____, rep.

_____, racc. _____, trascritto il _____ ai nn. _____).



ORDINA

che, a cura del Professionista Delegato, il Dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari – che esonera da ogni responsabilità al riguardo – provveda alla trascrizione del presente decreto di trasferimento, alla cancellazione, a norma dell'art.586 c.p.c., delle iscrizioni ipotecarie e dei pignoramenti, compresi quelli successivi alla trascrizione del pignoramento introduttivo dell'esecuzione immobiliare in oggetto, limitatamente agli immobili trasferiti con il presente atto, come di seguito indicati:

GRAVAMI

- iscrizione ipoteca giudiziale eseguita in data _____ ai numeri di Reg. Gen./Reg. Part. _____;

- iscrizione ipoteca volontaria eseguita in data _____ ai numeri di Reg. Gen./Reg. Part. _____;

- iscrizione ipoteca legale eseguita in data _____ ai numeri di Reg. Gen./Reg. Part. _____;

- trascrizione dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio esecuzioni di _____ eseguita in data _____ ai nn. _____ a favore della Banca _____ e contro _____.

TRASCRIZIONE DEL PRESENTE DECRETO

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dell'immobile è avvenuto, ai sensi dell'art.585, terzo comma, c.p.c., per l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento da parte della Banca



_____ a rogito del notaio _____ in data _____

_____ rep. _____ racc. _____ e le parti

mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento.

Pertanto si dispone che il Dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____ esegua la trascrizione del presente decreto unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota.

INGIUNGE

al/ai debitore/i espropriato/i, _____, ai suoi/loro aventi causa, a qualunque possessore o detentore non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare immediatamente l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

L'aggiudicatario, come da separata dichiarazione resa sotto la propria responsabilità e acquisita agli atti a cura del Delegato, per essere dallo stesso prodotta all'Ufficio erariale competente, ha chiesto:

- o di fruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa e relative pertinenze, corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%, essendo in possesso dei relativi requisiti;
- o che, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, la base imponibile, ai fini dell'applicazione della imposta di registro



da corrispondere per il presente trasferimento, sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986.

[Ulteriori disposizioni sulla liberazione dell'immobile, da inserire alternativamente nella bozza del presente decreto secondo che ricorra uno dei due casi sotto indicati]

Caso 1: per i procedimenti con pignoramento notificato al debitore entro il 28/2/2023 (incluso), nei quali non sia già avvenuta la liberazione spontanea o non si sia già provveduto alla liberazione dell'immobile da parte degli organi della procedura

DISPONE

che, ove l'aggiudicatario, entro la data di deposito del presente provvedimento, abbia presentato apposita istanza di liberazione ai sensi dell'art. 560, co. 6, c.p.c., il Custode, previa intimazione scritta di adempimento spontaneo entro sessanta giorni, che dev'essere comunicata agli obbligati alla liberazione (in uno al presente provvedimento), proceda all'attuazione dell'ordine di liberazione che segue con le modalità previste dall'art. 560, co. 6, periodi dal secondo al settimo, c.p.c. (nel testo previgente), ovvero senza apposizione della formula esecutiva e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti, nonché senza richiesta dell'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (ad eccezione della notificazione di atti), e secondo le disposizioni allegate a questo decreto.



**Caso 2: per i procedimenti con pignoramento notificato al debitore
a partire dal 1°/3/2023, nei quali non sia già avvenuta la
liberazione spontanea o non si sia già provveduto alla liberazione
dell'immobile da parte degli organi della procedura]**

DISPONE

che, ove l'aggiudicatario, entro la data di deposito del presente provvedimento, non abbia espressamente esonerato gli organi della procedura dal provvedere alla liberazione ai sensi dell'art. 560, ult. co., c.p.c., il Custode, previa intimazione scritta di adempimento spontaneo entro sessanta giorni, che dev'essere comunicata agli obbligati alla liberazione (in uno al presente provvedimento), proceda all'attuazione dell'ordine di liberazione che segue con le modalità previste dall'art. 560, ult. co., c.p.c., ovvero senza apposizione della formula esecutiva e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti, nonché senza richiesta dell'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (ad eccezione della notificazione di atti), e secondo le disposizioni allegate a questo decreto.

Bari, _____

Il G.E.

Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso a seguito di autorizzazione della vendita, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni:

- a) munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni** dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare situazioni di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, addetto al canile, ecc.), **ove ciò comporti spese per la procedura, fatta eccezione per l'ausilio delle forze dell'ordine o di fabbro, sin d'ora autorizzato, se necessario;**
- d) qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni** dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, addetto al canile, ecc.), **ove ciò comporti spese per la procedura, fatta eccezione per l'ausilio delle forze dell'ordine o di fabbro, sin d'ora autorizzato, se necessario;**
- e) qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo, ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopraindicata, la quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- f) concorderà, quindi, con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione di ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei **60** giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
- g) darà quindi notizia all'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
- h) quando la situazione lo richieda, il Custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

- i) per i mobili ed i documenti, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;
- j) il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

**Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione
(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario):**

- a) ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **60** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il momento utile successivo;
- c) i Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dell'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Bari, _____

Il Giudice dell'Esecuzione