

ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
26/07/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Le spese di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario sono, in linea di massima, distinte in tre grandi categorie. Vediamo quali

Il fondo spese? Dopo l'aggiudicazione

Tempi e modalità del versamento. Ai partecipanti richiesta solo la cauzione, restituita a chi non si aggiudica il bene

L'INTERVENTO

L'avvocato Antonio De Simone interviene sul delicato tema delle spese. E spiega: «L'aggiudicatario ha l'onere di versare un deposito per le spese in misura idonea a coprire i costi a suo carico inerenti al trasferimento della proprietà. Le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario possono essere, in linea di massima, distinte in tre grandi categorie:

- imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento e, quindi, le imposte di registro (o IVA), ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo sul decreto di trasferimento, i diritti di conservatoria e le spese di voltura, che sono necessariamente a carico dell'aggiudicatario;
- spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, quindi, l'imposta ipotecaria di cancellazione di pignoramenti e ipoteche e i relativi diritti di conserva-

toria, che possono essere a carico della procedura ovvero, per disposizione contenuta nell'ordinanza/avviso di vendita, possono essere poste definitivamente a carico dell'aggiudicatario;

c) compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, e cancellazioni di pignoramenti e ipoteche (art. 591-bis n. 11 cpc e art. 7 D.M. 25 maggio 1999 n. 313), che possono essere a carico della procedura ovvero, per disposizione contenuta nell'ordinanza/avviso di vendita, possono essere poste definitivamente a carico dell'aggiudicatario».

In ordine ai tempi del versamento è da segnalare che prima delle riforme del 2005 l'interessato all'acquisto doveva, quale condizione per la partecipazione all'asta, versare oltre alla cauzione, anche «l'ammontare approssimativo delle spese di vendita».

«Tale onere è oggi soppresso, di talché l'art. 580 cpc prevede ai fini della partecipazione - osserva ancora l'avvocato

De Simone - il solo versamento della cauzione. La norma, infatti, muove dal giusto convincimento che poiché uno solo tra i partecipanti potrà aggiudicarsi l'immobile, non avrebbe senso onerare tutti gli altri di versare anticipatamente il fondo spese, aumentando l'onere finanziario per partecipare all'esperimento di vendita e rischiando di allontanare dal mercato delle aste giudiziarie un consistente numero di interessati.

Resta ferma, però, la facoltà del Giudice dell'Esecuzione stabilire, quale onere aggiuntivo ai fini della partecipazione, il versamento del fondo spese, per cui è opportuno esaminare attentamente l'avviso di vendita e tanto anche per verificare i tempi di versamento del fondo spese, che, non essendo stati regolati dalla riforma, possono essere previsti a distanza di giorni dalla definitiva aggiudicazione oppure contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Quanto alla misura del versamento, è da segnalare che il legislatore non ha previsto l'esatto ammontare delle spese di

FOCUS

Il vincolo del pignoramento

Diversamente dalla cauzione e dal saldo prezzo, che sono assoggettati al vincolo del pignoramento e, come tali, sono disponibili alla distribuzione ai creditori, le somme versate in conto spese - spiega l'avvocato De Simone - restano giuridicamente di pertinenza dell'aggiudicatario, a cui viene restituito l'eventuale residuo ovvero l'importo nella sua interezza, se il Giudice dell'Esecuzione non faccia luogo per qualsiasi motivo all'emissione del decreto di trasferimento.

trasferimento, né potrebbe farlo, tenuto conto che le imposte a carico dell'aggiudicatario (registro o IVA, ipotecaria e catastale) sono in genere dovute in misura proporzionale al prezzo finale di aggiudicazione».

«Per tale motivo - conclude l'avvocato De Simone - è buona prassi dei professionisti delegati determinare la misura del fondo spese in un'aliquota percentuale a forfait del prezzo di aggiudica-

zione (in genere tra il 15% e il 20%).., che tenga conto con un'apprezzabile margine di ampiezza delle variabili fiscali incidenti sui costi del trasferimento, in tal modo, infatti, da un lato, è possibile evitare ritardi nell'emissione del decreto di trasferimento qualora il fondo spese già versato risulti a posteriori inadeguato e, dall'altro, considerato che il residuo del fondo spese non utilizzato deve essere restituito all'aggiudicatario».