



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione I, Ufficio Esecuzioni Immobiliari

A tutti i delegati alle vendite immobiliari

Il Tribunale di Pavia, a seguito dell'entrata in vigore del DM 227/2015, così regola la liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite immobiliari.

L'art. 2 del decreto impone una determinazione del compenso in ragione del prezzo di aggiudicazione così determinato:

1. Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita di beni immobili è determinato sulla base dei seguenti criteri:

a) quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore a euro 100.000:

1) per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, spetta un compenso pari ad euro 1.000;

2) per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione, spetta un compenso pari ad euro 1.000;

3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta un compenso pari ad euro 1.000;

4) per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, spetta un compenso pari ad euro 1.000;

b) quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a euro 100.000 e pari o inferiore a euro 500.000:

1) per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, spetta un compenso pari ad euro 1.500;

2) per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione, spetta un compenso pari ad euro 1.500;

3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta un compenso pari ad euro 1.500;

4) per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, spetta un compenso pari ad euro 1.500;

c) quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a euro 500.000:

1) per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, spetta un compenso pari ad euro 2.000;

2) per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fin no all'aggiudicazione o all'assegnazione, spetta un compenso pari ad euro

3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta un compenso pari ad euro 2.000;

4) per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, spetta un compenso pari ad euro 2.000.

Il comma 3 del medesimo articolo, poi, prevede come il GE, *Tenuto conto della complessità delle attività svolte ...può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.*

I compensi previsti fino all'aggiudicazione sono aumentati del 10% per il caso di due tentativi di vendita, del 15% per il 3°, del 30 per il 4°, del 35% per il 5°, del 45% per il 6° e del 60% per il 7° ed oltre.

Il compenso per la fase di vendita è dovuto in ragione del numero dei decreti di trasferimento effettivamente predisposti.

Il compenso per la fase di distribuzione è fisso a scaglione per valore di aggiudicazione.

Mai il compenso potrà essere superiore al 40% del valore di aggiudicazione o assegnazione.

Oltre al compenso è previsto il rimborso spese generali nella misura del 10% e delle spese anticipate e documentate.

Sono diversamente poste a carico *dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale* (comma 7).

Quindi € 500,00 o € 750,00 o € 1.000,00 oltre accessori a seconda del valore di aggiudicazione del compendio immobiliare

In via generale si determina in € 130,00 oltre 10% la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario/assegnatario

Restano a carico della procedura le spese concernenti le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli da ritenersi comprese nella liquidazione generale dell'onorario come determinato dal decreto 227/2015.

Per il caso di chiusura anticipata della procedura senza vendita la richiesta di compenso sarà formulata con riferimento al valore di stima; per il caso di compimento dell'attività di studio e redazione del primo avviso di vendita verrà liquidata solo l'attività individuata dal decreto ministeriale sub 1) dalla redazione del secondo avviso di vendita anche quella sub 2).



Resta inteso che la determinazione del compenso riguarderà sempre e comunque l'attività in concreto svolta dal professionista delegato.

Si precisa, infine, che il GE, nonostante le direttive di cui alla presente circolare, resta comunque libero di determinare il dovuto sulla base della valutazione del caso concreto.

Con riferimento all'applicazione del decreto alle procedure pendenti si osserva quanto segue.

I professionisti delegati procederanno a richiedere i compensi secondo le nuove disposizioni anche per le procedure iniziate anteriormente.

Differentemente, in tutte le procedura con aggiudicazione già effettuata, nulla verrà chiesto all'aggiudicatario.

Per le procedura con avviso di vendita già pubblicato prima della presente circolare il professionista delegato avrà cura, al momento dell'apertura delle buste, di informare i partecipanti alla gara della nuova disposizione che pone a carico degli aggiudicatari le spese come sopra indicate e di verbalizzare l'assenso dei partecipanti alla prosecuzione della procedura di gara. Per il caso di mancato assenso il delegato procederà all'annullamento della gara ed alla restituzione integrale della caparra.

A tutti i delegati viene inviato nuovo modello excel per la richiesta di compenso (oltre ad un modello per la richiesta di compenso per il caso di cumulo dell'attività di delegato e custode) nonché nuovo modello dell'avviso di vendita modificato a seguito della sopra cennata normativa che i delegati avranno cura di utilizzare per tutte le nuove vendite.

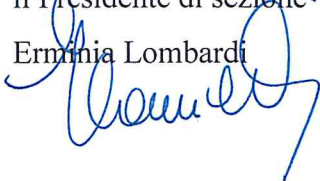
Si allega infine il testo dell'art. 16 del DL 18/2016 convertito con L. 49/2016 ed il modello di dichiarazione fiscale che i delegati avranno cura di far sottoscrivere agli aggiudicatari che decideranno di avvalersi del trattamento fiscale suddetto.

Manda la cancelleria per la comunicazione della presente al Collegio Notarile, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati ed ai Consigli degli Ordini dei Commercialisti di Pavia, Vigevano e Voghera affinché provvedano alla comunicazione a tutti gli iscritti.

Pavia, 6.5.16

il Presidente di sezione

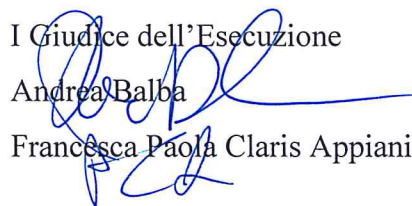
Erminia Lombardi



I Giudice dell'Esecuzione

Andrea Balba

Francesca Paola Claris Appiani





TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. xxx/xxxxx

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. _____ con studio in _____

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

in Comune di _____, piena proprietà (o per la quota di XXX/1000).

Appartamento di XXXX mq al piano terra di un fabbricato di corte, composto da
XXXXXXXX

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Coerenze:

Stato di possesso dei beni

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificazione energetica

L'immobile si trova in classe energetica (da mettere solo se nel fascicolo vi è ape altrimenti come da circolare 6.10.15 non si metterà più)

* * * * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX presso lo Studio della _____, al prezzo: Euro ____ (____).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € (come da condizioni sotto riportate)

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno XX/XX/XXXX previo appuntamento (solo se di interesse per il delegato)**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE xxx**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica

- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

- **L'offerta presentata è irrevocabile.**

COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata (autenticata nelle firme da notaio) da prodursi all'apertura dell'asta. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno XX/XX/XXXX, presso lo Studio _____, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a € _____ (INDICARE PREZZO BASE) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € _____ (indicare prezzo base) e € _____ (prezzo base diminuito di ¼), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che



verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 825,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.100,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare il **Custode giudiziario:** _____,

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Pavia,

Professionista Delegato



**RICHIESTA AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"
IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE**

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIO

(ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il sottoscritto, **nato il** , **residente in** , **stato civile** , **C.F.** , aggiudicatario nell'asta del giorno dell'unità immobiliare di cui all'esecuzione forzata immobiliare n. R.G.E. del Tribunale di Pavia;

dichiara

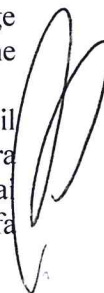
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995, che l'aggiudicazione è a favore di persone fisiche ed ha per oggetto porzioni di immobile destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n. 218 del giorno 27 agosto 1969; in particolare:

- che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza;
- che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune in cui l'acquirente intende stabilire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
- che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- che l'acquirente è residente in Italia ma si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e che l'unità immobiliare è situata nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
- che l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero;

Chiede

pertanto l'applicazione dell'art 16 comma 2-bis del D.L. 14/02/2016 coordinato con la legge di conversione 08 aprile 2016 n. 49 recante "Misure urgenti concernenti la riforma delle banche di credito cooperativo, la garanzia sulla cartolarizzazione delle sofferenze, il regime fiscale relativo alle procedure di crisi e la gestione collettiva del risparmio" che prevede che "*Gli atti e i provvedimenti*" recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro II, titolo II, capo IV del codice di procedura civile ovvero di una procedura di vendita di cui all'art. 107 R.D. 16/03/1942 n. 267 "*a favore di soggetti che non svolgono attività di impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni di cui alla nota IIbis) art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al DPR 26/04/1986 n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota*" e dichiara all'uopo sussistere tutte le condizioni previste dall'articolo 1 nota II bis della Tariffa, sopra citato, e in particolare:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione (legale o convenzionale) con il coniuge neppure per quote, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile aggiudicato;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni previste dai provvedimenti legislativi citati nella predetta nota II bis lettera c) dell'articolo 1 della Tariffa



Parte Prima del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

L'aggiudicatario/a dichiara di essere consapevole delle conseguenze, anche fiscali, derivanti da dichiarazioni mendaci ovvero dal trasferimento a titolo oneroso o gratuito, posto in essere nei cinque anni da oggi ed avente per oggetto i beni acquistati con le suddette agevolazioni.

Pavia,

Sig.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned on the right side of the page.

è assunto pari a zero. Nei casi di operazioni di conversione del credito in partecipazioni si applicano le disposizioni dei periodi precedenti e il valore fiscale delle medesime partecipazioni viene assunto in un importo pari al valore fiscale del credito oggetto di conversione, al netto delle perdite sui crediti eventualmente deducibili per il creditore per effetto della conversione stessa.

4-ter. Non si considerano, altresì, sopravvenienze attive le riduzioni dei debiti dell'impresa in sede di concordato fallimentare o preventivo liquidatorio o di procedure estere equivalenti, previste in Stati o territori con i quali esiste un adeguato scambio di informazioni, o per effetto della partecipazione delle perdite da parte dell'associato in partecipazione. In caso di concordato di risanamento, di accordo di ristrutturazione dei debiti omologato ai sensi dell'art. 182-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, ovvero di un piano attestato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lettera d), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, pubblicato nel registro delle imprese o di procedure estere equivalenti a queste, la riduzione dei debiti dell'impresa non costituisce sopravvenienza attiva per la parte che eccede le perdite, pregresse e di periodo, di cui all'art. 84, senza considerare il limite dell'ottanta per cento, e gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati di cui al comma 4 dell'art. 96. Ai fini del presente comma rilevano anche le perdite trasferite al consolidato nazionale di cui all'art. 117 e non ancora utilizzate. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per le operazioni di cui al comma 4-bis.

5. In caso di cessione del contratto di locazione finanziaria il valore normale del bene costituisce sopravvenienza attiva.».

Si riporta il testo vigente del comma 5 dell'art. 10 del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307 (Disposizioni urgenti in materia fiscale e di finanza pubblica):

«Art. 10. Proroga di termini in materia di definizione di illeciti edilizi.

1. - 4. (Omissis).

5. Al fine di agevolare il perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, anche mediante interventi volti alla riduzione della pressione fiscale, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è istituito un apposito "Fondo per interventi strutturali di politica economica", alla cui costituzione concorrono le maggiori entrate, valutate in 2.215,5 milioni di euro per l'anno 2005, derivanti dal comma 1.».

Art. 15.

Regime fiscale della cessione di diritti, attività e passività di un ente sottoposto a risoluzione a un ente-ponte

1. La cessione di diritti, attività e passività di un ente sottoposto a risoluzione a un *ente-ponte*, di cui all'articolo 43, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 16 novembre 2015, n. 180, non costituisce realizzo di plusvalenze o minusvalenze ai fini dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive. I beni ricevuti dall'ente-ponte sono valutati fiscalmente in base agli ultimi valori fiscali riconosciuti in capo all'ente cedente.

2. Dalla data in cui ha effetto la cessione l'ente-ponte subentra nella posizione dell'ente sottoposto a risoluzione in ordine ai diritti, attività o passività oggetto di cessione, incluse la deduzione o la tassazione dei componenti di reddito dell'ente sottoposto a risoluzione già imputati a conto economico e non ancora dedotti o tassati dallo stesso alla data della cessione, e nelle deduzioni derivanti da opzioni di riallineamento dell'avviamento e di altre attività immateriali esercitate dall'ente sottoposto a risoluzione. Le perdite di cui all'articolo 84 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 dell'ente sottoposto a risoluzione sono portate in diminuzione del reddito dell'*ente-ponte*.

Riferimenti normativi:

Si riporta il testo vigente del comma 1 dell'art. 43 del decreto legislativo 16 novembre 2015, n. 180 (Attuazione della direttiva 2014/59/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, che istituisce un quadro di risanamento e risoluzione degli enti creditizi e delle imprese di investimento e che modifica la direttiva 82/891/CEE del Consiglio, e le direttive 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE e 2013/36/UE e i regolamenti (UE), n. 1093/2010 e (UE) n. 648/2012, del Parlamento europeo e del Consiglio):

«Art. 43. Cessione.

1. La cessione, in una o più soluzioni, a un ente-ponte ha ad oggetto:

a) tutte le azioni o le altre partecipazioni emesse da uno o più enti sottoposti a risoluzione, o parte di esse;

b) tutti i diritti, le attività o le passività, anche individuabili in blocco, di uno o più enti sottoposti a risoluzione, o parte di essi.

(Omissis).».

Si riporta il testo vigente dell'art. 84 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986:

«Art. 84. Riparto delle perdite.

1. La perdita di un periodo d'imposta, determinata con le stesse norme valevoli per la determinazione del reddito, può essere computata in diminuzione del reddito dei periodi d'imposta successivi in misura non superiore all'ottanta per cento del reddito imponibile di ciascuno di essi e per l'intero importo che trova capienza in tale ammontare. Per i soggetti che fruiscono di un regime di esenzione dell'utile la perdita è riportabile per l'ammontare che eccede l'utile che non ha concorso alla formazione del reddito negli esercizi precedenti. La perdita è diminuita dei proventi esenti dall'imposta diversi da quelli di cui all'art. 87, per la parte del loro ammontare che eccede i componenti negativi non dedotti ai sensi dell'art. 109, comma 5. Detta differenza potrà tuttavia essere computata in diminuzione del reddito complessivo in misura tale che l'imposta corrispondente al reddito imponibile risulti compensata da eventuali crediti di imposta, ritenute alla fonte a titolo di acconto, versamenti in acconto, e dalle eccedenze di cui all'art. 80.

2. Le perdite realizzate nei primi tre periodi d'imposta dalla data di costituzione possono, con le modalità previste al comma 1, essere computate in diminuzione del reddito complessivo dei periodi d'imposta successivi entro il limite del reddito imponibile di ciascuno di essi e per l'intero importo che trova capienza nel reddito imponibile di ciascuno di essi a condizione che si riferiscano ad una nuova attività produttiva.

3. Le disposizioni del comma 1 non si applicano nel caso in cui la maggioranza delle partecipazioni aventi diritto di voto nelle assemblee ordinarie del soggetto che riporta le perdite venga trasferita o comunque acquisita da terzi, anche a titolo temporaneo e, inoltre, venga modificata l'attività principale in fatto esercitata nei periodi d'imposta in cui le perdite sono state realizzate. La modifica dell'attività assume rilevanza se interviene nel periodo d'imposta in corso al momento del trasferimento od acquisizione ovvero nei due successivi od anteriori. La limitazione non si applica qualora:

a);

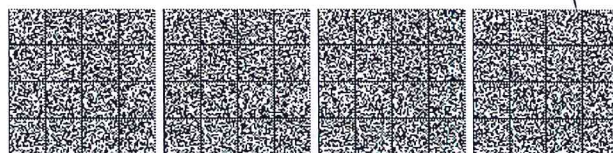
b) le partecipazioni siano relative a società che nel biennio precedente a quello di trasferimento hanno avuto un numero di dipendenti mai inferiore alle dieci unità e per le quali dal conto economico relativo all'esercizio precedente a quello di trasferimento risultino un ammontare di ricavi e proventi dell'attività caratteristica, e un ammontare delle spese per prestazioni di lavoro subordinato e relativi contributi, di cui all'art. 2425 del codice civile, superiore al 40 per cento di quello risultante dalla media degli ultimi due esercizi anteriori.

Al fine di disapplicare le disposizioni del presente comma il contribuente interpella l'amministrazione ai sensi dell'art. 11, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante lo Statuto dei diritti del contribuente.».

Art. 16.

Modifica alla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie

1. Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa,



nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni.

2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

2-bis. *Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.*

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2016.

4. Gli oneri derivanti dal presente articolo sono valutati in 220 milioni di euro per l'anno 2016.

5. All'articolo 1, comma 958, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, come modificato dal decreto-legge 4 dicembre 2015, n. 191, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° febbraio 2016, n. 13, le parole: «2.100 milioni di euro» sono sostituite dalle seguenti: «2.320 milioni di euro».

Riferimenti normativi:

Il libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile recante «Delle azioni a difesa della proprietà» comprende gli articoli da 948 a 951.

Si riporta il testo vigente dell'art. 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa):

«Art. 107. Modalità delle vendite.

Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile.» In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'art. 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva.

Il curatore può prevedere nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti nei pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Degli esiti delle procedure, il curatore informa il giudice delegato ed il comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Se alla data di dichiarazione di fallimento sono pendenti procedure esecutive, il curatore può subentrarvi; in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile; altrimenti su istanza del curatore il giudice dell'esecuzione dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione, salvi i casi di deroga di cui all'art. 51.

Con regolamento del Ministro della giustizia, da adottare ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabiliti requisiti di onorabilità e professionalità dei soggetti specializzati e degli operatori esperti dei quali il curatore può avvalersi ai sensi del primo comma, nonché i mezzi di pubblicità e trasparenza delle operazioni di vendita.»

Si riporta il testo vigente del comma 4 dell'art. 55 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro):

«Art. 55. Riscossione dell'imposta successivamente alla registrazione.

1. - 3. (Omissis).

4. Per gli interessi di mora si applicano le disposizioni delle leggi 26 gennaio 1961, n. 29, 28 marzo 1962, n. 147, e 18 aprile 1978, n. 130.»

Si riporta il testo vigente della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986:

«Tariffa

Parte prima

Atti soggetti a registrazione in termine fisso

Articolo 1

1. (Omissis)

Note:

I) (Omissis)

II) (Omissis)

II-bis) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14,

