

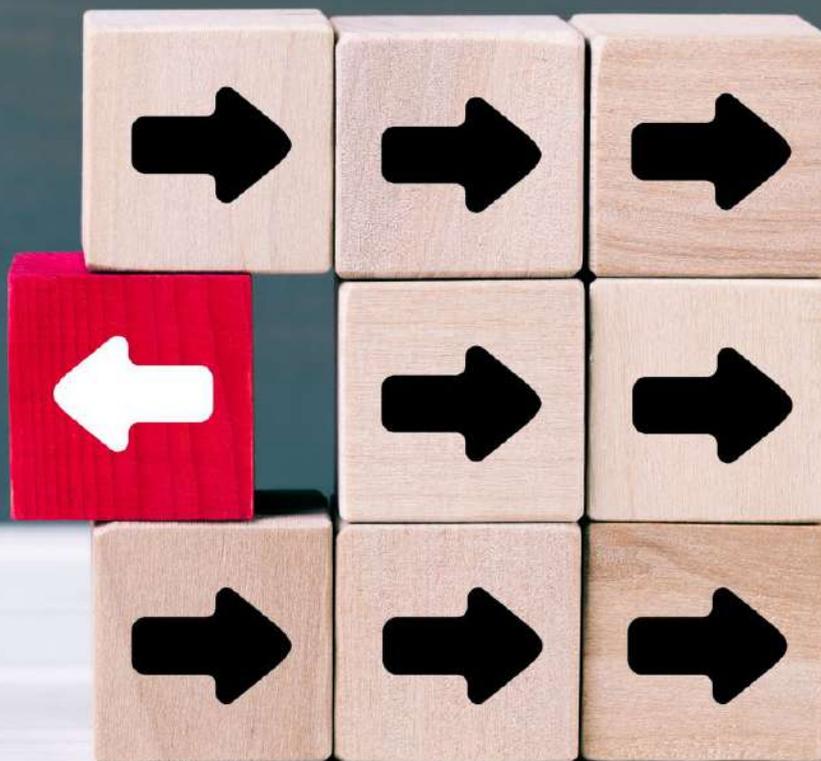
**CORSO CUSTODI E
DELEGATI EX ART.
179TER DISP. ATT. C.P.C.**

UNIONE TRIVENETA DEI CONSIGLI DELL'ORDINE
DEGLI AVVOCATI - 7 LUGLIO 2023

AVV. MARTA BELLINI



PARTE I L'ANTIRICICLAGGIO



Nell'ambito delle attività per prevenire il rischio dell'antiriciclaggio, l'articolo 15 del D.lgs. 231 del 21 novembre 2007, modificato dal D.lgs. n. 90 del 25 maggio 2017, disciplina la **valutazione del rischio** ponendo in capo alle autorità di vigilanza e agli organismi di autoregolamentazione il compito di stabilire i **criteri e le metodologie** per la valutazione del rischio, che devono essere commisurati alla natura dell'attività svolta e alle dimensioni dei soggetti obbligati.

REGOLA TECNICA n. 1
Autovalutazione del rischio
(Artt. 15/16 D-lgs. 231/2007)

REGOLA TECNICA n. 2
Adeguate verifica della clientela
(Artt. 17-30 D.lgs. 231/2007)

REGOLA TECNICA N. 3
Conservazione dei dati e delle
informazioni
(Artt. 31, 32, 34 D.lgs. 231/2007)

REGOLA TECNICA N. 1

(Autovalutazione del rischio – Artt. 15 e 16 D.lgs. 231/2007)

Per la valutazione del rischio i professionisti possono utilizzare la seguente scala graduata:

Rilevanza	valori dell'indicatore di intensità
NON SIGNIFICATIVA	1
POCO SIGNIFICATIVA	2
ABBASTANZA SIGNIFICATIVA	3
MOLTO SIGNIFICATIVA	4

REGOLE TECNICA N. 1

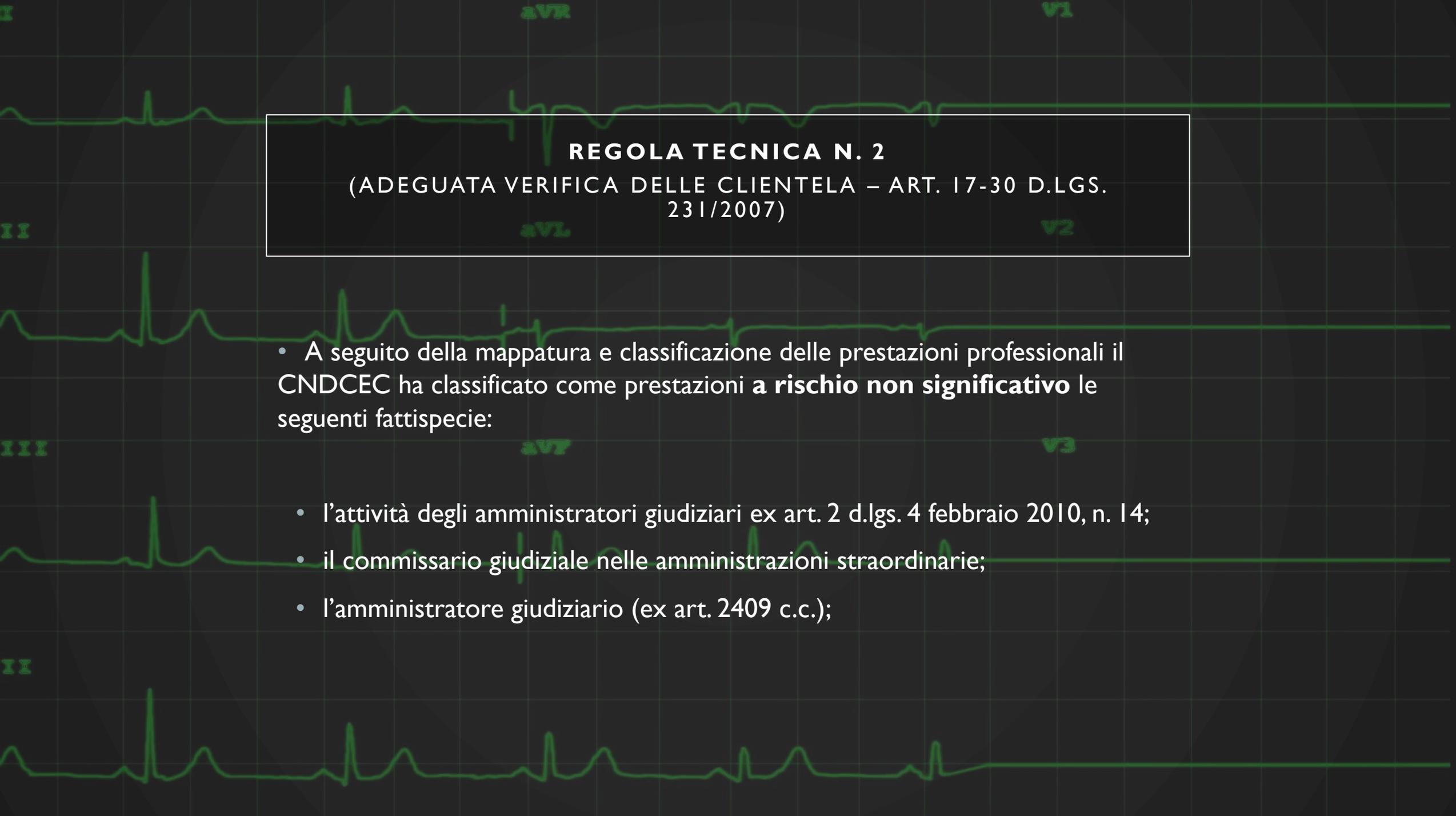
(Autovalutazione del rischio – Artt. 15 e 16 D.Lgs. 231/2007)

I professionisti valutano il rischio inerente l'attività e cioè la probabilità del verificarsi di un certo evento e le sue conseguenze;

L'autovalutazione del rischio non è delegabile

PRESTAZIONI PROFESSIONALI

01	Collegio sindacale	Acquisire e conservare copia verbale di nomina
02	Apposizione del visto di conformità su dichiarazioni fiscali	
03	Predisposizione di interpelli con richiesta di chiarimenti interpretativi circa l'applicazione di norme, ancorché contestualizzati a casi concreti con inoltro a Ministeri e Agenzie fiscali	Acquisire copia del documento di identità del cliente, da conservare nel fascicolo del cliente
04	Risposte a quesiti di carattere fiscale e societario con cui si chiede quale sia la corretta soluzione in base a norme di legge della fattispecie prospettata. Il quesito può essere astratto o contestualizzato con dati oggettivi (anagrafici e di valore). Pareri pro-veritate.	
05	Incarico di curatore, commissario giudiziale e commissario liquidatore nelle procedure concorsuali (art. 182 l.f.), giudiziarie e amministrative	
06	Liquidatore di società nominato dal tribunale (ex artt. 2487 e 2487-bis c.c.)	
07	Attività degli amministratori giudiziari ex art. 2 d.lgs. 4 febbraio 2010, n. 14	
08	Commissario giudiziale nelle amministrazioni straordinarie	
09	Incarico di ausiliario del giudice incaricato di perizie e consulenze tecniche su incarico dell'autorità giudiziale in ambito civile (artt. 61-64 c.p.c.) e penale(art. 225 c.p.p.)	Acquisire e conservare una copia della nomina dell'autorità giudiziaria
10	Amministratore giudiziario (ex art. 2409 c.c.)	
11	Operazioni di vendita di beni mobili registrati e immobili nonché formazione del progetto di distribuzione, ex art. 2, co. 3, lett. e), l. 14.05.2005, n. 80 l2.	
12	Incarico di custode giudiziale di beni ed aziende (art. 560, art. 676 c.p.c.) l3	
13	Redazione di stime, giurate e non, su incarico dell'autorità giudiziale (art. 193 c.p.c.)	
14	Componente Organismo di Composizione della Crisi ex legge n. 3/2012	



REGOLA TECNICA N. 2
(ADEGUATA VERIFICA DELLE CLIENTELA – ART. 17-30 D.LGS.
231/2007)

- A seguito della mappatura e classificazione delle prestazioni professionali il CNDCEC ha classificato come prestazioni **a rischio non significativo** le seguenti fattispecie:
 - l'attività degli amministratori giudiziari ex art. 2 d.lgs. 4 febbraio 2010, n. 14;
 - il commissario giudiziale nelle amministrazioni straordinarie;
 - l'amministratore giudiziario (ex art. 2409 c.c.);

REGOLA TECNICA N. 2

**(ADEGUATA VERIFICA DELLE CLIENTELA
– ART. 17-30 D.LGS. 231/2007)**

- Si tratta di incarichi di natura giudiziale nelle quali, di norma, il professionista si interfaccia con l'autorità giudiziaria.
- In tali incarichi il professionista, è tenuto alla presentazione e deposito all'autorità giudiziaria di relazioni periodiche, ove evidenzia, se riscontrate, **anche le eventuali irregolarità riscontrate sia a livello civile che penale** (ad esempio nelle curatele fallimentari/concorsuali o negli incarichi di amministrazione giudiziale) e, quindi, anche le **eventuali anomalie ai fini dell'antiriciclaggio e del finanziamento al terrorismo**.
- In altre nomine, l'antiriciclaggio non era considerato, in quanto ad esempio il custode giudiziale di beni e aziende, amministratore giudiziario, è esso stesso amministratore dei beni.



Adeguate verifica

PROCESSO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Seppur non formalizzato, dovrà essere svolto dal professionista, in quanto la normativa vigente esclude la possibilità di individuare in via automatica e preventiva fattispecie rispetto alle quali possa operare una presunzione di assenza di rischio di riciclaggio (art. 17, co. 3, d.lgs.)

RISCHIO NON SIGNIFICATIVO IN GENERE

Si ritiene di poter continuare a valutare a rischio non significativo, salvo diverse situazioni specifiche

Resta comunque inteso quale obbligo generale:

Articolo 17 D.lgs. 231/2007 (disposizioni generali)

I soggetti obbligati procedono, in ogni caso, all'adeguata verifica: quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo indipendentemente da qualsiasi deroga o esenzione

Art. 35 bis D. Lgs. 231/2007

Segnalazioni operazioni sospette

Quando il professionista sa, sospetta o ha motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio



ADEGUATA VERIFICA

- **Per le prestazioni in cui invece è d'obbligo l'adeguata verifica. questa potrà essere eseguita nei modi ritenuti più opportuni dal professionista come, a titolo esemplificativo: procedure strutturate di raccolta e di elaborazione dei dati e delle informazioni, questionari o procedure informatiche. In quest'ultimo caso resterà comunque a carico del professionista la valutazione finale.**



GLI AUSILIARI DEL GIUDICE

- I curatori ed **in genere gli ausiliari di giustizia** sono radicalmente esclusi dalla normativa sull'antiriciclaggio. Del tutto conformemente si è pronunciata anche l'Unità di informazione finanziaria (**UIF – allora UIC – risposta n.15 del 21.06.2006 – all.2**), stabilendo che “l'attività svolta dal professionista a seguito di incarico da parte dell'Autorità giudiziaria, quale ad esempio quella di curatore fallimentare o di consulente tecnico d'ufficio, **è esclusa dall'ambito di applicazione delle disposizioni antiriciclaggio. In questi casi il professionista agisce in qualità di ausiliario del Giudice** e non si ravvisa nella fattispecie né la nozione di cliente né quella di prestazione professionale.”.

LE OPERAZIONI SOSPETTE

- **OBBLIGO DI SEGNALAZIONE UTILIZZO DENARO CONTANTE ART. 51 D.lgs 231/2007**
- L'esonero dall'obbligo di segnalazione di operazione sospetta è previsto nei casi individuati all'art. 35, comma 5, e cioè nel caso in cui professionista svolga incarichi di difesa, casistica in cui l'attività di Curatore fallimentare, così come in genere gli ausiliari del giudice, non rientra.
- La comunicazione delle violazioni relative al denaro contante prevista all'art. 51 del D.lgs. 231/2007 addirittura **non presenta alcuna esenzione o deroga.**



LE SEGNALAZIONI DI OPERAZIONI SOSPETTE

- Gli ausiliari del giudice assumono la qualifica di pubblico ufficiale, ed in tal senso è evidente che essi debbano rispettare tutti i doveri e gli obblighi relativi alla funzione, compreso quello di denuncia alle autorità giudiziarie di fatti penalmente rilevanti. Dobbiamo ricordare inoltre che, come indicato nel provvedimento della UIF del 23/04/2018, “la comunicazione alla UIF di dati e informazioni concernenti le operazioni sospette è un atto distinto dalla denuncia di fatti penalmente rilevanti”.



LE SEGNALAZIONI DI OPERAZIONI SOSPETTE

- L'ausiliario del giudice, nell'ambito delle funzioni svolte, se individua condotte illecite, siano esse in materia di riciclaggio o altre condotte penalmente rilevanti ed anche in materia di violazione nell'uso del contante, sarà tenuto per i propri doveri di ufficio ad effettuare le comunicazioni e le segnalazioni, che sono dovute nella sua funzione di pubblico ufficiale, alle autorità competenti e tra queste certamente vi rientrano anche le ipotesi in materia di antiriciclaggio, disciplinate all'art. 35 del D.lgs. 231/2007 e quelle previste all'art. 51 del D.lgs. 231/2007.

LE SEGNALAZIONI DI OPERAZIONI SOSPETTE



• Quanto acquisito potrebbe essere oggetto di interesse di un'informazione accentrata come quelle detenute dalla UIF (consultabile anche dalla Guardia di Finanza per le proprie attività investigative) come ad esempio:

- bonifico o di un rapporto intervenuto tra la società ed un soggetto residente in un paese ad alto rischio;
- rapporti o relazioni d'affari o relazioni finanziarie con una persona politicamente esposta;

LE OPERAZIONI CONTABILI SOSPETTE

- Dall'analisi della contabilità del soggetto potrebbero essere rilevate anomalie come:
 - Regolamento dei pagamenti mediante strumenti del tutto incoerenti rispetto alla prassi corrente dell'operazione richiesta;
 - Ricorso per importi rilevanti al contante, a libretti di deposito al portatore ovvero ad altri titoli al portatore, nonché a valuta estera e all'oro;

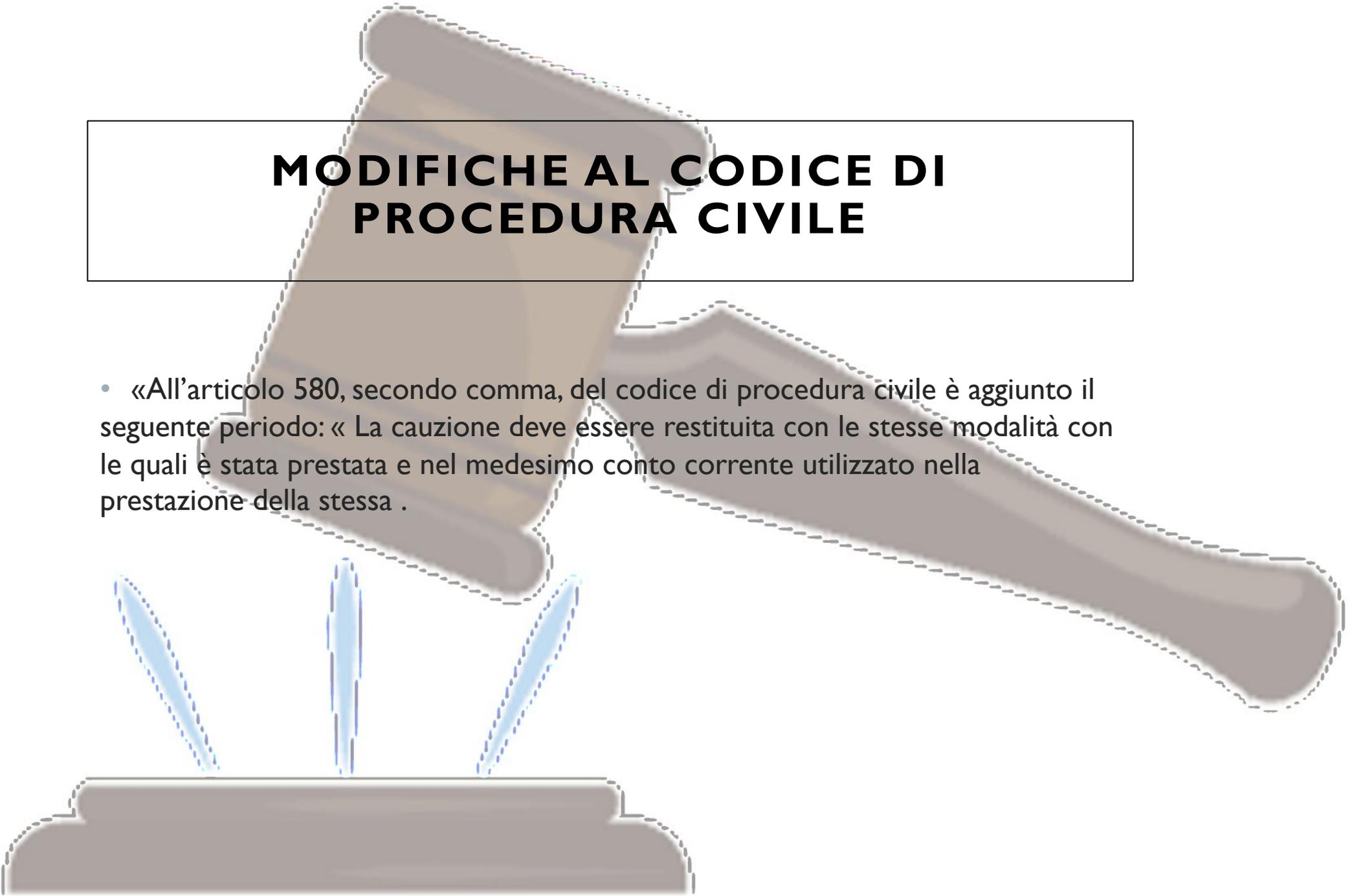
LE SEGNALAZIONI DI OPERAZIONI SOSPETTE

- Pagamento delle operazioni o delle prestazioni mediante mezzi di pagamento provenienti, a diverso titolo, da soggetti terzi estranei al rapporto negoziale;
- Utilizzo di conti di soggetti terzi, ovvero utilizzo di conti personali per l'impiego di disponibilità di terzi;
- Trasferimento di fondi a favore di persone fisiche o giuridiche con sede in paesi a regime fiscalmente privilegiato o caratterizzati da regimi non equivalenti nel contrasto al riciclaggio.



RIFORMA ED INTEGRAZIONE NORMATIVA

- Nell'ambito della riforma del processo civile sono stati introdotti nuovi obblighi informativi antiriciclaggio a carico dell'aggiudicatario del bene immobile di una vendita coattiva. Il D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 ha, infatti, introdotto un comma aggiuntivo all'articolo 585 c.p.c., prevedendo l'obbligo di fornire alcune importanti informazioni antiriciclaggio e rendendo tale passaggio una condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c
- Con il decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149 è stato introdotto il quarto comma dell'articolo 585 c.p.c. in virtù del quale: "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231".
- Contestualmente, l'articolo 586 c.p.c. è stato integrato con la previsione ai sensi della quale il decreto di trasferimento **può essere pronunciato** al ricorrere di due condizioni: **l'avvenuto pagamento del prezzo** e la **verifica dell'assolvimento dell'obbligo dell'aggiudicatario** di cui al comma quarto dell'articolo 585 c.p.c.



MODIFICHE AL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

- «All'articolo 580, secondo comma, del codice di procedura civile è aggiunto il seguente periodo: « La cauzione deve essere restituita con le stesse modalità con le quali è stata prestata e nel medesimo conto corrente utilizzato nella prestazione della stessa .

An illustration of a stack of papers and a red pen. The papers are light gray with black lines representing text. A red pen is positioned diagonally across the papers. A black rectangular box with white text is overlaid on the papers.

ISTITUZIONE BANCA DATI

- «È istituita, presso il Ministero della giustizia, la banca dati per le aste giudiziarie contenente i dati identificativi degli offerenti, i dati identificativi del conto bancario o postale utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione dell'intestatario del conto stesso, le relazioni di stima e i relativi dati, nonché i dati relativi alle aggiudicazioni e alle vendite.
- I dati identificativi degli offerenti, del conto e dell'intestatario sono messi a disposizione dell'autorità giudiziaria civile e penale.



LA RATIO DELLA NUOVA NORMATIVA

- Volontà del legislatore di **evitare che le liquidazioni coattive** possano diventare il **terminale di impiego di proventi illeciti**. Da un punto di vista concreto, l'aggiudicatario è tenuto a compilare un **modello di intervista per l'adeguata verifica**, somministrata dal professionista delegato, con lo scopo di raccogliere le informazioni richieste dall'articolo 22 del d.lgs. 231/2007. Ad esempio, nel caso in cui si tratti di una persona giuridica, come una società, è necessaria l'**indicazione del cosiddetto soggetto titolare effettivo**.
- Una volta raccolta tale dichiarazione, è sufficiente che venga depositata insieme con tutta l'ulteriore documentazione a corredo della minuta del decreto di trasferimento. Come previsto dall'articolo 586 c.p.c., infatti, **grava sul Giudice** dell'esecuzione il **dovere di verificare l'esatto adempimento degli oneri informativi in parola che devono essere osservati dall'aggiudicatario**.

- 
- Il novellatore non ha invece definito la natura, perentoria o ordinatoria, del termine né ha previsto le conseguenze del caso in cui l'aggiudicatario non fornisca la dichiarazione entro suddetto termine o si rifiuti di renderla. Tuttavia, dal momento che la **dichiarazione antiriciclaggio**, come si è detto, al pari del pagamento del saldo del prezzo, è **condizione necessaria per la pronuncia del decreto**, in difetto, il giudice non potrà pronunciare il decreto di trasferimento.
 - In ragione dell'**articolo 35 del d.lgs. 10 ottobre 2022 n. 149**, così come modificato dalla **L. 29 dicembre 2022, n. 197**, le suddette disposizioni, che inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore il 1° luglio 2023, sono in realtà già divenute **efficaci a partire dal 1° marzo scorso**. I nuovi adempimenti antiriciclaggio trovano dunque applicazione con riguardo ai decreti di trasferimento pronunciati all'esito di procedure esecutive immobiliari iniziate con pignoramento perfezionatosi a partire dalla suddetta data.



ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il parte

I CONTROLLI DEL CUSTODE CHECK LIST) (LINEE GUIDA CSM)

- TITOLO ESECUTIVO, PRECETTO
- PIGNORAMENTO
- REGOLARITA' NOTIFICHE DEI TITOLI E DEL PIGNORAMENTO
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'
- CONTINUITA' TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.
- TITOLARITA'
- ISCRIZIONE A RUOLO
- ISTANZA DI VENDITA
- CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C.
- NOTIFICA EX ART. 498 C.P.C.
- NOTIFICA EX ART. 599 C.P.C.
- NOTIFICA DECRETO EX ART 569 C.P.C.AL DEBITORE ESECUTATO

ALL'UDIENZA 569
C.P.C.

ART. 569, II COMMA C.P.C.

All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporre.

SEGUE

ART. 569, III COMMA C.P.C.

Il G.E. dispone la vendita.

PRECLUSIONE DI FASE:

Cass. Sez. Unite 27.10.1995, n. 11178





PRINCIPIO
GENERALE DI
SALVAGUARDIA
DELL'ACQUISTO
DEL TERZO

- Secondo l'art. 187 bis disp. att. c.p.c., introdotto dall'art. 2, comma 4 novies, del d.l. 14 marzo 2005, n. 35 (convertito con modificazioni nella legge 14 maggio 2005, n. 80), a tenore del quale i diritti dei terzi aggiudicatari o assegnatari restano fermi se dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o dopo l'assegnazione si verifici l'estinzione o la chiusura anticipata del processo esecutivo.



IL CONSOLIDATO ORIENTAMENTO

- Ritiene che il processo esecutivo si presenti organizzato non già come una sequenza continua di atti ordinati ad un unico provvedimento finale - secondo lo schema proprio del processo di cognizione - bensì come una successione di subprocedimenti, consistenti ciascuno in una serie autonoma di atti ordinati e di distinti provvedimenti successivi, di modo che le situazioni invalidanti che si producano in una fase sono suscettibili di rilievo nel corso ulteriore del processo solo in quanto impediscano il conseguimento dello scopo ultimo dell'intero procedimento esecutivo, e cioè l'espropriazione del bene pignorato come mezzo per la soddisfazione dei creditori (si vedano, tra le altre, Cass., sez. un., 27 ottobre 1995, n. 11178; Cass. 7 maggio 1999, n. 4584; Cass. 16 gennaio 2007, n. 837; e Cass. 29 settembre 2009, n. 20814). Mette conto invece sottolineare come altro sia il vizio di legittimità dal quale può essere affetto uno specifico atto o un determinato segmento del procedimento, altro l'eventuale difetto del diritto per la cui attuazione quel medesimo procedimento è destinato a svolgersi.

I CONTROLLI DEL DELEGATO

- TITOLARITA'

- PIGNORABILITA'

- *Tutela dell'aggiudicatario: irrevocabilità dell'acquisto (art. 187bis disp. att. cod. proc. civ. e Cassazione Sezioni Unite 21110/2012).*
- *Revocabilità dell'aggiudicazione solo per l'ipotesi di collusione con il creditore, per vizi relativi al subprocedimento di vendita e per l'ipotesi di inosservanza da parte del delegato delle direttive del g.e. (591ter c.p.c.).*

CASSAZIONE SEZIONI UNITE 21110/2012).

- gli Ermellini si concentrano sulla tutela del diritto del terzo aggiudicatario, e sul conflitto nascente tra quest'ultimo ed il debitore esecutato, consolidando sostanzialmente quanto contenuto nella norma dell'[art. 187 bis disp. att. c.p.c.](#), ovvero affermando l'assoluta intangibilità dell'acquisto in buona fede, ma ponendo in risalto la disputa giurisprudenziale e dottrinale sull'[art. 2929 c.c.](#), che fa salvi i diritti dei terzi acquirenti in buona fede, tranne in caso di collusione tra questi ed il creditore procedente. Orbene, parte della dottrina propende per un'interpretazione restrittiva di questa norma, Secondo l'orientamento maggioritario, infatti, l'[art. 2929 c.c.](#) trova applicazione solo quando si riscontrino vizi formali relativi agli atti esecutivi anteriori all'acquisto o all'assegnazione, e non quando sia emersa, invece, l'inesistenza del diritto stesso del creditore, come nel caso di opposizione all'esecuzione ex [art. 615 c.p.c.](#)
- In sostanza, secondo la Corte di Cassazione, in mancanza di un idoneo titolo esecutivo, non risulterà viziato il procedimento, ma il preteso creditore non potrà agire esecutivamente in quanto mancherebbe la condizione dell'azione esecutiva; il diritto del terzo acquirente o aggiudicatario del bene pignorato si fonda sull'esito di un procedimento valido, quindi questi acquisterà validamente in quanto l'atto dal quale deriva il suo diritto, nel momento in cui interviene, si configura come un atto perfettamente legittimo e regolare. Al pari di quanto accade in caso di dichiarazione di fallimento poi revocata per difetto delle condizioni, il diritto del terzo resta salvo.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ART. 591 BIS C.P.C.
RISERVA ALL'ATTIVITÀ GIURISDIZIONALE
I PROVVEDIMENTI DI CUI ALL'ART. 586
CPC

*«i provvedimenti di cui all'articolo 586 restano
riservati al giudice dell'esecuzione in ogni caso di
delega al professionista delle operazioni di vendita»*



**ECCEZIONE
AL TRASFERIMENTO CON ATTO DEL
G.E.
NELLA VENDITA DIRETTA**

Art. 569-bis c.p.c. ultimo comma:

Su istanza dell'aggiudicatario, il GE autorizza il trasferimento dell'immobile mediante ATTO NEGOZIALE e ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'art. 586 cpc.

Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato che provvede al deposito nel fascicolo della procedura.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Art. 586 C.P.C.**
- **Trasferimento del bene**
 - **espropriato**

Quando:

- avvenuto il versamento del prezzo e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, 4 comma, il giudice dell'esecuzione può:
 - A) sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto,
 - B) pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.
- Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.
- Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

**EFFETTI DEL
DECRETO DI
TRASFERIMENTO**

TRASFERISCE IL BENE ESPROPRIATO

**Alla data dell'apposizione della firma del
decreto del G.E.**

- Art. 2659 C.C.
- Nota di trascrizione.
- Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:
 - 1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;
 - 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
 - 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
 - 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.
- Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva è verificata o la condizione risolutiva è mancata
- ovvero il termine iniziale è scaduto.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

REGISTRAZIONE

60 giorni dalla sottoscrizione
del g.e.

Data certa

Registrazione data certa art. 18 dpr
131/1986 e art. 2704 c.c.

Con art. 13 del comma 1-*bis* (TUR),
tale termine è stato ampliato
(rispetto ai 20 gg del passato) in
quanto la norma prevede che:

*“Per i decreti di trasferimento e gli
atti da essi ricevuti, i cancellieri
devono richiedere la registrazione
entro sessanta giorni da quello in
cui il provvedimento e' stato
emanato*

TRASCRIZIONE

120 giorni dalla
sottoscrizione del g.e.

Opponibilità erga omnes

ART.2659 C.C. + 2650 CC

+

Necessità della preventiva registrazione
per il successivo adempimento di
trascrizione per interpretazione
dell'articolo in senso restrittivo e
letterale:

art. 2669 cc La [trascrizione](#) può essere
domandata, quantunque non sia stata ancora
pagata l'imposta di registro a cui è soggetto il
titolo, se si tratta di [atto pubblico](#) ricevuto
nello Stato o di sentenza pronunciata da
un'autorità giudiziaria dello Stato [[131](#) c.p.c.]

CANCELLAZIONE

FORMALITA'

PREGIUDIZIEVOLI

dopo la registrazione

Effetto purgativo

REGISTRAZIONE

Adempimenti del delegato

ART. 591 BIS CPC N. 11:

ESECUZIONE DELLE FORMALITA' DI REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Compilazione F24 intestato all'aggiudicatario

Soggetti obbligati a chiedere la registrazione

ART 10 TUR DPR 131/1986

I SOGGETTI OBBLIGATI A RICHIEDERE LA REGISTRAZIONE (LETT. C) SONO, TRA GLI ALTRI, PUBBLICI UFFICIALI, NOTAI ETC i cancellieri

Art. 591 bis cpc: cancelliere= delegato

Soggetti obbligati al pagamento dell'imposta

Art 54 tur che fa riferimento per i soggetti OBBLIGATI al pagamento dell'imposta di registro ai **FUNZIONARI** indicati alla lettera C, tra cui i cancellieri

NO cancelliere uguale al delegato

TRASCRIZIONE

- Si trascrive in 120 gg dalla data del provvedimento (d.lgs 31.10.1990, n. 347-Testo Unico sulle disposizioni concernenti imposta ipotecaria e catastale.

- Il costo è quasi **SEMPRE COMPRESO NELL'IMPORTO MINIMO** (ECCEZIONE QUANDO SI PAGA REGISTRO CON IMPORTI FISSO DI EURO 200,00)

- Unimod scaricabile dal sito Agenzia Entrate (non per Mac)

-



VOLTURA CATASTALE

- Viene eseguita in automatico unitamente alla trascrizione utilizzando il programma Unimod scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

REQUISITI E DOWNLOAD

Operazioni preliminari

- Per eseguire il software è necessario utilizzare una Java Run Time (requisito minimo JRE 1.4 o superiore).

Requisiti tecnici

- Personal Computer con processore pentium 4
- Personal Computer con la disponibilità di memoria RAM di 512 Mb
- Scheda grafica compatibile con SVGA
- Spazio libero su disco per l'applicativo di 60 Mb
- Spazio libero su disco per Java da 50 mb in su

Software

Specifiche tecniche -DTD (Document Type Definition)

- [Unico18012016 - dtd](#) (provvedimento del 17/03/2016 - GU n° 73 del 29/03/2016)

Programma



- [Setup_UniModClient4_5_7 - Connessione ADSL - exe](#)
- [Setup_UniModClient4_5_7 - Connessione analogica - exe](#)



INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

- Occorre distinguere tra individuazione del bene immobile e sua identificazione, sebbene i due concetti siano connessi;
- L'**individuazione** del bene è direttamente connessa al suo rilievo giuridico correlato ad un interesse rilevante riferito ad una determinata porzione immobiliare: ad es. un medesimo immobile potrà assumere rilievo diverso se considerato nella prospettiva del creditore che ha una ipoteca sul bene, dall'Ente che è tenuto alla riscossione dei tributi connessi alla proprietà e dell'Ente che sia tenuto a verificare la regolarità edilizia della costruzione.



.....QUINDI

- Pertanto un immobile avrà un rilievo, e perciò una «individuazione», di ordine civilistico, di ordine tributario, di ordine urbanistico ed edilizio, etc
- L'individuazione impone anche una verifica circa l'unicità o la pluralità dei beni considerati: si pensi ad un suolo con entrostante fabbricato, che non pone problemi sotto il profilo civilistico fino a quando appartiene ad uno stesso proprietario, ma che assume comunque rilievo sotto il profilo urbanistico-edilizio e tributario.
- Tra le regole di individuazione abbiamo le norme catastali, che hanno una preminente ma non esclusiva funzione censuaria.



.... CONTINUA

- Va obbligatoriamente censita l'unità immobiliare che presenti autonomia funzionale e reddituale;
- Possono essere censiti «ai soli fini della identificazione» i fabbricati incompleti o ancora indefiniti, i lastrici solari e le aree urbane;
- Non vanno inventariati, salvo che non abbiano una autonoma suscettibilità reddituale, una serie di manufatti «secondari» (vasche, serre, tettoie, etc)

di conseguenza:

- Non è ammissibile una individuazione di beni in violazione di norme di legge (ad es. non è frazionabile un bene oggetto di un compendio unico, o un bene il cui frazionamento importerebbe la violazione del titolo edilizio).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Consiste nell'attività accertativa condotta sulla base di elementi tecnici e descrittivi attraverso la quale il bene viene definito

In assenza di uno strumento legale generale di identificazione, la « definizione » del bene avviene attraverso l'indicazione della sua collocazione spaziale, della sua estensione, dei suoi confini, dei dati catastali e sulla base di indicazioni funzionali.

esistono norme di settore : art. 51, comma 2, n. 6 della legge 89/1913 (Legge notarile), l'art. 4 del d.P.R. 650/1972 (relativo al Catasto terreni), l'art. 29 della Legge 52/1985, integrato dal D.L. 78/2010 (sulla informatizzazione dei registri immobiliari), l'art. 6 del D.Lgs. 122/2005 (immobili da costruire)

.....
CONTINUA

- L'art. 2826 c.c.(a seguito delle modifiche apportate dalla Legge 52/1985) prescrive che l'immobile deve essere specificamente identificato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, e con i dati catastali. Precedentemente alla detta modifica, invece, la norma prevedeva per l'identificazione dell'immobile l'indicazione di tre confini.
- Il sistema della pubblicità immobiliare è integrato da norme secondarie:
 - Circolare del Ministero delle finanze **n. 128 del 2 maggio 1995 (a seguito della eliminazione della necessità di indicazione dei confini nella nota)**, modificata ed integrata dalla Circolare Agenzia Entrate **24/E del 17 giugno 2015**, che specifica la possibilità di inserire nel quadro «B» della nota di trascrizione o iscrizione **«indicazioni complementari ed aggiuntive (integrative)»**

... CONTINUA

- L'art. 2645 bis, 4 comma, c.c. relativo alla trascrizione dei preliminari specifica la necessità dell'indicazione, per i fabbricati da costruire od in corso di costruzione oggetto di contratto preliminare, della superficie utile della porzione di edificio e della quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.
- Pertanto, l'evoluzione normativa a seguito della modifica dell'art. 2826 c.c. ha dato rilevanza ai dati catastali ai fini dell'identificazione degli immobili.



OMISSIONI O
INESATTEZZE
NEI TITOLI E
NELLE NOTE

- **Art. 2841 c.c. (ISCRIZIONE)**

l'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo, in base al quale è presa l'iscrizione, o nella nota non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca **incertezza** sulla persona del creditore o del debitore o sull'ammontare del credito ovvero sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, o sull'identità dei beni gravati.

Nel caso di altre omissioni o inesattezze, si può chiedere la rettifica a istanza e a spese della parte interessata.

C.D. PROVA DI RESISTENZA



OMISSIONI O INESATTEZZE NEI TITOLI E NELLE NOTE

- **ART. 2665 C.C. (TRASCRIZIONE)**

L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni richieste nelle note menzionate negli artt. 2659 e 2660 non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca **incertezza** sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la sentenza o la domanda.

DIFFORMITA' TRA TITOLO E NOTA CASI

- nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione sono indicati due dati catastali diversi (è giusto quello indicato in pignoramento) : in questo caso in assenza di corrispondenza tra titolo e nota, la trascrizione è nulla e il dato catastale indicato nel titolo non opponibile (perché non trascritto);
- Nell'atto di pignoramento è indicato un dato errato, si ha NULLITA' dell'atto (Cass. 8 marzo 2005, n. 5002), qui il difetto dell'atto di pignoramento non può essere colmato né dal contenuto della nota né dalle risultanze dei registri catastali (non avendo la trascrizione natura costitutiva): RINNOVAZIONE del titolo.





... CONTINUA

- Nell'atto di pignoramento non è indicata la quota di proprietà oggetto di pignoramento, mentre nella nota di trascrizione è indicata: **Cassazione, Sez. III, n. 6833/2015** ha confermato la validità della formalità di trascrizione, perché i terzi non subiscono alcun pregiudizio essendo informati della quota effettivamente sottoposta a pignoramento. In tal caso la nota ha una funzione integrativa del pignoramento.

La nullità non può essere pronunciata se l'atto ha raggiunto il suo scopo (art. 156, 3 comma, c.p.c.)

- Il dato catastale indicato nel titolo e nella nota di trascrizione è errato, e induce incertezza sull'oggetto del pignoramento:

IL PIGNORAMENTO VA RINNOVATO

- il dato catastale è errato perché superato nel tempo (indicazione del precedente subalterno in luogo di quello attuale, indicazione della scheda di denuncia dell'immobile, al momento del pignoramento già sostituita dal mappale definitivo); tenuto conto che l'art. 555 c.p.c. ha un contenuto «aperto», riferendosi non al semplice dato catastale in sé, ma al sistema dei registri catastali e alla storia catastale di un bene: **IL PIGNORAMENTO E LA NOTA RESTANO VALIDI NON INDUCENDO INCERTEZZA SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE E POTREBBE ESSERE, SE RITENUTA OPPORTUNA, POSSIBILE UNA SEMPLICE RETTIFICA SIA DEL TITOLO CHE DELLA NOTA .**





- Il dato catastale è errato, ma da una più articolata descrizione il bene può essere identificato correttamente: ciò legittimerebbe la **rettifica** della trascrizione (se l'errore è nella nota) ed anche dell'atto di pignoramento (se l'errore è anche nel titolo) .
- Non sono ammessi elementi integrativi **ESTRANEI** alla nota di trascrizione per recuperare certezza sull'oggetto del pignoramento

....CONTINUA

- il pignoramento ha ad oggetto un dato catastale errato, riferito ad un bene altrui, mentre l'indicazione del soggetto titolare è corretto: in questo caso anche se il soggetto è proprietario solo di quel bene, i riferimenti soggettivi corretti contenuti nel titolo e nella nota non possono dare certezza sull'oggetto del pignoramento e, quindi , esso VA RINNOVATO
- Il pignoramento e la nota di trascrizione restano validi anche se varia la destinazione funzionale dell'immobile (es. deposito trasformato in locale commerciale o in abitazione)
- Il pignoramento e la nota restano validi anche se vi sono modifiche interne all'immobile, se la porzione immobiliare è rimasta la stessa



... CONTINUA

- Nel caso in cui **NON** vi sia coincidenza tra l'ampiezza della porzione immobiliare rappresentata dal dato catastale e quella effettiva (es. accorpamento di un vano o di una striscia di terreno): il pignoramento si potrà ritenere **esteso** alla più ampia porzione immobiliare in fatto esistente, ove la porzione accorpata non possa avere un autonomo significato giuridico-economico ed il bene originario, pur dopo l'ampliamento, abbia mantenuto la sua identità e non si sia in presenza di un bene nuovo e diverso: occorrerà **RETTIFICA DELL'ATTO** per stabilizzare gli effetti del pignoramento sulle porzioni del bene colpite solo apparentemente in maniera «occulta». (CNN Studio 28/2018)





CONFLITTO TRA DATI IDENTIFICATIVI

- Nel caso di contrasto tra dati catastali e dati aggiuntivi (ad esempio confini non congruenti coi dati catastali o di misura), tenuto conto dell'importanza data ormai dall'art. 2826 c.c. al dato catastale, non potrà non darsi luogo ad una valutazione complessiva di tutti gli elementi inseriti nella nota, e ove si dovesse concludere per la prevalenza del dato NON catastale si potrà procedere ad una RETTIFICA (in presenza di errori materiali evidenti) o ad un RINNOVAZIONE (nei casi che inducono incertezza) del pignoramento e della nota



FRAZIONAMENTO E FUSIONE

- Fusione di due o più particelle in una sola avente una estensione maggiore (ma pari alla somma di quelle accorpate): il pignoramento e la nota restano validi
- Frazionamento con la stessa estensione di una unica particella (ove tutte siano oggetto di pignoramento): il pignoramento e la nota restano validi
- Fusione che coinvolge particelle non pignorate: occorrerà procedere a variazione catastale e rinnovare il pignoramento
- Frazionamento catastale e pignoramento solo di una porzione dell'originaria particella: il pignoramento non potrà essere esteso alla porzione non pignorata: il pignoramento dovrà essere integrato con un nuovo pignoramento (riunione procedure)

LE ACCESSIONI

IL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO PUO' ESSERE DIVERSO DA QUELLO RISULTANTE NEI TITOLI DI ACQUISTO (O NELLA IPOTECA) PERCHE' AL DI SOPRA (O AL DI SOTTO) DEL DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ACQUISTO O DI TRASCRIZIONE, SIA STATO NEL FRATTEMPO REALIZZATO UN FABBRICATO:

- il pignoramento è correttamente eseguito con l'indicazione dei dati catastali del solo terreno (e generico riferimento alle accessioni) se ha per oggetto immobili in corso di costruzione dopo l'effettuato pignoramento per il principio di accessione (art. 281 l.c.c.)

- Il pignoramento, secondo alcuni, è invalido se eseguito quando vi sia già un costruzione su di esso con un proprio identificativo catastale, in quanto avrebbe ad oggetto un bene ontologicamente diverso: si avrebbe un pignoramento occulto.

LE PERTINENZE

L'articolo 2912 c.c. stabilisce che il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti del bene pignorato

Cassazione n. 11272/2014 afferma che ove il bene, che possa in astratto configurarsi come una pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (tali da identificare quello e soltanto quello) ed a meno che nel pignoramento e nella nota non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed altrettanto univoci riferimenti al primo (ad es. quadro D della nota di trascrizione) il pignoramento non si estende ad esso.

Differente è l'ipotesi di pertinenze fisicamente unite o indispensabili (es. corte , viale ad esclusivo servizio della porzione di fabbricato pignorata, pollaio, forno, etc): in questo caso si tratta di beni privi di una loro autonomia giuridico- economica rispetto al bene principale e quindi si può applicare l'art. 2912 c.c.



**CIRCOLARE MINISTERO LAVORI
PUBBLICI DEL 28 OTTOBRE 1967, N.
3210**

- Secondo la Circolare per «parcheggio» si intende lo spazio necessario, tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli, che può consistere in un'area scoperta (c.d. posto auto) o in un'area coperta chiusa su tre lati (box) o su tutti i lati.

.....**PARCHEGGI
LEGGE PONTE**

- Secondo la giurisprudenza prevalente le aree interessate sono assoggettate ad un vincolo pubblicistico di destinazione, con riconoscimento di « **un diritto reale d'uso** » dell'area di parcheggio a favore degli stessi condomini (Cass. n. 6533/1992)
- Secondo la giurisprudenza prevalente in conseguenza dell'aggiunta di un secondo comma all'art. 41 sexies da parte dell'art. 12 della L. 246/2005, tale vincolo pubblicistico di destinazione non sussiste invece per le costruzioni non ancora realizzate o per le quali (se realizzate) non sono state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari alla data del 16 dicembre 2005.



LEGGE TOGNOLI SU PROPRIETÀ PRIVATA

- I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9, I comma, su aree private possono essere trasferiti solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune : il pignoramento di un parcheggio Tognoli su proprietà privata non può ritenersi illegittimo sebbene non sia stato pignorato anche l'immobile a cui è destinato.
- Dubbi sussistono sulla possibilità di circoscrivere in avviso di vendita gli offerenti a coloro che possano indicare un immobile di proprietà sito nel medesimo comune cui asservire il parcheggio: tale soluzione appare incoerente con i principi che regolano l'esecuzione forzata

LEGGE TOGNOLI SU AREE PUBBLICHE

- In questo caso il pignoramento ha ad oggetto il **diritto di superficie** e può dare origine ad una normale procedura esecutiva se il Comune abbia in via preventiva espresso un consenso all'alienazione separata senza vincoli.
- Nel caso in cui non vi sia stato un consenso preventivo da parte del comune si potrebbe prospettare la possibilità di una richiesta di autorizzazione all'alienazione separata formulata dal custode.
- In tutti i casi in cui non si possa procedere all'alienazione del bene secondo le modalità previste dalla legge Tognoli e dalle modifiche introdotte dal d.l. n. 5/2012, la procedura esecutiva deve essere chiusa per inalienabilità del bene pignorato.



PARCHEGGI LIBERI

- Quando il parcheggio non è soggetto alle leggi sopra indicate e quando sono costruiti in eccedenza rispetto alla quota prescritta dalla legge (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi), in questo caso non sussistono vincoli.
- Il bene può essere stimato dall'esperto secondo il criterio commerciale.





DIRITTI REALI PIGNORABILI

- I DIRITTI PIGNORABILI SONO:

- la piena proprietà
- La nuda proprietà
- L'usufrutto
- La proprietà superficaria
- L'enfiteusi

- I DIRITTI NON PIGNORABILI SONO:

- Il diritto di uso
- Il diritto di abitazione
- Il diritto di servitù

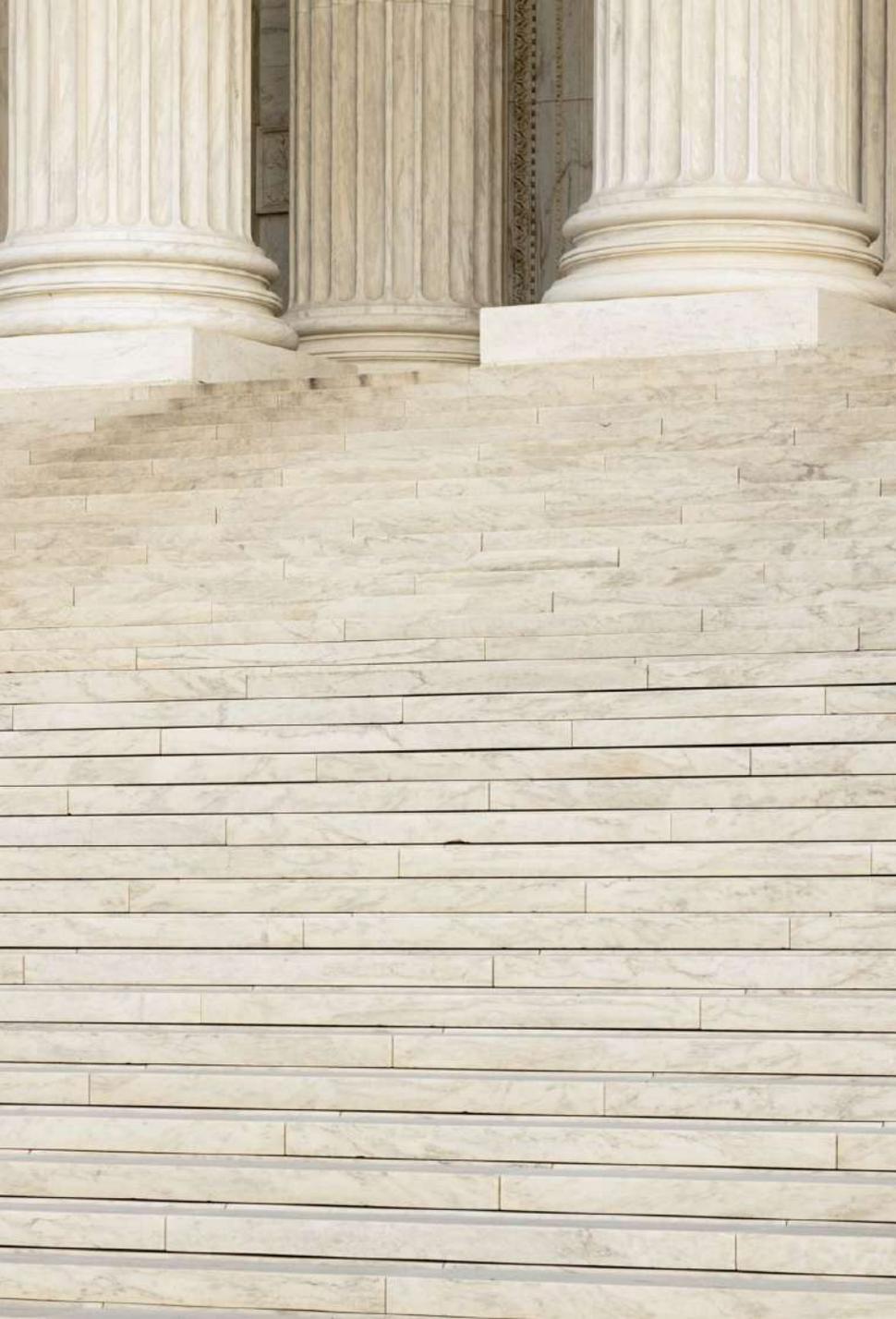


LA MULTIPROPRIETA'

- Trattandosi di quota di «proprietà turnaria» che assume caratteristiche identificative che consentono di isolarla dalle altre analoghe quote riferite al medesimo immobile, ma per periodi diversi dell'anno, può ritenersi **PIGNORABILE**

...
CONTINUA

- **Può essere pignorato solo il diritto reale di cui il debitore è titolare e il creditore non può costituire diritti reali parziari non esistenti**
- Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che ove il pignoramento abbia ad oggetto la nuda proprietà possa estendersi alla piena proprietà in caso di decesso dell'usufruttuario in corso di procedura (occorre accertarsi se l'usufruttuario sia ancora in vita) e prima della vendita
- Nell'ipotesi in cui la morte dell'usufruttuario sopraggiunga dopo l'aggiudicazione, il g.e. dovrà trasferire all'acquirente il diritto di piena proprietà, sempre che non ritenga di sospendere e revocare la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (Cass. 20 maggio 2015, n. 10253); ad esempio prezzo palesemente inferiore a quello giusto.
- Ove la morte dell'usufruttuario avvenga dopo il decreto di trasferimento l'aggiudicatario diventerà ipso iure pieno proprietario



VARIE & EVENTUALI

- Se vengono pignorati diritti o quote maggiori di quelli effettivamente il capo al debitore esecutato il pignoramento rimane valido per i corrispondenti diritti ; la **Cassazione 3 aprile 2015, n. 6833** ha, infatti affermato il principio, ormai costante, che qualora venga accertata una estensione minore rispetto a quella indicata in pignoramento, tale circostanza non possa compromettere l'efficacia del pignoramento.
- Per questo motivo rimane valido il pignoramento avente ad oggetto la piena proprietà anche qualora nell'effettiva titolarità del debitore vi sia la sola proprietà superficaria



**BENI NON
PIGNORABILI**

- I beni demaniali
- Beni del patrimonio indisponibile
- I beni che insistono su terreni gravati da usi civici (la Suprema Corte 28 settembre 2011, n. 19792, ha affermato il principio secondo cui un bene soggetto ad uso civico non può essere oggetto di esecuzione forzata, per il particolare regime della sua titolarità e della sua circolazione, che lo assimilano ad un bene appartenente al demanio, non potendo configurarsi una c.d. sdemanializzazione di fatto)
- I beni gravati da usi civici sono pignorabili solo se oggetto di espressa autorizzazione nei casi e nei modi di legge (art. 12 L. 16 giugno 1927, n. 1766 e art. 39 R.D. 26 febbraio 1928, n. 332)

BENI PIGNORABILI



Sono pignorabili tutti i beni, ad eccezioni di quelli in precedenza elencati



Sono pignorabili i beni completamente **abusivi** in quanto la nullità degli atti inter vivos previsti dagli artt. 17 e 40 della Legge 21 febbraio 1985, n. 47, ora art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applica alle procedure esecutive



Sono pignorabili i beni dell'Edilizia Economica e Popolare (alloggi IACP) e sono liberamente vendibili in quanto i vincoli di inalienabilità ex lege 14 febbraio 1963, n. 60 non riguardano l'esecuzione forzata.

IL PIGNORAMENTO DI BENI IN COMUNIONE LEGALE

il pignoramento di un bene in comunione legale (comunione senza quote) deve essere pignorato per intero e quindi anche al coniuge non debitore (Cass. 14 marzo 2013, n. 6575). Si ritiene che la comunione si sciogla solo rispetto al singolo bene.

Nell'ipotesi di pignoramento non correttamente eseguito :

- Si ha improcedibilità se effettuato solo per un mezzo

Occorre rinotifica del pignoramento al coniuge non esecutato se eseguito correttamente per intero ma notificato solo al coniuge debitore

COMUNIONE DE RESIDUO

- ai sensi dell'art. 178 c.c. I beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi costituita dopo il matrimonio e gli incrementi dell'impresa costituita anche precedentemente si considerano oggetto della comunione solo se sussistono al momento dello scioglimento di questa.
- Importante sentenza del Tribunale di Castrovillari (4 novembre 2014) ha affermato che il regime di comunione de residuo è inopponibile al creditore ipotecario che ha acquistato il privilegio prima dell'annotazione nel registro dello stato civile a margine dell'atto di matrimonio del regime della separazione dei beni.
- **CASSAZIONE Sezione Unite 17 maggio 2022, n. 15889** : secondo le SSUU allo scioglimento della comunione nasce un DIRITTO DI CREDITO in favore dell'altro coniuge pari al 50% del valore dell'azienda e non un diritto reale come sostenuto in precedenti orientamenti anche dottrinali



PRELAZIONE

- LA PRELAZIONE OVE CONVENUTA PATTIZIAMENTE NON E' OPPOBILE ALLA PROCEDURA
- I VINCOLI DI INALIENABILITA' PREVISTI PER GLI ALLOGGIO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NON IMPEDISCONO CHE GLI STESSI POSSANO ESSERE LIBERAMENTE TRASFERITI IN SEDE DI ESECUZIONE FORZATA (Cass. 5.08.1987, n. 6748) e pertanto possono essere trasferiti anche prima che sia decorso il decennio e indipendentemente dal possesso da parte dell'acquirente dei requisiti prescritti per la cessione originaria.
- Stessa cosa vale per gli alloggi IACP
- Tali limiti si riattivano in capo all'avente causa dalla procedura esecutiva?



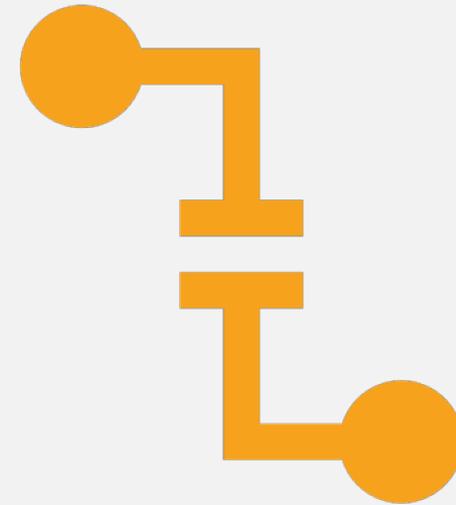
**CANCELLAZIONE
FORMALITA'
PREGIUDIZIEVOLI**

- Ai sensi **dell'art. 586 cpc** il giudice con il decreto di trasferimento ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento.
- **l' art 2916 c.c.** dice che sono inefficaci nei confronti del creditore le iscrizioni e trascrizioni successive alla trascrizione del pignoramento, ma è comunque necessario cancellarle per far sì che siano prime in grado le ipoteche dell'aggiudicatario e al fine di purgare totalmente l'immobile trasferito.
- Oggi non si cancella , ma si restringe la formalità, anche per limitare la responsabilità del Conservatore su beni identificati catastalmente in modo diverso o per immobili urbani che facciano riferimento a formalità prese sul terreno su cui sono stati edificati
- **Cassazione Sezioni Unite del 4.12.2020, n. 28398** secondo cui ogni atto del giudice è DEFINITIVO per il sol fatto di essere stato da lui reso, operando l'opposizione solo in via successiva ed eventuale (non necessità della clausola di non opposto).

LE ANNOTAZIONI

- Circolare 8/E Agenzia Entrate del 4.3.2015

*Il Giudice dell'esecuzione opera sui beni espropriati e, una volta che abbia accertato quali siano le ipoteche e i pignoramenti gravanti sugli stessi, ne ordina la liberazione da ogni vincolo. Il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione in tale contesto risulta, dunque, essere oggettivamente riferito al bene ovvero ai beni espropriati, atteggiandosi - perlomeno sotto un profilo formale - quale ordine di liberazione di tali beni dalle formalità pregiudizievoli gravanti, secondo lo schema della c.d. "cancellazione parziale". Pertanto, ancorché il citato articolo 586 c.p.c. faccia riferimento alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, **la portata del comando è da ritenere circoscritta ai soli beni trasferiti con il decreto adottato dal giudice**, pur quando questi rappresentino l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare.*



RESTRIZIONE DI BENI

*Il Conservatore ha il compito di esercitare un esame formale, rigoroso e approfondito, del titolo e della nota, teso ad accertare che posseggano i requisiti previsti dalla legge per l'esecuzione delle previste formalità. Lo stesso non è tenuto a verificare che vi sia coincidenza piena tra i beni indicati nella formalità da annotare e quelli oggetto del trasferimento coattivo, al fine di riscontrare se l'ordine giudiziale di liberazione consenta di effettuare la cancellazione totale della formalità. Peraltro, sotto un profilo sostanziale, l'esecuzione di una "cancellazione parziale", riferita, cioè, a determinati beni, ha, in relazione ai beni liberati, il medesimo effetto della cancellazione totale. Qualora la "cancellazione parziale" liberi beni che costituiscono, di fatto, l'intero compendio, oggetto della trascrizione di pignoramento o della iscrizione ipotecaria da annotare, la stessa ha un effetto assimilabile a quello di una cancellazione totale: ciò in quanto produce, in concreto, la liberazione di tutti gli immobili gravati dalla formalità. Una "cancellazione parziale" della formalità ipotecaria, circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è, sotto un profilo operativo, che un'**annotazione di restrizione di beni**.*





**FORMALITA' CHE SI
POSSONO CANCELLARE,
RECTIUS «RESTRINGERE»**

- **PIGNORAMENTI**
- **IPOTECHE**
- **PIGNORAMENTI E IPOTECHE
SUCCESSIVE ALLA TRASCRIZIONE
DEL PIGNORAMENTO**
- **SEQUESTRI CONSERVATIVI
CONVERTITI O NON CONVERTITI
IN PIGNORAMENTO**
- **SENTENZA DI FALLIMENTO**

**FORMALITA'
NON
CANCELLABILI**



FONDO PATRIMONIALE



CONTRATTO PRELIMINARE



DOMANDE GIUDIZIALI



carico della procedura esecutiva e l'aggiudicatario/proprietario che volesse procedere alla loro «restrizione» dovrebbe procurarsi la copia conforme del provvedimento di chiusura dell'introdotta giudizio e con essa, pagando le



GRAZIE