

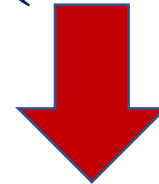
CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Cenni in materia di antiriciclaggio nell'ambito del processo esecutivo immobiliare

**L'informativa periodica al G.E. e ai creditori:
i rapporti riepilogativi e le linee guida del CSM**

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

art. 585 comma 4° c.p.c. (introdotto dal D.Lgs.149/22)



DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO
ex art. 22 del D.Lgs. 231/07



DICHIARAZIONE AI FINI ANTIRICICLAGGIO modifiche all'art. 587 c.p.c. (*)

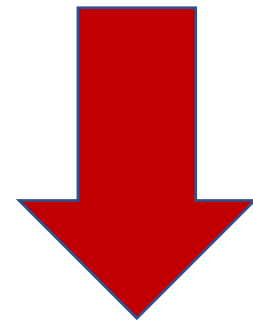
«Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma»;

L'aggiudicatario di un immobile all'asta decadrà dall'aggiudicazione non solo in caso di mancato versamento del prezzo ma anche se non renderà le dichiarazioni previste dalla normativa antiriciclaggio per l'adeguata verifica dell'acquirente.

(*) Correttivo Processo civile D.lgs. 31 ottobre 2024 n. 164 G.U. n. 264 del 11-11-2024 (prima stesura 15.2.2024)

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO
art. 585 comma c.p.c.

Aggiudicatario

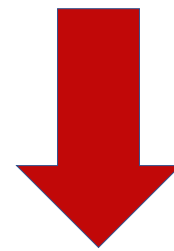


*entro il termine fissato per il versamento
del saldo prezzo*

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

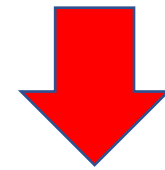
DICHIARAZIONE SCRITTA
al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato



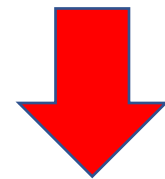
contenente le informazioni prescritte
dall'articolo 22 del D.Lgs. 231/07
(comma 1 - obblighi adeguata verifica)

Normativa antiriciclaggio - riferimenti normativi

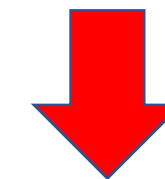
D.lgs. n. 231/2007



D.Lgs. n. 90 del 25 maggio 2017
ha recepito la IV direttiva UE n. 2015/849



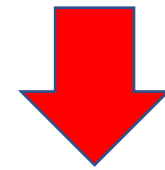
D.Lgs. n. 125 del 4 ottobre 2019
ha recepito la V direttiva UE n. 2018/843



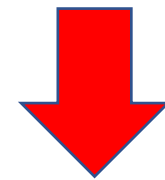
VI direttiva UE n. 2024/1640 del 24 aprile 2024
(**bozza D.Lgs. 2.10.2025**)

Normativa antiriciclaggio - riferimenti normativi

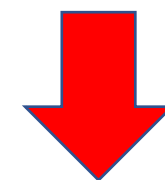
D.lgs. n. 231/2007



Art. 11: Organismi di autoregolamentazione



Regole tecniche in materia di procedure e metodologie
di analisi del rischio di riciclaggio e finanziamento del terrorismo

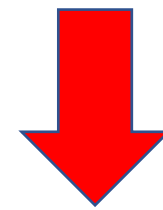


CNF: Regole tecniche del 20.9.2019 (n. 14 regole)

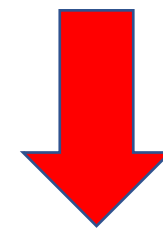
CNDCEC: Regole tecniche del 16.1.2019 (n. 3 regole) modificate il 16.1.2025

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

Adeguate verifica



Custode Giudiziario \ Professionista Delegato



CNF: Regola tecnica 2 (esclusione)

CNDCEC: Regola tecnica 2

(rischio inerente non significativo)

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

risposta a quesito n. 15 del 21-6-2006 dell'Ufficio Italiano Cambi

*«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»*

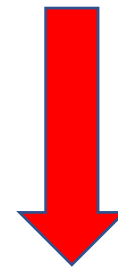
Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

Custode Giudiziario\Professionista Delegato



Ausiliario del Giudice

(incarico autorità giudiziaria)



NO cliente

NO prestazione professionale

NO titolare del conto corrente bancario

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

Studio n. 45-2020/E 3-2020/B (4 dicembre 2020)

Nell'espletamento del suo incarico, per il professionista delegato non trovano applicazione gli obblighi antiriciclaggio:

- non esiste un “**cliente**”
- né una “**prestazione professionale**” in senso proprio da svolgere
- qualora nell'ambito del proprio incarico riscontri elementi di «*operazione sospetta*» dovrà **tempestivamente relazionarsi con il G.E.**, in quanto *dominus* della procedura, sulla necessità di procedere con la segnalazione

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

Ordine Avvocati Milano

Lettera all'ABI del 18.1.2021

Pertanto, ed in conclusione, (i) poiché l'attività di realizzo dei beni caduti in una procedura concorsuale ed esecutiva non è ontologicamente volta a realizzare una operazione di riciclaggio, ma all'adempimento di un obbligo di legge (quello della vendita dei beni) (ii) poiché un curatore o un delegato non può mai essere considerato nè cliente, nè titolare effettivo, né esecutore, (iii) poiché, infine, i fondi provenienti dalla vendita su disposizione dell'autorità giudiziaria hanno per definizione una provenienza lecita, il professionista è conseguentemente del tutto estraneo all'ambito di applicazione della normativa antiriciclaggio.

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

DATI IDENTIFICATIVI DEL CLIENTE				
NDG		CODICE FISCALE		PARTITA IVA
DENOMINAZIONE				

DICHIARAZIONE TITOLARE EFFETTIVO

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITÀ CHE:

- ☐ SUSSISTE UN TITOLARE EFFETTIVO DEL RAPPORTO DEL QUALE FORNISCO TUTTE LE INFORMAZIONI NECESSARIE E AGGIORNATE DI CUI SONO A CONOSCENZA;
- ☐ SUSSISTE UN TITOLARE EFFETTIVO DEL RAPPORTO SCHERMATO DA SOCIETÀ FIDUCIARIA;

INFORMAZIONI TITOLARI EFFETTIVI			
TITOLARE EFFETTIVO 1 - NDG		CODICE FISCALE	
NOME		COGNOME	
DATA DI NASCITA		LUOGO DI NASCITA	
CITTADINANZA 1		CITTADINANZA 2	
SESSO		INDIRIZZO DI RESIDENZA	
PAESE DI RESIDENZA		TIPO DOCUMENTO D'IDENTITÀ	
NUMERO DOCUMENTO D'IDENTITÀ		DATA DI EMISSIONE DEL DOCUMENTO	
LUOGO DI EMISSIONE DOCUMENTO		DATA DI SCADENZA DEL DOCUMENTO	
RAPPORTO CON LA UO CLIENTE	☐ SOCIO	TOTALE % PARTECIPAZIONI (DIRETTE E INDIRETTE)	
	☐ T.E. DELLA CONTROLLANTE	DENOMINAZIONE DELL'ULTIMA UO CONTROLLANTE	
	☐ ALTRO	NATURA DEL RAPPORTO CON LA UO CLIENTE	

Normativa antiriciclaggio - D.lgs. n. 231/2007

Faq Ministero Economia e Finanze

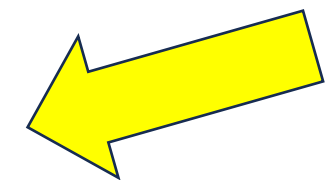
3. Nell'ambito delle procedure esecutive o concorsuali, ai fini dell'adeguata verifica della clientela, come va qualificato il soggetto incaricato dall'Autorità Giudiziaria dell'apertura del rapporto e autorizzato a operarvi per la procedura (es., professionista delegato in caso di procedura esecutiva immobiliare ex art. 591-bis c.p.c., curatore fallimentare, etc.)?

Il soggetto incaricato dall'Autorità Giudiziaria all'apertura del rapporto e autorizzato a operarvi per la procedura, quale mero ausiliario del Giudice (es., professionista delegato in caso di procedura esecutiva immobiliare ex art. 591-bis c.p.c., curatore fallimentare ovvero commissario liquidatore, etc.), deve essere identificato come “esecutore”, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lett. p), del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 ovvero come “il soggetto delegato ad operare in nome e per conto del cliente o a cui siano comunque conferiti poteri di rappresentanza che gli consentano di operare in nome e per conto del cliente”

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

l'art. 1 comma 12 lettera p) della legge delega 206/2021 (riforma Cartabia)

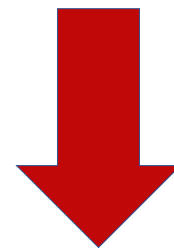
p) prevedere che, nelle operazioni di vendita dei beni immobili compiute nelle procedure esecutive individuali e concorsuali, gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente si applicano anche agli aggiudicatari e che il giudice emette il decreto di trasferimento soltanto dopo aver verificato l'avvenuto rispetto di tali obblighi;



DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

DICHIARAZIONE SCRITTA
al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato



obblighi adeguata verifica
art. 18 del D.Lgs. 231/07

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

- *identificazione e verifica dell'identità (lett. a)*
- *identificazione e verifica dell'identità del titolare effettivo (lett. b)*
- *informazioni sullo scopo e sulla natura prevista della prestazione professionale (lett. c)*
- *persone politicamente esposte (definizione art. 1)*

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

➤ *identificazione e verifica dell'identità aggiudicatario*

Quadro A - DATI RIFERITI AL BENEFICIARIO									
In caso di Ditta Individuale/Persona Fisica:									
Nome					Cognome				
Nato a					Data di nascita				
Residenza, via							n.		
Comune							Prov.	()	
Codice Fiscale				REA			Partita IVA		
Tipo documento					n.				
Rilasciato da					scadenza				

Acquisendo documento d'identità in corso di validità e, in caso di società o enti per i rappresentanti legali di società, anche l'effettiva esistenza dei relativi poteri

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

➤ *identificazione e verifica dell'identità del titolare effettivo*

Il «titolare effettivo» (D.Lgs. n. 90 del 25 maggio 2017) è la **persona fisica** per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di società o enti, la persona o le persone fisiche che **possiedono** o **controllano** tale società, ovvero ne risultano beneficiari.

Ai fini dell'identificazione del titolare effettivo, gli aggiudicatari forniranno per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali siano a conoscenza.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

Titolare Effettivo di società

Persona fisica (o le persone fisiche) che detiene **almeno una** delle seguenti condizioni:

a) la **proprietà diretta**, con la titolarità di una partecipazione superiore al 25% del capitale

b) la **proprietà indiretta**, se la stessa titolarità è detenuta tramite società controllate, società fiduciarie o interposta persona

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

art. 585 comma 4 c.p.c.

Titolare Effettivo di società

In mancanza, il Titolare Effettivo è individuato considerando questi requisiti:

c) il controllo di un numero maggioritario o comunque dominante di voti nell'assemblea ordinaria dei soci

d) l'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentono di esercitare un'influenza dominante in assemblea

Se anche con questi criteri l'attribuzione non è possibile, il Titolare Effettivo è la persona fisica con e) poteri di amministrazione o direzione

DICHIARAZIONE AI FINI ANTIRICICLAGGIO

art. 585 ultimo comma c.p.c.

➤ informazioni sullo scopo e sulla natura prevista della prestazione professionale

Fornire elementi per individuare:

☐ scopo (abitazione, attività professionale/imprenditoriale, investimento)

☐ congruità della propria capacità patrimoniale rispetto all'operazione

☐ provenienza del denaro (mezzi propri, finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, eredità, ecc..)

DICHIARAZIONE AI FINI ANTIRICICLAGGIO

art. 585 ultimo comma c.p.c.

➤ *persone politicamente esposte (P.P.E.)*

Persona politicamente esposta in quanto occupa o

ha ricoperto importanti cariche pubbliche

(compresi familiari e soggetti con legami stretti)

DICHIARAZIONE AI FINI ANTIRICICLAGGIO

art. 585 ultimo comma c.p.c.

➤ *persone politicamente esposte*

- a) *i capi di **Stato**, i capi di **Governo**, i **Ministri** e i **Vice Ministri** o **Sottosegretari***
- b) *i **parlamentari***
- c) *i membri delle corti supreme, delle corti costituzionali e di altri **organi giudiziari di alto livello** le cui decisioni non sono generalmente soggette a ulteriore appello, salvo in circostanze eccezionali*
- d) *i membri delle **Corti dei conti** e dei **consigli di amministrazione delle banche centrali***
- e) *gli **ambasciatori**, gli incaricati d'affari e gli **ufficiali di alto livello** delle forze armate;*
- f) *i membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza delle **imprese possedute dallo Stato***

DICHIARAZIONE AI FINI ANTIRICICLAGGIO

art. 585 ultimo comma c.p.c.

➤ *persone politicamente esposte*

Familiari diretti:

- a) il coniuge*
- b) i figli e i loro coniugi*
- c) coloro che nell'ultimo quinquennio hanno convissuto con i soggetti a) e b)*
- d) i genitori*

Legami stretti:

- persona fisica che ha notoriamente la titolarità effettiva congiunta di entità giuridiche o qualsiasi altra stretta relazione d'affari con una persona politicamente esposta*
- persona fisica che sia unica titolare effettiva di entità giuridiche o soggetti giuridici notoriamente creati di fatto a beneficio di una persona politicamente esposta*

I RAPPORTI RIEPILOGATIVI

art. 591-bis ultimo comma c.p.c.

Rapporti riepilogativi normativa vigente fino al 28.2.2023

Art. 16-bis, comma 9-sexies, del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221: «*«Il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, entro dieci giorni dalla pronuncia dell'ordinanza di vendita, deposita un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un **rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente»*

Rapporti riepilogativi

Art. 16-bis, comma 9-septies, del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221: *«I rapporti riepilogativi periodici e finali previsti per le procedure concorsuali e i rapporti riepilogativi previsti per i procedimenti di esecuzione forzata devono essere depositati con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia»*

Rapporti riepilogativi

Art. 591 – bis ultimo comma c.p.c. (dall'1.3.2023)

Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un *rapporto riepilogativo iniziale* delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un *rapporto riepilogativo periodico* delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un *rapporto riepilogativo finale* delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. **I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione** e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

Rapporti riepilogativi

Art. 40 del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149: *«I rapporti riepilogativi periodici e finali previsti per le procedure concorsuali e i rapporti riepilogativi previsti per i procedimenti di esecuzione forzata devono essere depositati con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia.*

I relativi dati sono estratti ed elaborati, a cura del Ministero della giustizia, anche nell'ambito di rilevazioni statistiche nazionali».

Rapporti riepilogativi (sintesi)

- ✓ modalità telematica di deposito e di sottoscrizione digitale
- ✓ strutturazione dell'atto in conformità a schemi, definiti dalle specifiche tecniche emanate dalla Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati (DGSIA)
- ✓ consentire la lettura automatizzata dei dati rilevanti e il popolamento automatico dei registri [monitoraggio della procedura]

Rapporti riepilogativi

Provvedimento del 16 aprile 2014 del Direttore generale DGSIA

- schema dei rapporti riepilogativi
- formato XSD - XML Schema Definition
- i professionisti che gestiscono le esecuzioni individuali ***sono obbligati*** a formare i rapporti riepilogativi avvalendosi degli specifici modelli aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST;
- per il deposito dei rapporti riepilogativi è precluso il ricorso a modelli di “atto generico”

Rapporti riepilogativi

C.S.M. – Linee guida settore delle procedure concorsuali 20.7.2022

- il ricorso ai file strutturati XSD deve essere incentivato
- monitoraggio delle procedure da parte del giudice
- *riduzione di errori materiali*
- *riduzione del lavoro delle cancellerie*
- maggiore celerità nella redazione dei provvedimenti da parte del giudice sfruttando l'inserimento automatico dei dati già presenti nei sistemi di cancelleria;
- supporto per il rilevamento statistico del lavoro del giudice delegato;
- **raggiungimento degli obiettivi di informatizzazione delle procedure nel senso richiesto dal P.N.R.R.**
- effettuare affidabili rilevazioni statistiche nazionali e garantire un costante monitoraggio delle procedure concorsuali ed individuali

Rapporti riepilogativi

Ministero della Giustizia – Nota del 28.10.2022

- norme di rango primario **impongono** la strutturazione dell'atto in conformità ad uno schema ministeriale
- lettura automatizzata dei dati rilevanti (machine-readable data) e popolamento automatico dei registri
- ***obbligo** per i professionisti che gestiscono esecuzioni individuali o concorsuali di formare i rapporti riepilogativi secondo lo schema XSD*
- NO deposito con «atto generico»
- assicurare al G.E. o al G.D. una efficace e più agile vigilanza sulle singole procedure;
- **invito agli uffici giudiziari a sensibilizzare utilizzo degli schemi di rapporto riepilogativo e a vigilare sull'effettivo utilizzo degli stessi**
- effettuare affidabili rilevazioni statistiche nazionali e garantire un costante monitoraggio delle procedure concorsuali ed individuali

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) Professionista Delegato

- **INIZIALE** - entro **30 giorni** dalla notifica dell'ordinanza di vendita
- **PERIODICO** – ~~entro 6 mesi dal precedente~~ dopo ogni esperimento di vendita
- **FINALE** - entro **10 giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione effettuata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) struttura XSD

- **Dati generali (*)**
- **Organi della procedura (*)**
- **Altri incarichi**
- **Attivo**
- **Crediti (*)**
- **Classificazione giuridica**
- **Classificazione economica**
- **Spese prededucibili (*)**
- **Contabilità (*)**
- **Riparti**
- **Note conclusive**

(*) dato obbligatorio

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) struttura e dati da inserire

- ☐ Dati generali *
- ☐ Organi della procedura *
- ☐ Altri incarichi
- ☐ Attivo
- ☐ Crediti *
- ☐ Classificazione giuridica
- ☐ Classificazione economica
- ☐ Spese prededucibili *
- ☐ Contabilità *
- ☐ Riparti
- ☐ Note conclusive

Le sezioni contrassegnate da * sono obbligatorie ai fini del deposito telematico.

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Dati generali

- ✓ **Data di notifica pignoramento**
- ✓ **Data di iscrizione a ruolo**
- ✓ **Data deposito documentazione ipocatastale**
- ✓ **Data decreto ex art. 569**
- ✓ **Data udienza ex art. 569**
- ✓ **Data nomina Custode**
- ✓ **Data ordinanza di vendita**
- ✓ **Data avviso di vendita**

tutti dati obbligatori

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) struttura e dati da inserire

Dati generali

I campi contrassegnati da * sono obbligatori.

Data di notifica pignoramento *



Data di iscrizione a ruolo *



Data deposito documentazione ipocatastale *



Data decreto ex art. 569 *



Data udienza ex art. 569 *



Data nomina Custode *



Data ordinanza di vendita *



Data avviso di vendita *



In caso di proroga o di fissazione di un termine per l'integrazione ex art. 567 c.p.c., indicare la data dell'ultimo deposito.

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Organi della procedura

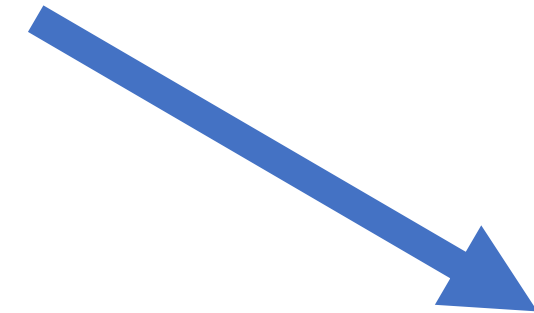
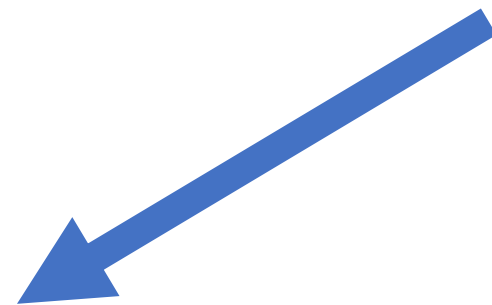
- ✓ **Professionisti Delegati**
- ✓ **Giudici**
- ✓ **Custodi giudiziari**
- ✓ **Esperti stimatori**

tutti dati obbligatori

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Organi della procedura

Professionisti Delegati



stato incarico
(attuale o precedente)

*cognome, nome e
codice fiscale*

data inizio
(ed eventuale cessazione)



Se al Professionista delegato sono stati conferiti tutti i compiti previsti dall'art. 591 bis c.p.c., selezionare la voce "Vendita"; in caso contrario, selezionare una delle altre voci presenti nel menu.

Tipo delega
(assegnazione, distribuzione, trasferimento, **vendita**)

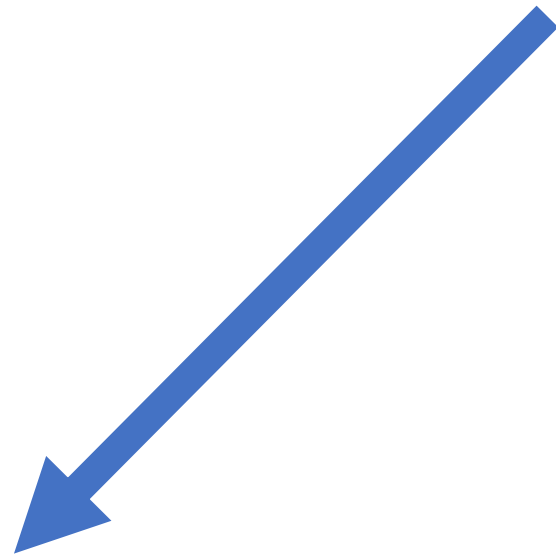
Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Organi della procedura

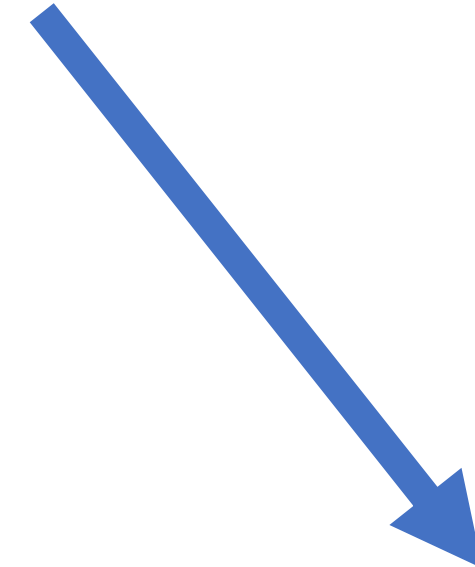
Giudici



*cognome, nome
codice fiscale*



stato incarico
(attuale o precedente)

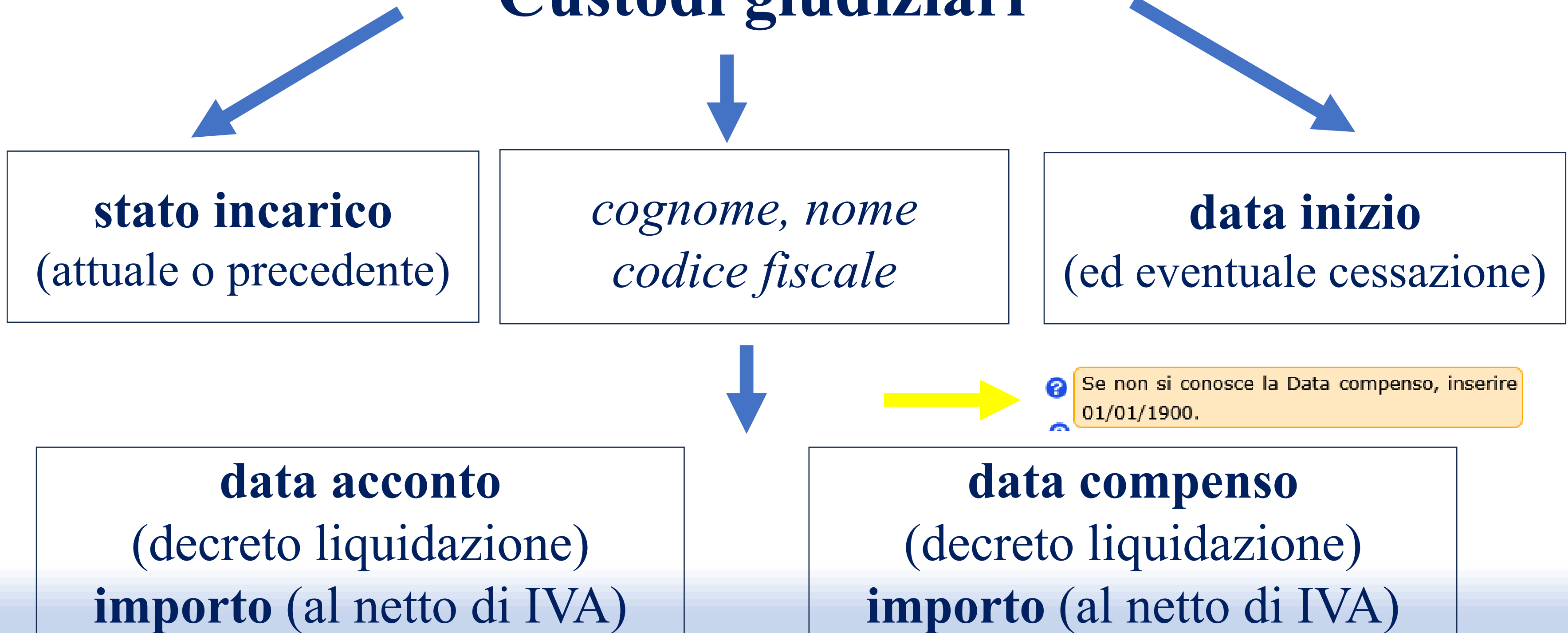


**Data assegnazione
fascicolo**
(ed eventuale cessazione)

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Organi della procedura

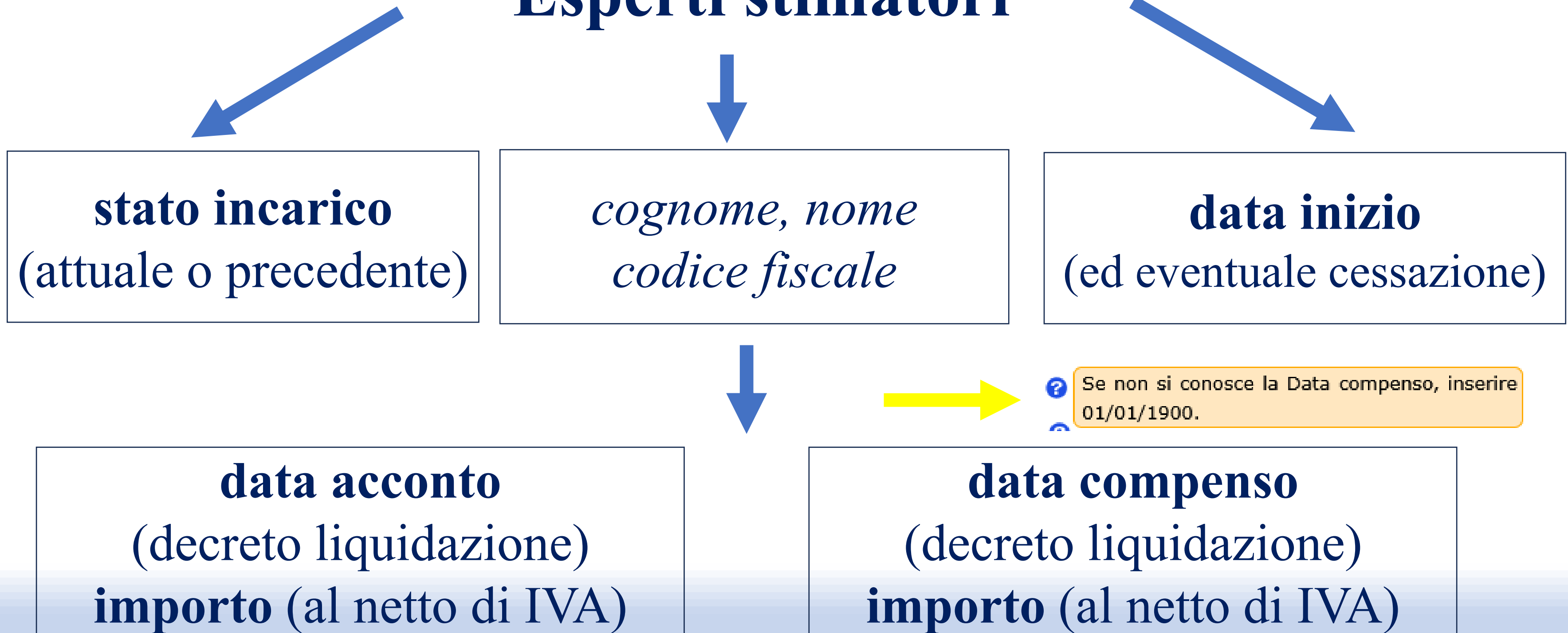
Custodi giudiziari



Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Organi della procedura

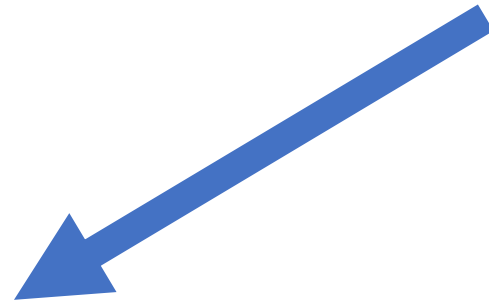
Esperti stimatori



Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Organi della procedura

Altri incarichi

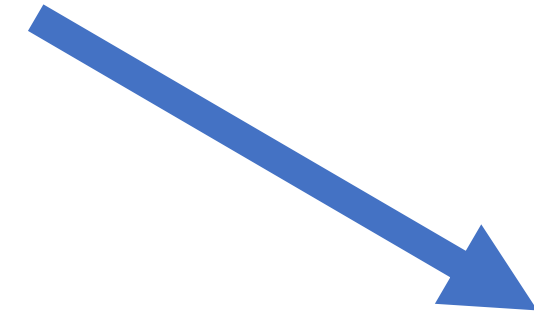


titolo

(commercialista, avvocato,
professionista, altro)



cognome, nome
codice fiscale



tipo incarico

(cause civili, consulenza,
altro)



data inizio
stato incarico

(definito – in corso)

numero affari e
valore complessivo

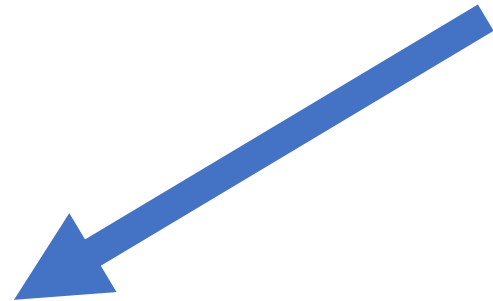
compensi e spese
liquidati

(al netto di IVA)

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Attivo

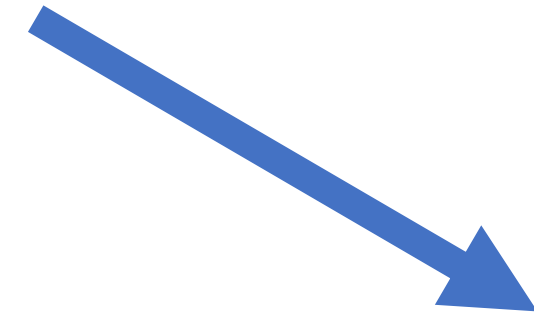
Dettaglio lotti



numero lotto



descrizione lotto



stima



Professionista delegato

Esperto stimatore

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Attivo

Dettaglio lotti



data ordinanza

stato occupazione
*(libero, in corso di liberazione,
occupato senza titolo da esecutato o
terzi, occupato con titolo)*

Data deposito progetto distribuzione		
Data udienza approvazione progetto distribuzione		
Importo ripartito ai creditori		€
Data ultimo pagamento ai creditori		
Altre spese *		€



Tentativi di vendita

Tentativo N°	Data vendita	Prezzo base	Percentuale di ribasso	Restituzione atti	Vendita telematica	Tipo vendita telematica	Gestore vendita telematica	Accettazione Gestore	Data accettazione Gestore	Aggiungi
1	03/01/2025	€ 300.000,00	0,00	No	Si	Asincrona	Aste Giudiziarie In Linea	Si	01/04/2024	-
2	03/05/2025	€ 225.000,00	25,00	No	Si	Asincrona	Aste Giudiziarie In Linea	Si	01/04/2024	-

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Dettaglio lotti

Tentativi di vendita



Aggiudicato

Trasferito

Non in vendita

*(conversione, riduzione
pignoramento, non disposta, rinuncia
agli atti)*

In vendita



*trasmissione bozza decreto trasferimento (data), emissione
decreto (SI/NO), cancellazione formalità (SI/NO)*

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Attivo

Altri dati

- ✓ **Rendita** (canoni locazione\ affitto)
- ✓ **Multa ex art. 587 cpc** (decadenza agg.)
- ✓ **Risarcimento ex art. 177 disp. att. Cpc**
(differenza agg. decaduta e vendita succ.)
- ✓ **Altri importi**
- ✓ **Decadenza conversione pignoramento**

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) struttura e dati da inserire

Attivo

Immobiliare

ATTENZIONE: Nel rispetto degli schemi XSD ministeriali relativi al deposito telematico del **Rapporto riepilogativo**, in caso di mancata compilazione della sezione **Dettaglio lotto**, i dati dei beni presenti in tale lotto non potranno essere riportati nel file xml. Di conseguenza, in fase di salvataggio, verranno evidenziati i dati obbligatori mancanti per i soli beni per i quali è stata compilata la sezione **Dettaglio lotto**.

Lotto	Bene N°	Descrizione del bene	Stima del bene		Aggiungi bene
Lotto Unico	1	Appartamento (ROMA - VIA CONDOTTI 1500) + Dettaglio Titolari dell'immobile	€ 300.000,00	-	Dettaglio lotto *

Altro

Poiché la **rendita** e la **somma confiscata** sono voci previste come obbligatorie dalle specifiche ministeriali, se non inserite, verranno automaticamente immessi dei dati fittizi con importo pari a zero per consentire il corretto deposito telematico.

Rendita *

Lotto	Rendita	Importo ripartito	Data riparto	Data istanza del creditore	Importo attuale in cassa	Aggiungi
Unico	€ 10.000,00	€ 0,00	01/01/1900	01/01/1900	€ 30.000,00	-

Multa ex art. 587 c.p.c.

Lotto	Importo cauzione	Data aggiudicazione	Aggiungi
Unico	€ 30.000,00	10/06/2022	-

Risarcimento

Lotto	Importo incassato	Data decreto	Aggiungi
Unico	€ 15.000,00	15/07/2022	-

Altri importi

Lotto	Importo	Causale	Aggiungi
Unico	€ 5.000,00	RISARCIMENTO ASSICURATIVO	-

Somma confiscata * €

Rendita da locazione

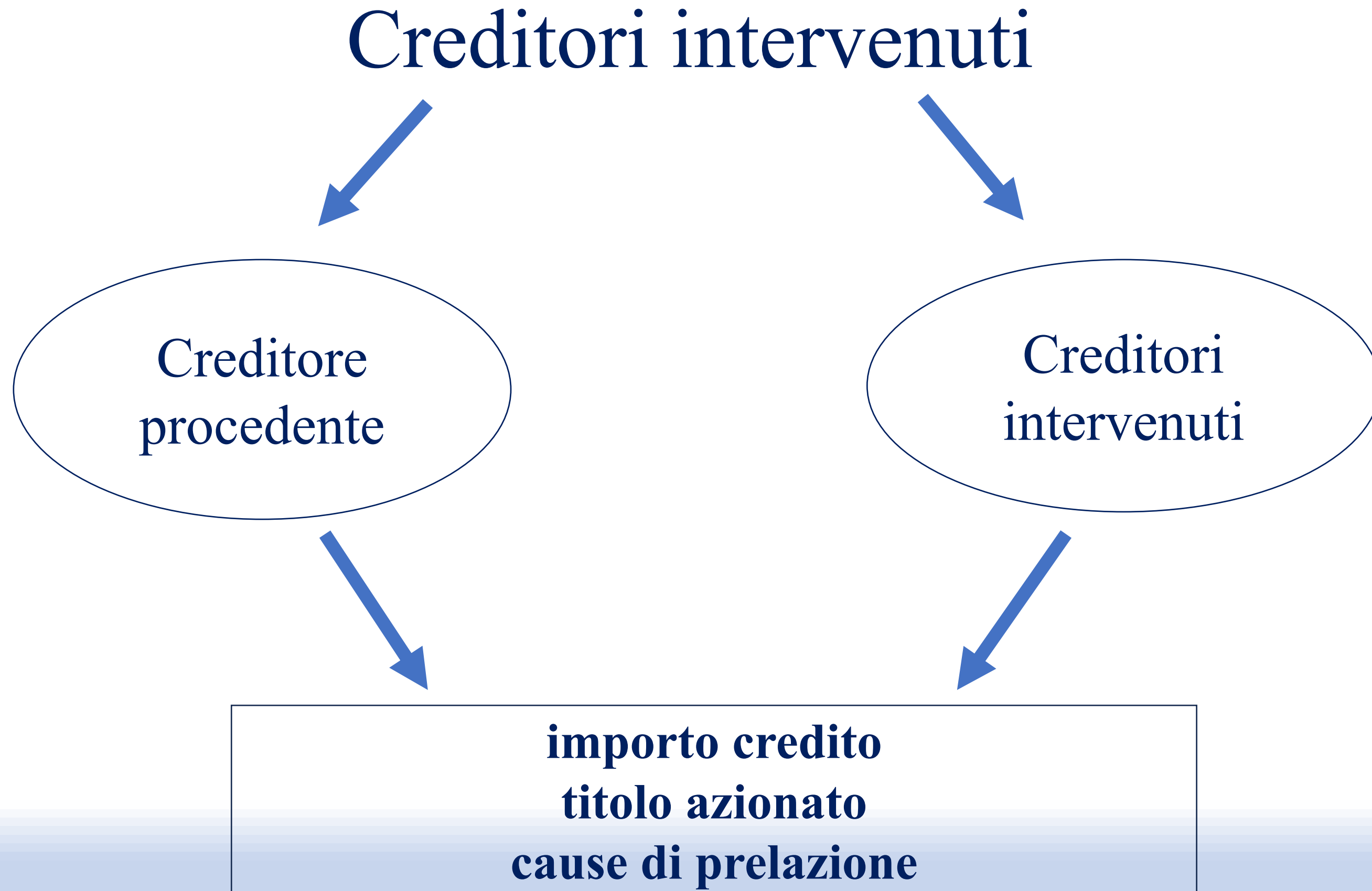
Decadenza aggiudicazione

Differenza prezzo

Altri introiti

Decadenza conversione

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)



Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

classificazione dei crediti

```
graph TD; A[classificazione dei crediti] --> B(giuridica); A --> C(economica); B --> D["✓ prededucibili  
✓ ipotecari  
✓ privilegiati  
✓ chirografari"]; C --> E["✓ bancari  
✓ condominiali  
✓ professionisti  
✓ artigiani  
✓ al consumo  
✓ erariali e previdenziali  
✓ altri"]
```

giuridica

- ✓ prededucibili
- ✓ ipotecari
- ✓ privilegiati
- ✓ chirografari

economica

- ✓ bancari
- ✓ condominiali
- ✓ professionisti
- ✓ artigiani
- ✓ al consumo
- ✓ erariali e previdenziali
- ✓ altri

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

classificazione dei crediti

- ☐ Importo complessivo
- ☐ Importo soddisfatto integralmente
- ☐ Importo non soddisfatto integralmente
- ☐ Importo totalmente non soddisfatto

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Contabilità

Entrate

☐ Liquidazione beni immobili

☐ Altro

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Contabilità

Uscite

- ❖ Compenso esperto stimatore
- ❖ Compenso Custode giudiziario
- ❖ Compenso professionista delegato
- ❖ Compenso altri professionisti
- ❖ Spese di pubblicità
- ❖ Altre spese

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) struttura e dati da inserire

Contabilità

I campi contrassegnati da * sono obbligatori.

Entrate

Liquidazione beni immobili *	0,00	€ 
Altro *	0,00	€ 
Totale entrate	0,00	€

Uscite

Nei valori da inserire vanno ricomprese sia le uscite sostenute con il ricavato della vendita che le somme anticipate dal creditore precedente e, relativamente al compenso del Professionista delegato, anche quanto a carico dell'aggiudicatario.

Compenso Esperto stimatore (attuale) *	5.000,00	€ 	inclusi gli acconti pari a *	500,00	€ 
Compenso Custode giudiziario (attuale) *	0,00	€ 	inclusi gli acconti pari a *	0,00	€ 
Compenso Professionista delegato (attuale) *	0,00	€ 	inclusi gli acconti pari a *	0,00	€ 
Compenso altri professionisti *	0,00	€ 	inclusi gli acconti pari a *	0,00	€ 
Spese pubblicità *	0,00	€	di cui anticipate *	0,00	€
Altre spese *	0,00	€	di cui anticipate *	0,00	€
Totale uscite	5.000,00	€			

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Contabilità

Conti correnti\Libretti

- Estremi conto corrente bancario della procedura
- Eventuali importi prenotati a debito

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.) struttura e dati da inserire

C/C - Libretti

Sono presenti conti correnti/libretti? * ☒ Sì ☐ No

Importa dati

"Importo" e "Data saldo" sono relativi all'ultimo estratto conto.
Nella colonna "Importo" è visibile il saldo risultante dalle voci contabili inserite nell'area Gestione procedure < Contabilità < Registrazioni contabili, se presenti.

Tipo	N°	IBAN	Istituto di credito	Importo *	Data saldo *	
C/C bancario	10100	IT88C0100532380000000010100	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.)	50.000,00 €	05/06/2023 	

Patrocinio a spese dello Stato

Vi sono somme anticipate dallo Stato o prenotate a debito? *  ☐ Sì ☒ No

Le somme anticipate dallo Stato o prenotate a debito sono state pagate? * ☐ Sì ☒ No

Note

Imposta a zero i campi obbligatori

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Riparti



Classificazione
economica



- ✓ bancari
- ✓ condominiali
- ✓ professionisti
- ✓ artigiani
- ✓ al consumo
- ✓ erariali e previdenziali
- ✓ altri

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Riparti

- ☐ crediti complessivi
- ☐ crediti soddisfatti integralmente
- ☐ crediti non soddisfatti integralmente
- ☐ crediti totalmente non soddisfatti

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Riparti

Riparti

Data esecutività	Aggiungi
Nessuna voce presente	

Riparti

I campi contrassegnati da * sono obbligatori.

Data esecutività * 

Non devono essere inseriti i piani di riparto che alla data del deposito del presente Rapporto riepilogativo non sono ancora stati dichiarati esecutivi.

Per ciascuna categoria economica specificare la somma complessivamente ripartita.

Categoria economica	Importo complessivo	Importo soddisfatto integralmente	Importo non soddisfatto integralmente	Importo totalmente non soddisfatto
crediti bancari *				
crediti condominiali *				
crediti di professionisti *				
crediti di artigiani *				
crediti al consumo *				
crediti erariali o previdenziali *				
altri crediti *				

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

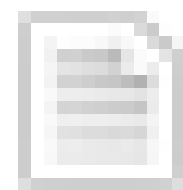
Note conclusive

Note conclusive

///

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Deposito telematico



Rapporto riepilogativo

Seleziona il rapporto

Analitico iniziale del 04/06/2023

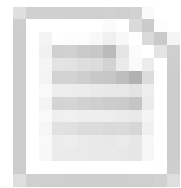
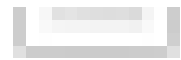


Non è possibile procedere con il deposito in quanto sono stati individuati i seguenti errori:

- Anagrafica esecutato, **Codice Fiscale non inserito** ([Vai all'Anagrafica Esecutato](#))
- Anagrafica esecutato, **Data notifica precetto non inserita** ([Vai all'Anagrafica Esecutato](#))
- Anagrafica esecutato, **Data notifica pignoramento non inserita** ([Vai all'Anagrafica Esecutato](#))
- Sezione Crediti, Elenco crediti - CREDITORE PROCEDENTE **Associare almeno un esecutato al titolo** ([Vai ai Crediti](#))
- Sezione Crediti, Elenco crediti - CREDITORE INTERVENUTO **Associare almeno un esecutato al titolo** ([Vai ai Crediti](#))

Rapporti riepilogativi (art. 591-bis ultimo comma c.p.c.)

Deposito telematico



Rapporto riepilogativo

Seleziona il rapporto

Finale analitico del 27/04/2023



Proseguì con il deposito

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

La normativa fiscale nell'esecuzione forzata immobiliare

Aspetti fiscali nelle procedure esecutive

Assenza di specifica normativa fiscale

(a differenza di procedure concorsuali e amministrazioni giudiziarie)



Prassi

*(circolari ministeriali, risoluzioni,
risposte a interpelli)*

Aspetti fiscali

Tipologia di debitore esecutato:

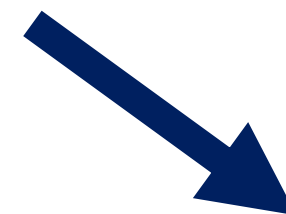
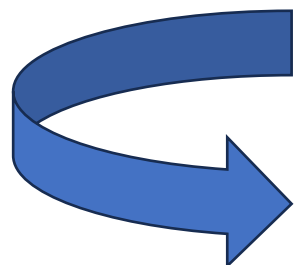
- ✓ *persona fisica*
- ✓ *impresa individuale*
- ✓ *società di persone*
- ✓ *società di capitali*
- ✓ *società semplice (agricola)*

Aspetti fiscali

debitore esecutato

persona fisica

*impresa individuale
società di persone
società di capitali
società semplice (agricola)*



Aspetti fiscali nelle procedure esecutive

NESSUN OBBLIGO in capo al custode giudiziario e/o
professionista delegato per:

- IRPEF\IRES
- TARSU \TARI
- ICI\IMU\TASI (solo in caso di fallimento\L.G.)

Aspetti fiscali

Esecuzione immobiliare



Art. 107 comma 6 L.F. - Modalità delle vendite

Curatore

Art. 216 comma 10 CCII - Modalità della
liquidazione

Il fallimento del debitore esecutato

Cass. Civ. - Sez. III - 28 settembre 2018 – sent. n. 23482 la curatela potrà intervenire nella procedura esecutiva e chiedere l'attribuzione dei crediti della massa maturati in sede fallimentare preferiti a quello fondiario, ovvero potrà richiedere l'assegnazione delle somme al fallimento in assenza di creditore fondiario

Il fallimento\L.G. del debitore esecutato

crediti della massa maturati in sede fallimentare

preferiti a quello fondiario da precisare

nell'esecuzione immobiliare:

✓ **IMU gravante sull'immobile dovuta dal
fallimento\L.G.**

IMU in caso di fallimento\liquidazione giudiziale\l.c.a.

Art. 10 comma 6 D.Lgs. 504/92

il curatore o il commissario liquidatore deve



presentare al comune di ubicazione degli immobili, entro novanta giorni dalla data della nomina, una dichiarazione attestante l'avvio della procedura



versare l'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili o atto notarile

IMU in caso di fallimento\liquidazione giudiziale\l.c.a.

Corte di Cassazione - Sezione Tributaria
Sentenza 26 maggio 2025 n. 14026

principio di diritto: *"la disciplina dell'art. 10 D.Lgs. 504/1992, integrando una deroga al regime impositivo generale, è da ritenersi di stretta interpretazione e poiché tale norma fa espresso riferimento al fallimento e alla liquidazione coatta amministrativa, non è possibile farne applicazione analogica ovvero «estensiva» all'amministrazione straordinaria anche allorquando abbia finalità liquidatoria".*

Aspetti fiscali

«OBBLIGHI» in capo al custode giudiziario e/o professionista delegato per:

- IVA
- RITENUTE D'ACCONTO
- IMPOSTA DI REGISTRO
- IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI

Aspetti fiscali - IVA

Circolare Ministero delle Finanze n. 6/505165 del 17.1.1974

- l'incaricato alla vendita, al quale sono stati consegnati i beni (commissionario, cancelliere, ufficiale giudiziario, Istituto di vendite giudiziarie) è il **soggetto obbligato** [!] ad emettere fattura in nome e per conto del soggetto esecutato
- **trasmettere copia della fattura, unitamente all'IVA riscossa**, al soggetto esecutato per la registrazione del documento ed agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo (versamento – dichiarazione)

Aspetti fiscali - IVA

Risoluzione Min. Finanze n. 501281 del 13.8.1974

IVA riscossa in base alle disposizioni contenute nella Circolare n. 6/505165 del 17-1-1974 deve essere direttamente versata ai competenti Uffici IVA in tutti i casi in cui, per qualsiasi ragione, non è possibile rimetterne il relativo importo all'impresa esecutata

Aspetti fiscali - IVA

Risoluzione ADE 193 del 26.11.2001

Risoluzione ADE 158/E del 11.11.2005

Risoluzione ADE 62/E del 16.5.2006

Risoluzione ADE 84/E del 19.6.2006

Aspetti fiscali - IVA

risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005

- «... essendo tale **formalità** [fatturazione] *strettamente funzionale alla riscossione dei canoni locatizi ... rientra tra i compiti fondamentali del custode, tenuto a provvedere anche alla conservazione dei frutti del bene pignorato*
- ... Tuttavia, in tutti i casi in cui non sia possibile rimettere il relativo importo al soggetto esecutato, come, ad esempio, nell'ipotesi in cui lo stesso si renda **irreperibile**, il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il **tributo** all'amministrazione finanziaria»

IVA

obblighi del custode-delegato

- tutela degli interessi erariali
- incaricato alla vendita non assume la titolarità del bene oggetto di espropriazione forzata, che resta pur sempre in capo al debitore il quale, tuttavia, è privato del potere dispositivo sul bene
- la soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato deve ritenersi in parte «limitata» sotto il profilo dei concreti adempimenti che ne discendono
- procedura espropriativa rappresenta un momento patologico nella circolazione del bene

IVA

obblighi del custode-delegato

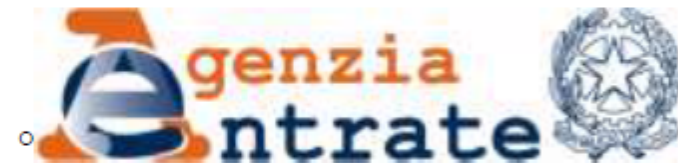
Sintesi «parere Agenzia delle Entrate»

gli obblighi di fatturazione e versamento dell'IVA devono ritenersi
in ogni caso accentrati nella procedura esecutiva, anzichè in capo
al debitore esecutato

IVA

obblighi del custode-delegato

CIRCOLARE N. 14/E



Roma, 17 giugno 2019

*OGGETTO: chiarimenti in tema di documentazione di operazioni rilevanti ai
fini IVA, alla luce dei recenti interventi normativi in tema di
fatturazione elettronica*

IVA

obblighi del custode-delegato

7 Fatturazione in nome e per conto

A fronte delle situazioni in cui l'onere di documentare l'operazione trasla dal cedente/prestatore al cessionario/committente va ricordato che ve ne sono altre in cui l'onere rimane in capo al soggetto legislativamente individuato, che, tuttavia, non lo assolve in prima persona, ma avvalendosi di un terzo...

... o anche, ex articolo 6, comma 2, del decreto IVA, in riferimento ai beni assegnati a seguito di espropriazione immobiliare, laddove si è ritenuto che «*obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare l'Iva incassata all'Amministrazione finanziaria sia il professionista delegato delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis del codice di procedura civile*»

IVA

obblighi del custode-delegato

- Fatturazione elettronica (in nome e per conto del soggetto passivo), da effettuarsi entro 12 giorni dal momento dell'incasso del corrispettivo
- Riscossione dell'imposta (salvo il caso del reverse charge) per conto del debitore esecutato esercente attività di impresa o di arte e professione
- Versamento dell'IVA con modello F24 e codice tributo **6501**
- Trasmissione all'esecutato della copia di cortesia della fattura e della delega di versamento dell'imposta (F24)

IVA

obblighi del custode-delegato



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 232/2025

***OGGETTO: IVA – pignoramento immobiliare e decesso dell'imprenditore esecutato.
Trattamento IVA dell'operazione di vendita del complesso immobiliare
aziendale in sede di esecuzione forzata. Artt. 6 e 10 del decreto del
Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.***

IVA

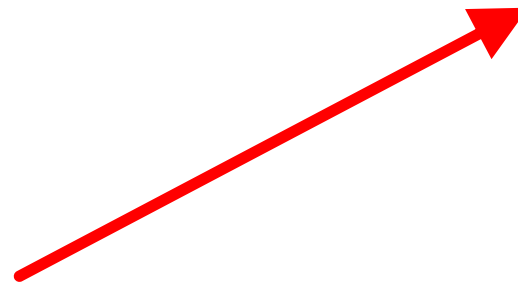
obblighi del custode-delegato



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Piccole e medie imprese

Risposta n. 387/2021



OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 -
pignoramento immobiliare - assolvimento degli obblighi IVA

IVA

obblighi del custode-delegato

il debitore esecutato «**collaborativo**» può
spontaneamente farsi carico dei predetti
adempimenti

Aspetti fiscali

Bene pignorato



IVA
tipologia di immobili
Circolare ADE n. 22 del 28.6.2013

**FABBRICATI
ABITATIVI**



le unità immobiliari
classificate o classificabili
nel gruppo catastale
A (ad eccezione di A/10)

**FABBRICATI
STRUMENTALI**

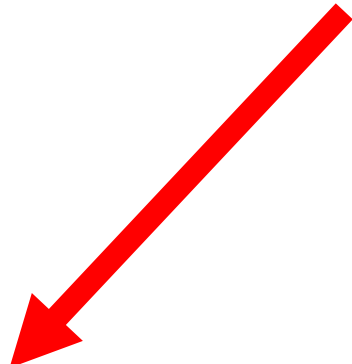


le unità immobiliari
ricomprese
nei gruppi catastali
B, C, D, E
e nella categoria **A/10**

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

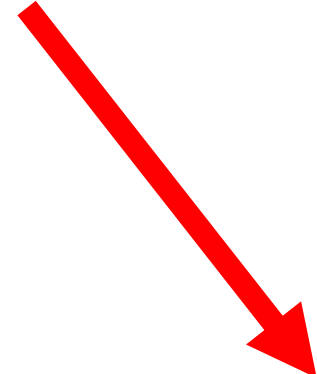


regola generale

regime di esenzione IVA ai sensi

dell'art. 10 comma 1 n. 8 bis D.P.R.

633/1972



eccezioni alla regola generale

obbligo assoggettamento a IVA se l'impresa (debitore) ha costruito o ristrutturato l'immobile da meno di cinque anni

opzione per assoggettamento ad IVA se l'impresa (debitore) ha costruito o ristrutturato l'immobile da oltre cinque anni ovvero quando trattasi di alloggi sociali

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

(eccezioni applicazione iva)

Cosa si intende per ristrutturazione dell'immobile?

(art. 10 comma 1 n. 8-bis DPR 633/72): quando il debitore prima del pignoramento e/o della vendita abbia eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

(eccezioni applicazione iva)

Cosa si intende per ristrutturazione dell'immobile?

- ✓ lettera c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- ✓ lettera d) interventi di ristrutturazione edilizia
- ✓ lettera f) interventi di ristrutturazione urbanistica

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

(eccezioni applicazione iva)

Aliquote applicabili in caso di impresa di costruzioni

4% (prima casa)

10% (tranne A/1, A/8 o A/9)

22% (A/1, A/8 o A/9)

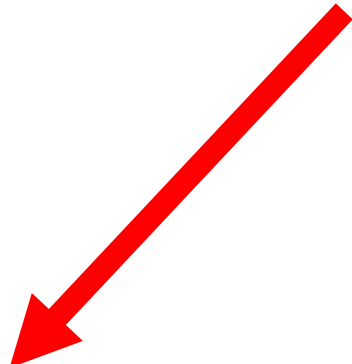
Aliquote per altri soggetti

22%

IVA

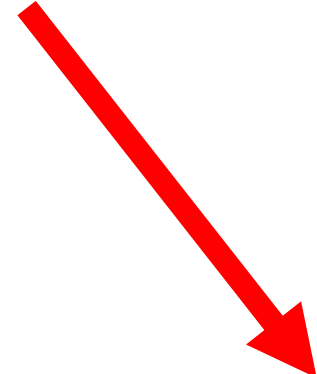
referimenti normativi

IMMOBILI STRUMENTALI



regola generale

regime di esenzione IVA ai sensi
dell'art. 10 comma 1 n. 8 ter D.P.R.
633/1972



eccezioni alla regola generale

opzione per assoggettamento ad IVA; se
l'aggiudicatario è un soggetto passivo IVA la vendita
è soggetta al meccanismo del reverse charge (art. 17,
comma 6 lett. a-bis DPR 633/72 - non si espone
IVA)

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI STRUMENTALI

Impresa di costruzione o ristrutturazione

10% (fabbricato “Tupini” costruito dalla società assegnante
o con intervento di ristrutturazione completato **entro 5 anni**).

22% (tutti altri casi)

IVA

referimenti normativi

CATEGORIA «F»

- fabbricati dei quali non è ancora definita la consistenza (vale a dire l'esatta estensione) e la destinazione d'uso.
- la categoria catastale "F" risponde esclusivamente all'esigenza transitoria di indicare che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e non è idonea a ritenere già intervenuto un cambio di destinazione d'uso (ADE Risposta 167/22; Risoluzione 99/E/2009)
- NO regime di esenzione di cui all'articolo 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del d.P.R. n. 633 del 1972
- APPLICAZIONE aliquota IVA ordinaria del 22%

IVA
referimenti normativi
TERRENI/AREE FABBRICABILI

➤ *Edificabili*

➤ *Non suscettibili di utilizzazione edificatoria*

IVA

referimenti normativi

Area Fabbricabile

L'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, la definisce: «area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

IVA
referimenti normativi
Area Fabbricabile

Obbligo assoggettamento IVA con aliquota del 22%

NO Reverse Charge

IVA

referimenti normativi

Terreno agricolo

La cessione di terreni agricoli è un'operazione **fuori**
campo IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c), DPR

633/72

IVA

avviso di vendita

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione, quindi, potrà essere (ipotesi alternative e distinte per lotti se presenti più di uno):

- 1) NON SOGGETTA A IVA** (debitore persona fisica no impresa – terreno agricolo)
- 2) ESENTE DA IVA** ai sensi dell'art.10, n. 8-bis (immobili abitativi) e 8-ter (immobili strumentali) del DPR 633/72
- 3) SOGGETTA AD IVA (per opzione\obbligo)** con aliquota vigente al momento del trasferimento della proprietà; qualora l'acquirente sia un soggetto passivo iva, alla cessione sarà applicato il meccanismo dell'inversione contabile (c.d. reverse charge) ex art. 17 comma 6 lett.a-bis DPR 633/72
- 4) SOGGETTA AD IVA** con aliquota vigente al momento del trasferimento della proprietà

avviso di vendita

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ordinanza Cassazione – Sezione III n. 15912 depositata 18.5.2022

In particolare, il professionista delegato, se nominato, deve opportunamente attivarsi, se del caso previo interpello alla competente D.R.E. dell'Agenzia delle Entrate ex art. 11, comma 1, lett. a), della legge n. 212/2000 (Statuto del contribuente), onde eventualmente inserire e precisare, nell'avviso ex art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. e poi, se del caso, nelle relative pubblicazioni di cui all'art. 490 c.p.c., il regime cui è sottoposta la vendita: si tratta, infatti, di informazione che può assumere notevole importanza, in quanto idonea ad incidere sulla complessiva convenienza dell'acquisto e sulle conseguenti valutazioni da parte degli interessati. Né è ipotizzabile – quand'anche una tale attività "preventiva"

avviso di vendita

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ordinanza Cassazione – Sezione III n. 15912 depositata 18.5.2022

significativa, sul piano fiscale. E' appena il caso di precisare, inoltre, che – in caso di beni strumentali - poiché l'imponibilità dell'operazione può dipendere anche dall'aver l'esecutato costruito l'immobile pignorato, ovvero dall'averlo ristrutturato (v. art. 10, lett. 8-ter, d.P.R. n. 633/1972), è parimenti opportuno che di ciò l'esperto stimatore dia conto nella perizia cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., in vista di una possibile cessione (seppur forzata) infraquinquennale. Tutto quanto precede sia al fine - come già detto - di informare il pubblico dei potenziali interessati, per ogni più conseguente valutazione circa la convenienza dell'acquisto, sia a tutela delle ragioni dell'Erario, sia infine anche a tutela delle esigenze dell'esecutato, in relazione alle potenziali ricadute dell'operazione immobiliare sulla propria posizione nei rapporti con lo stesso Erario.

IVA

referimenti normativi

riscossione canoni di locazione

- art. 10 comma 1 n. 8) D.P.R. 633/72
(locazioni e affitti)
- art. 22 comma 1 n. 6) D.P.R. 633/72
(no obbligo emissione fattura)

l'indennità di occupazione

Con la risoluzione n. 22/E/2004, l'Agenzia delle entrate ha precisato che i rapporti di occupazione senza titolo sono riconducibili, nella sostanza, *a contratti di locazione* e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corrispondenza a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito

l'indennità di occupazione

Le indennità scontano l'imposta di registro nella misura del 2% (circ. ADE 43/E – 9.7.2007), trovando applicazione la disposizione di cui alla nota II dell'articolo 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, secondo cui *“in ogni caso l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00”*.



IVA

fatturazione



Quando emettere la fattura....

Art. 6 – DPR 633/72

comma 1: *Le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili*

comma 4: *Se anteriormente al verificarsi degli eventi indicati nei precedenti commi o indipendentemente da essi sia emessa fattura, o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento*



Quando emettere la fattura....



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 232/2025

***OGGETTO: IVA – pignoramento immobiliare e decesso dell'imprenditore esecutato.
Trattamento IVA dell'operazione di vendita del complesso immobiliare
aziendale in sede di esecuzione forzata. Artt. 6 e 10 del decreto del
Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.***

IVA fatturazione

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/aree-tematiche/fatturazione-elettronica/guida-fatturazione-elettronica/i-servizi-dell-agenzia-fe/la-procedura-web-fe>

FATTURA ELETTRONICA E CORRISPETTIVI TELEMATICI

Guida: la fatturazione elettronica e i servizi
gratuiti dell'Agenzia delle entrate

- > La fattura elettronica
- > Come predisporre, inviare e ricevere l'E-Fattura
- > I servizi dell'Agenzia
- > Per saperne di più: normativa e prassi

Lotteria degli scontrini - Informazioni e Guida per
gli Esercenti

Normativa e prassi corrispettivi telematici

La procedura web

La procedura web consente di predisporre una fattura elettronica nel formato XML obbligatorio, ma anche di poterla visualizzare in un formato leggibile (pdf). Una volta predisposto, il file (XML) della fattura può essere ricontrollato, modificato, salvato sul proprio PC e, infine, trasmesso al Sistema di Interscambio.

La procedura è flessibile e consente anche solo di controllare e trasmettere file (XML) di fatture elettroniche predisposte con altre procedure, come ad esempio la procedura gratuita per PC fisso sempre offerta dall'Agenzia delle Entrate.

Attenzione

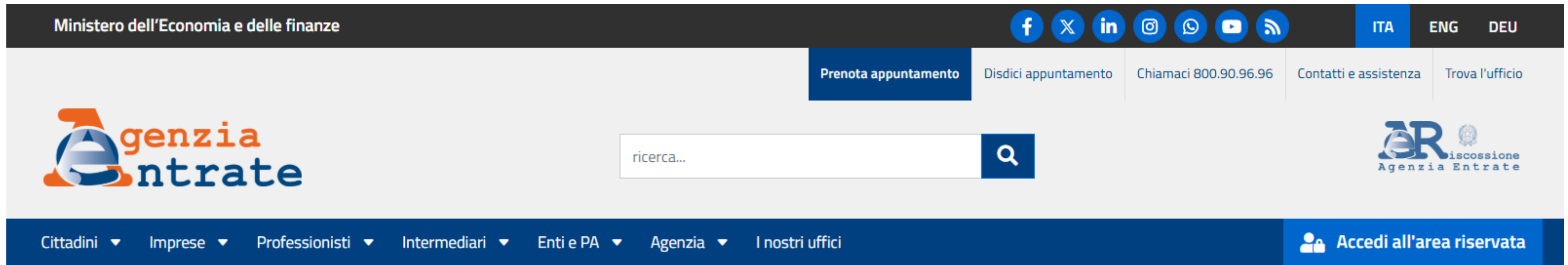
La procedura web è utilizzabile solo se si è connessi alla rete internet.

Nel caso in cui si avesse difficoltà a connettersi in rete, è possibile utilizzare un software c.d. "stand alone", cioè che permette di predisporre le fatture anche senza collegamento, come la [procedura gratuitamente installabile su PC fisso messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate a questo link](#).

Una volta predisposta la fattura e salvato sul proprio PC il file (XML) della stessa, ci si potrà connettere ad internet e trasmettere al SdI il file mediante la procedura web del portale "Fatture e Corrispettivi" oppure mediante una PEC o ancora mediante un canale telematico (FTP o Web Service) preventivamente accreditato al SdI (si veda al riguardo il paragrafo *Come si invia una fattura elettronica al cliente*, al capitolo 2 di questa Guida).

Per accedere alla procedura e predisporre una fattura elettronica, occorre cliccare sul link "Fatturazione elettronica" nello specifico riquadro della home page del portale:

IVA fatturazione



04/02/25

Dichiarazione dei redditi 2025

Pubblicate le bozze dei modelli Redditi Persone fisiche, Società di persone, Società di capitali, Enti non commerciali, Consolidato nazionale e mondiale, con le relative istruzioni. Pronto anche il modello Irap in veste non definitiva. Già disponibili le bozze di 730 e 770.

[Modelli in bozza](#)



Cittadini ▼ Imprese ▼ Professionisti ▼ Interni ▼

 Area Riservata

[➔ Accedi all'area riservata](#)

[Clicca qui per scoprire come accedere ai servizi online dell'Agenzia](#)

IVA fatturazione

Accedi all'area riservata con:

 SPID

 CIE

 CNS

Credenziali

SPID, il **Sistema Pubblico di Identità Digitale**, è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.

[Maggiori informazioni su SPID](#)

[Non hai SPID?](#)

[Serve aiuto?](#)

 **Entra con SPID**

spid✓



AgID Agenzia per
l'Italia Digitale

IVA fatturazione

[Home](#) [Il tuo profilo](#) [Servizi](#) [Assistenza](#)

Ciao, DI GREGORIO GAETANO
DGRGTN73T25L049K
Ultimo accesso: 22/02/2025 07:10:10
L'ambiente di sicurezza è disponibile con periodo di validità 25/01/2025 - 26/01/2028
La password scadrà tra 62 giorni [Cambia password](#) →
[Vai al tuo profilo](#) →

Servizi

Servizi preferiti



Fatturazione elettronica 
Il servizio consente ai contribuenti di accedere alla consultazione ed effettuare il download delle fatture elettroniche relative agli acquisti effettuati in qualità di consumatori finali, mentre i titolari di partita iva possono accedere al portale "fatture e corrispettivi" per fruire dei servizi a loro riservati.
[Vai al servizio](#)

IVA fatturazione

[Home](#) [Il tuo profilo](#) [Servizi](#) [Assistenza](#)

Ti trovi in: [Servizi](#) / **Fatturazione elettronica**

Fatturazione elettronica

Le tue fatture

In questa sezione potrai consultare ed effettuare il download delle fatture elettroniche relative ai tuoi acquisti in qualità di consumatore finale (fatture intestate al tuo codice fiscale).

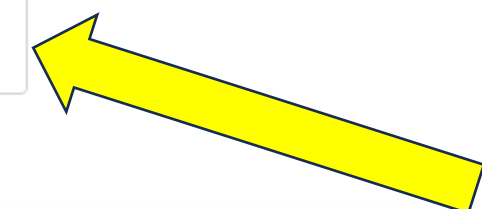
[Accedi](#)

Fatture e corrispettivi

In questa sezione, riservata a chi è titolare di una partita IVA puoi:

- **consultare lo stato delle tue istanze per i contributi a fondo perduto**
- generare, trasmettere e conservare le fatture elettroniche (verso PA e verso clienti privati)
- consultare i dati delle fatture elettroniche emesse e ricevute in qualità di soggetto IVA
- registrare l'indirizzo telematico dove ricevere le fatture elettroniche
- generare e trasmettere i dati delle fatture (emesse e ricevute) all'Agenzia delle entrate
- trasmettere i dati delle comunicazioni periodiche IVA
- memorizzare e trasmettere i dati dei corrispettivi
- censire e attivare i dispositivi, ottenere i certificati da inserire negli stessi, per la memorizzazione e trasmissione telematica sicura dei dati dei corrispettivi
- monitorare lo stato della trasmissione e visualizzare/scaricare le ricevute relative ai file trasmessi e/o ricevuti

[Accedi](#)



IVA fatturazione



[← Torna al portale](#)

[Info e Assistenza](#)

Fatture e Corrispettivi

Benvenuto, Gaetano Di Gregorio (DGRGTN73T25L049K)

Stai operando sulla **partita IVA** 02150310734.

Servizi disponibili



Fatturazione elettronica e Conservazione

Servizi per generare, trasmettere e conservare le **fatture** in base a quanto previsto dal Dlgs.127/2015 - art.1, comma 1



[Registrazione dell'indirizzo telematico dove ricevere tutte le fatture elettroniche](#)



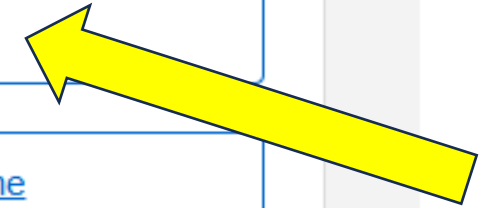
[Fatturazione elettronica e Conservazione](#)



[Censimento dei canali abituali di trasmissione](#)



[Censimento codici contratto per società di Utilities](#)



IVA fatturazione

 Fattura ordinaria



 [Info&assistenza](#)

I miei dati

Identificativi fiscali

Partita IVA:*

IT

02150310734

Codice fiscale:

DGRGTN73T25L049K

Denominazione:

Nome:

GAETANO

Cognome:

DI GREGORIO

Regime fiscale prevalente:*

Ordinario

Indirizzo:*

VIA CAMPANIA

Numero civico:

203

CAP:*

74121

Comune:*

TARANTO

Provincia:

Taranto

Nazione:*

Italia

Salva I miei dati

Pulisci i miei dati

Altri dati:

☒ Identificativi fiscali

☐ Titolo

☐ Codice EORI

☐ Albo professionale

☐ Stabile organizzazione

☐ Iscrizione REA

☐ Contatti

☐ Riferimento amministrazione

☐ Rappresentante fiscale

☐ Terzo intermediario o Soggetto emittente

☐ Soggetto emittente

☐ Gruppo Iva

IVA fatturazione

I miei dati

 [Info&assistenza](#)

Identificativi fiscali

Partita IVA:*

IT

02150310734

Codice fiscale:

DGRGTN73T25L049K

Denominazione:

Nome:

GAETANO

Cognome:

DI GREGORIO

Regime fiscale prevalente:*

Ordinario

Indirizzo:*

VIA CAMPANIA

Numero civico:

203

CAP:*

74121

Comune:*

TARANTO

Provincia:

Taranto

Nazione:*

Italia

Salva i miei dati

Pulisci i miei dati

Altri dati:

☒ Identificativi fiscali

☐ Titolo

☐ Codice EORI

☐ Albo professionale

☐ Stabile organizzazione

☐ Iscrizione REA

☐ Contatti

☐ Riferimento amministrazione

☐ Rappresentante fiscale

☐ Terzo intermediario o Soggetto emittente

☒ Soggetto emittente

☐ Gruppo Iva

Soggetto emittente

Soggetto emittente:

Terzo

?

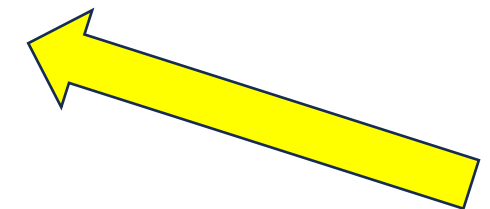
Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura

IVA fatturazione

I miei dati

Identificativi fiscali		
Partita IVA:*		Codice fiscale:
Denominazione:		
Nome:	Cognome:	
Regime fiscale prevalente:*		
Indirizzo:*		Numero civico:
CAP:*	Comune:*	Provincia:
Nazione:*		
Salva I miei datiPulisci i miei dati		

Soggetto emittente	 Elimina
Soggetto emittente:	
Terzo	
ⓘ Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura	



IVA fatturazione

Identificativi fiscali

Partita IVA:*

IT

02150310734

Codice fiscale:

Denominazione:

DEBITORE ESECUTATO SRL

Nome:

Cognome:

Regime fiscale prevalente:*

Ordinario

Indirizzo:*

VIA DEBITI

Numero civico:

11

CAP:*

00150

Comune:*

ROMA

Provincia:

Taranto

Nazione:*

Italia

Salva i miei dati

Pulisci i miei dati

Altri dati:

☒ Identificativi fiscali

☐ Titolo

☐ Codice EORI

☐ Albo professionale

☐ Stabile organizzazione

☐ Iscrizione REA

☐ Contatti

☐ Riferimento amministrazione

☐ Rappresentante fiscale

☐ Terzo intermediario o Soggetto emittente

☒ Soggetto emittente

☐ Gruppo Iva

Soggetto emittente

Soggetto emittente:

Terzo

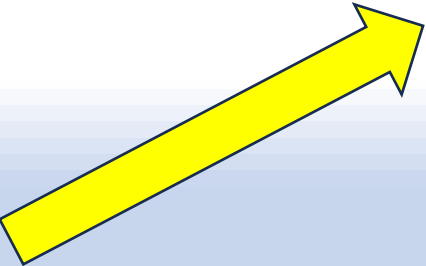
?

ⓘ

Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura

Torna a Generazione

Vai a Cliente →



IVA fatturazione

 Fattura ordinaria



Cliente

Identificativi fiscali

Partita IVA:

IT

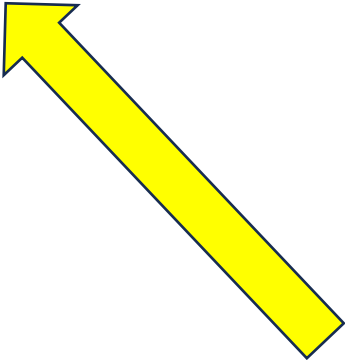
02150310734

Codice fiscale:

Recupero Dati Anagrafici e di Registrazione

?

Denominazione:



Cliente

Identificativi fiscali

Partita IVA:

IT

02150310734

Codice fiscale:

Recupero Dati Anagrafici e di Registrazione

?

Denominazione:

AGGIUDICATARIO S.R.L.

Nome:

Cognome:

Indirizzo:*

VIA DEGLI STEMMI

Numero civico:

1

CAP:*

00145

Comune:*

ROMA

Provincia:

Roma

Nazione:*

Italia

Codice destinatario:*

0000000

PEC destinatario:

Pulisci dati

Salva Cliente

 Rubrica  Info&assistenza  QR code

Altri dati:

- ☒ Identificativi fiscali
- ☐ Titolo
- ☐ Codice EORI
- ☐ Stabile organizzazione
- ☐ Rappresentante fiscale

[← Torna a I miei dati](#)

[Vai a Dati della fatture →](#)

IVA fatturazione

Home fatturazione Generazione Trasmissione Conservazione

Fattura ordinaria



Dati della fattura

Tipo documento:*
Regime fiscale valido per la fattura che si sta generando:

Numero documento:*
Data documento:*
Divisa:*

Beni e servizi

Nessuna riga inserita

Riepilogo importi per aliquota

Nessun riepilogo disponibile

Altri dati:

☒ Beni e servizi
☒ Riepilogo importi per aliquota
☐ Dati ritenuta
☐ Dati bollo
☐ Dati cassa previdenziale
☐ Sconto maggiorazione
☐ Causale
☐ Articolo 73
☐ Dati ordine acquisto
☐ Dati contratto
☐ Dati convenzione
☐ Dati ricezione
☐ Dati fatture collegate

Fattura ordinaria



Dati della fattura

Tipo documento:*
Regime fiscale valido per la fattura che si sta generando:

Numero documento:*
Data documento:*
Divisa:*

Beni e servizi

Nessuna riga inserita

Utilizzare una numerazione specifica

IVA fatturazione

 Fattura ordinaria



Aggiungi Beni e servizi 1

 [Info&assistenza](#)

Descrizione:*	
AGGIUDICAZIONE DELL'AREA FABBRICABILE IN ROMA ALLA VIA NAZIONALE, MEGLIO IDENTIFICATA NEL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA RGE 78/2024	
Quantità:	Prezzo unitario:*
0,00	500.000,00
Aliquota IVA:*	Natura:
22%	
Prezzo totale:*	
500.000,00	

Altri dati:

- ☐ Tipo cessione prestazione
- ☐ Codice articolo
- ☐ Unità di misura
- ☐ Data inizio periodo
- ☐ Data fine periodo
- ☐ Sconto maggiorazione
- ☐ Ritenuta
- ☐ Riferimento amministrazione
- ☐ Altri dati gestionali

[Annulla e torna a Dati della fattura](#)

[Salva e torna a Dati della fattura](#)

IVA fatturazione

Dati pagamento 1		 Elimina
Condizioni pagamento:*		
Pagamento completo		
Dettaglio pagamento 1		
Beneficiario:		
Data riferimento termini di pagamento:	22/02/2025	
Data scadenza pagamento:	gg/mm/aaaa	
Codice ufficio postale:		
Cognome quietanzante:		
Codice fiscale quietanzante:		
Nome istituto finanziario:		
IBAN:		
CAB:		
Sconto pagamento anticipato:	0,00	
Modalità pagamento:*	Bonifico	
Giorni termini di pagamento:		
Importo pagamento:*	610.000,00	
Nome quietanzante:		
Titolo quietanzante:		
ABI:		
BIC:		
Data limite pagamento anticipato:	gg/mm/aaaa	

IVA fatturazione

+ Aggiungi Dati pagamento

L'importo totale documento calcolato automaticamente dal sistema è: 610.000,00

Attenzione: per riportare in fattura questa informazione occorre valorizzare il campo sottostante **Importo totale documento**

Importo totale documento:

610.000,00



Arrotondamento:

610.000,00



☐ Dati fatture collegate

☐ Dati SAL

☐ Dati DDT

☐ Dati trasporto

☐ Fattura principale

☐ Dati veicoli

☒ Dati pagamento

☐ Allegato

← Torna a Cliente

Vai a Verifica dati →

Fatturazione

 Fattura ordinaria



Verifica dati

 [Info&assistenza](#)

 [Espandi tutte le voci](#)  [Comprimi tutte le voci](#)

Tipo documento:	Fattura
Numero documento:	1/99
Data documento:	22/02/2025
Divisa:	EUR
Regime fiscale valido per la presente fattura:	Ordinario

 [Modifica](#)

▼ I miei dati

Partita IVA:	IT 02150310734
Codice fiscale:	
Denominazione:	DEBITORE ESECUTATO SRL
Regime fiscale prevalente:	Ordinario

 [Modifica](#)

Sede	
Indirizzo:	VIA DEBITI
Numero civico:	11
CAP:	00150
Comune:	ROMA
Provincia:	Taranto
Nazione:	Italia

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

▼ Cliente

 [Modifica](#)

Partita IVA: IT 09580510015

Codice fiscale:

Denominazione: AGGIUDICATARIO S.R.L.

Sede

Indirizzo: VIA DEGLI STEMMI

Numero civico: 1

CAP: 00145

Comune: ROMA

Provincia: Roma

Nazione: Italia

Codice destinatario: 0000000

PEC destinatario:

▼ Beni e servizi

 [Modifica](#)

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio
1	PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DELL'AREA FABBRICABILE IN ROMA ALLA VIA NAZIONALE, MEGLIO IDENTIFICATA NEL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA RGE 78/2024		500.000,00	500.000,00	22%		Dettaglio

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

▼ Riepilogo importi per aliquota

Modifica

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
22%		500.000,00	110.000,00			IVA ad esigibilità immediata	

▼ Altri dati

Modifica

Dati pagamento 1

Condizioni pagamento:Pagamento completo

Dettaglio pagamento 1

Beneficiario:

Modalità pagamento:Bonifico

Data riferimento termini di pagamento:22/02/2025

Giorni termini di pagamento:

Data scadenza pagamento:

Importo pagamento:610.000,00

Codice ufficio postale:

Cognome quietanzante:

Nome quietanzante:

Codice fiscale quietanzante:

Titolo quietanzante:

Nome istituto finanziario:

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

▼ Allegato

Modifica

Nessun allegato inserito

▼ Dati trasmissione

Id trasmittente:IT DGRGTN73T25L049K

Progressivo invio:0

Formato trasmissione:FPR12

Importo totale documento:610.000,00

Arrotondamento:610.000,00

Modifica

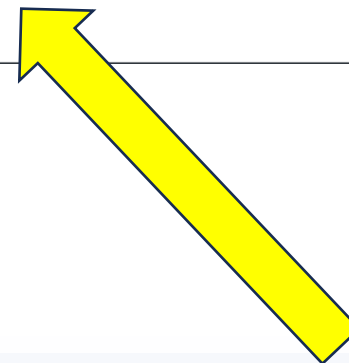
Conferma

Salva XML

Visualizza PDF

Sigilla

Invia



Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

Dati trasmissione

Importo totale documento:	610.000,00
Arrotondamento:	610.000,00

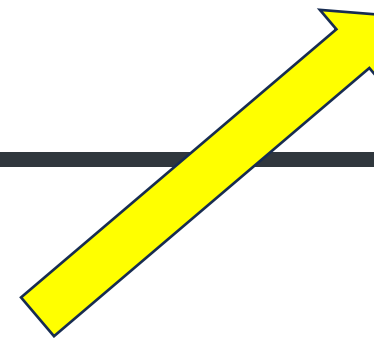
Riabilita la modifica

 Salva XML

 Visualizza PDF

 Sigilla

 Invia



Fatturazione

DEBITORE ESECUTATO SRL - P.IVA 02150310734 (IT)

Regime fiscale: Ordinario

Sede: VIA DEBITI, 11 - 00150 ROMA (TA - IT)

Fattura emessa da soggetto terzo

Fattura

Numero: 1/99

22.02.2025

Cessionario/committente

AGGIUDICATARIO S.R.L. - P.IVA 09580510015 (IT)

Sede: VIA DEGLI STEMMI, 1 - 00145 ROMA (RM - IT)

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Sconto/Magg. Ritenuta I.V.A.	Importo
PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DELL'ARMA FABBRICABILE IN ROMA ALLA VIA NAZIONALE, MIGLIO IDENTIFICATA NEL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA RGE 78/2024	1	500.000	22,00%	500.000,00

Dati di riepilogo

Aliquota	Natura	Esigibilità IVA	Spese accessorie	Arrotondamento	Imponibile	Imposta
22,00%		Immediata			500.000,00	110.000,00

Dati pagamento

Pagamento completo

Importo

610.000,00

Termini pagamento

Modello

Rif. termini pagamento

22.02.2025 (giorni di termine di pagamento)

Bonifico

Quietanza

Codice riconciliazione:

TOTALE

610.000,00 (EUR)

Arrotondamento

610.000,00 (EUR)

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

Dati trasmissione

Importo totale documento:	610.000,00
Arrotondamento:	610.000,00

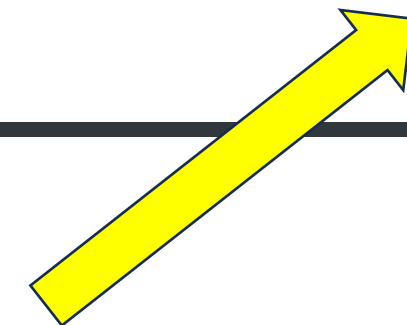
Riabilita la modifica

Salva XML

Visualizza PDF

Sigilla

Invia



Imposta di registro

la tassazione del decreto di trasferimento

Il decreto di trasferimento è tassato a cura dell'Agenzia delle Entrate sulla base dei requisiti:

- ❖ **Soggettivi** del debitore e dell'aggiudicatario (persona fisica o giuridica)
- ❖ **Oggettivi** relativi alla tipologia di immobile trasferito
- ❖ **Registrazione** entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui il provvedimento è stato emesso
- ❖ **Base imponibile** (Rendita catastale * 115,50 se richiesta agevolazione prima casa o 126,00 senza agevolazione) su cui applicare l'imposta in relazione ai beni destinati ad uso abitativo; i privati, qualora sia più conveniente, possono **richiedere** che la stessa sia determinata sul c.d. **“prezzo-valore”**, così come previsto dall'art. 1, co. 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, calcolato sulla rendita catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione

La tassazione del decreto di trasferimento

Sarà cura del professionista delegato acquisire tutta la documentazione indispensabile al riconoscimento di particolari agevolazioni in favore degli acquirenti, ad esempio:

- *Agevolazione prima casa*
- *Applicazione tassazione su prezzo-valore*
- *Piccola proprietà contadina*

nonché specificare la composizione dei lotti aggiudicati qualora ci siano differenti tassazioni (es. immobile con terreno pertinenziale o immobile strumentale e abitazione)

IVA

referimenti normativi

le pertinenze

Circ. 12/E/2007 Agenzia delle Entrate

- vincolo pertinenziale (art. 817 c.c.)
- requisito oggettivo (destinazione durevole e funzionale di un bene a servizio o ad ornamento di un altro, c.d. bene principale)
- requisito soggettivo (volontà diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale)
- evidenza nell'atto di cessione

La tassazione del decreto di trasferimento

Credito d'imposta per riacquisto prima casa (art. 7, comma 2, L. 448/1998)

- vendita successiva all'acquisto dell'abitazione acquisita con i benefici prima casa
- acquisto, entro **due anni (dal 2025)**, di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale
- credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato
- utilizzo fino a concorrenza dell'imposta di registro sul *secondo acquisto (eccedenza persa)*
- dichiarazione di voler scomputare il credito con le imposte del nuovo acquisto ovvero di utilizzare il credito d'imposta anche in forme diverse (dichiarazione redditi - compensazione)

Per usufruire del credito è necessario che l'aggiudicatario manifesti tale volontà al delegato prima del decreto di trasferimento in modo da inserire tale fattispecie nella bozza del decreto di trasferimento con indicazione delle modalità di utilizzo (detrazione dell'imposta di registro dovuta o compensazione)

Aspetti fiscali la tassazione del decreto di trasferimento

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITA' IVA – REGISTRO

Il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto **cessioni di beni** e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa.

Infatti, se applicata IVA il decreto di trasferimento verrà tassato con imposta di registro in misura fissa (€ 200,00)

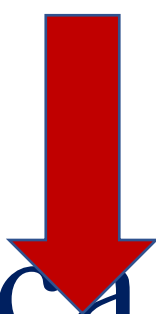
Aspetti fiscali ritenute d'acconto

L'articolo n. 23 del DPR 600/1973 prevede che sono sostituti d'imposta:

- società di capitali
- società di persone
- associazioni
- persone fisiche che esercitano imprese commerciali e/o arti e professioni
- imprese agricole
- **il curatore fallimentare (ora curatore della liquidazione giudiziale)**
- **il commissario liquidatore**
- il condominio

Aspetti fiscali le ritenute d'acconto

CUSTODE GIUDIZIARIO - PROFESSIONISTA DELEGATO



non riveste la qualifica di sostituto d'imposta



quindi non deve (?) operare la ritenuta d'acconto

Aspetti fiscali ritenute d'acconto

Risoluzione ADE n. 296 del 18/10/2007

IL NOTAIO (PROFESSIONISTA) DELEGATO, nel momento in cui preleva dal ricavato dalla vendita l'importo dovutogli, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, dovrà operare e versare la ritenuta con il modello F24

Banca dati delle aste giudiziarie

art. 26 comma 6 D.Lgs. 149/22

- presso il Ministero della Giustizia
- contiene i dati identificativi di:
 1. *offerenti*
 2. *dati identificativi del conto bancario o postale utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione*
 3. *le relazioni di stima*
 4. **il nominativo del professionista delegato (*)**
 5. **il prezzo di stima**
 6. **il prezzo base**
 7. **il prezzo di aggiudicazione**
 8. **il compenso liquidato al professionista delegato.**
- suddivisione in sezioni:
 1. *esecuzioni immobiliari*
 2. *esecuzioni mobiliari*
 3. *vendite in sede fallimentare*

(*) il professionista delegato alle vendite, il curatore o liquidatore, il commissionario.

Banca dati delle aste giudiziarie



Ministero della Giustizia

Dipartimento per l'innovazione tecnologica della giustizia

Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati

Banca dati delle aste giudiziarie

- operatività della Banca Dati Aste Giudiziarie a partire dal **28 ottobre 2024**
- all'indirizzo <https://bancadatiastegiudiziarie.giustizia.it>
- dati relativi alle aste saranno acquisiti in maniera automatizzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)
- sarà valorizzata **con le aste completate** i cui annunci saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche a partire dal 28 ottobre 2024
- sono state apportate modifiche al modulo offerta del PVP al fine di garantire l'interoperabilità della BDAG con il PVP

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

➤ utente esterno al dominio giustizia

(professionista delegato alle vendite, o curatore o liquidatore, o commissionario)

➤ utenti interni al dominio giustizia

(personale della cancelleria di un ufficio giudiziario; giudice dell'esecuzione e giudice delegato; capo dell'ufficio giudiziario o suo delegato)

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

- gli utenti del Ministero e degli uffici giudiziari (utenti interni) sono preventivamente censiti nel sistema e associati a uno o più profili
- gli utenti “Professionista Delegato” (utenti esterni) non sono preventivamente censiti preventivamente controllati mediante le funzionalità di autorizzazione

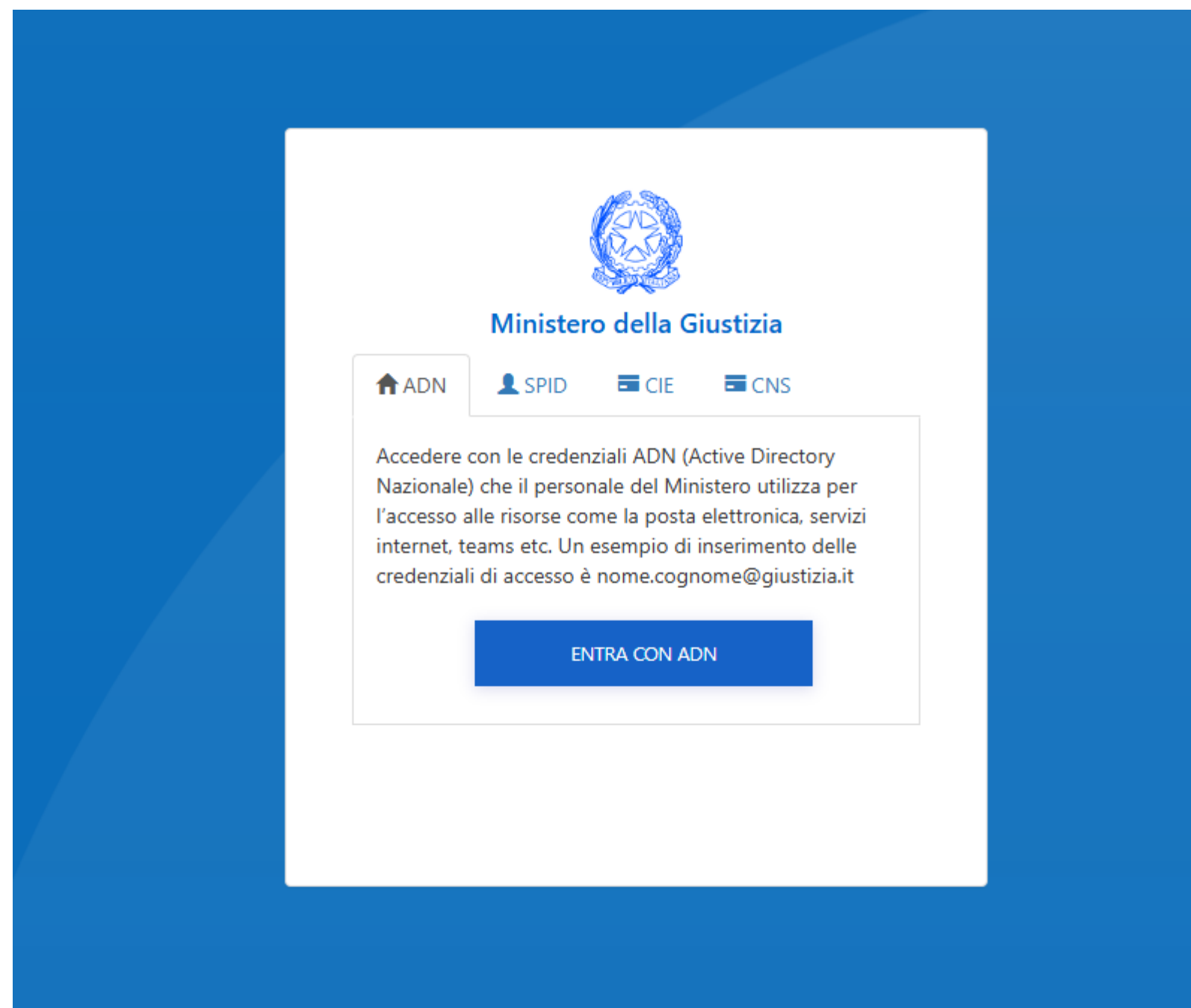
Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

<i>Utente</i>	<i>Ricerca per Vendita</i>	<i>Ricerca per offerente</i>	<i>Ricerca per delegato</i>	<i>Visualizzazione Dettaglio asta</i>	<i>Integrazione dati</i>	<i>Modifica dati vendita</i>	<i>Gestione offerte</i>
Giudice	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Cancelliere	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Soggetti amministrativi	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Presidente del Tribunale	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Professionista Delegato	✓	✗	✗	✓	✓ (previa verifica ruolo)	✓ (previa verifica ruolo)	✓ (previa verifica ruolo)

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti



Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

Ministero della Giustizia

BDAG

Banca Dati Aste Giudiziarie

[Accedi al portale](#)

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - DECRETO 11 luglio 2023, n. 99

Regolamento relativo al funzionamento della banca dati relativa alle aste giudiziarie, ai sensi dell'articolo 26, comma 6, del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149. (23G00107) - (GU n.175 del 28-7-2023)



Ministero della Giustizia

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

Salve, Gaetano Di gregorio!

Accedi in qualità di

Professionista Delegato

