



CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PER PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

Dario Lupo



AGGIUDICAZIONE E CONSEGNA DEL BENE CASI PRATICI

modulo 4

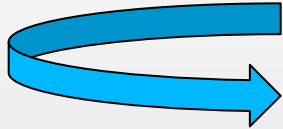
Dario Lupo

RIEPILOGO DELLE... PUNTATE PRECEDENTI



APERTURA ASTA

NESSUN OFFERENTE



VERBALE ASTA DESERTA

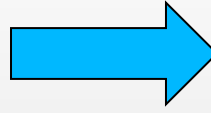


fissare nuova vendita entro i termini indicati nella delega e con applicazione del ribasso, oppure relazionare al G.E. se terminato il numero degli esperimenti

PRESENZA DI OFFERTE: LA FASE DELL'AGGIUDICAZIONE

UNICO OFFERENTE

❑ offerta uguale o superiore al prezzo base

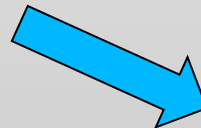
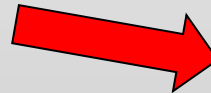
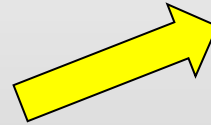


AGGIUDICAZIONE

**ISTANZA
ASSEGNAZIONE**

artt. 588-589 c. p.c.

❑ offerta inferiore al prezzo base ma uguale o superiore all'offerta minima

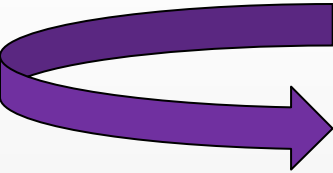


VALUTAZIONE

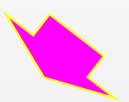
(se c'è possibilità di conseguire un prezzo più alto, riferire al G.E.)

AGGIUDICAZIONE

CI SONO PIÙ OFFERENTI?



IL PROF. DELEGATO APRE LA GARA!

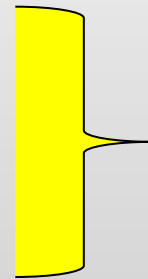


la durata è diversa in base alla tipologia di vendita:

☐ **presenza**

☐ **telematica sincrona**

☐ **telematica asincrona**

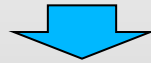


rilanci fino a ultima migliore offerta



durata gara: dipende dai Tribunali

TERMINE GARA



aggiudicazione all'offerente con
importo più alto

Cass., Ord. 13.11.2023, n. 31547

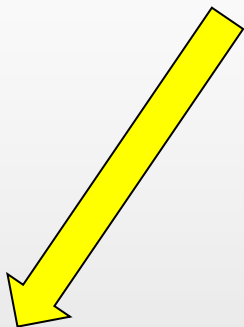
In tema d'espropriazione forzata, le condizioni di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione, anche con eventuali modalità di pubblicità ulteriori rispetto a quelle minime ex art. 490 c.p.c., devono essere rigorosamente rispettate a garanzia dell'uguaglianza e parità tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ciascuno di essi nella trasparenza e legalità della procedura; pertanto, la loro violazione comporta l'illegittimità dell'aggiudicazione, che può essere fatta valere da tutti i soggetti del processo esecutivo, incluso il debitore. (Nella specie, la S.C., rilevata la violazione delle puntuali ed analitiche prescrizioni in tema di pubblicità impartite dal professionista delegato, investito dal giudice dell'esecuzione della scelta delle forme pubblicitarie più utili allo scopo, decidendo nel merito, ha accolto l'opposizione agli atti esecutivi e annullato il decreto di trasferimento).

Cass., ord. 28.01.2026, n. 1928

«L'art. 108 L.Fall., nella versione applicabile *ratione temporis* alla controversia in esame, novellata dalla [D.Lgs. n 5/2006](#) e dal correttivo di cui al [D.Lgs. 169/2007](#), ha procedimentalizzato il potere discrezionale di sospensione delle operazioni di vendita da parte del giudice per gravi motivi o per notevole difformità del prezzo al valore del bene che non può più esercitarsi d'ufficio ma solo su istanza "del **fallito**, del comitato dei creditori o di altri interessati".

In consonanza con quello che è il nuovo ruolo del giudice delegato, non più gestore delle vendite, compito assegnato al curatore, bensì soggetto terzo dotato di poteri di vigilanza sulla regolarità della vendita, **il potere di sospensione**, che nell'originaria previsione dell'art. 108 L.Fall. era esercitabile d'ufficio, è ora subordinato all'iniziativa di parte, previa acquisizione del parere del comitato dei creditori».

ADEMPIMENTI DOPO L'AGGIUDICAZIONE



- **verbale operazioni (secretati in un Tribunale)**
- **deposito verbale e offerte (con allegati)**
- **restituzione cauzioni agli offerenti non aggiudicatari**
- **comunicazione custode (se diverso dal delegato)**

sul medesimo conto corrente dal quale
è stato effettuato il pagamento



casi particolari: aggiudicazione



- **PER PERSONA DA NOMINARE**

➤ entro **3 giorni** l'avvocato/aggiudicatario provvisorio deposita

**dichiarazione
di nomina**

artt. 583 e 591 *bis*
comma terzo n. 5)
c.p.c.



carta identità + codice fiscale
in corso di validità

indicazione stato civile

documenti coniuge se regime
comunione

visura CCIAA se società +
documenti legale rapp.te

**documenti in corso
di validità
aggiudicatario**

procura
orientamento
prevalente «notarile»

TRIBUNALE DI ---
Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. ---
tramite il professionista delegato

dichiarazione di nomina ex artt. 583 e 591 bis comma terzo n. 5) c.p.c.
nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ___ Lotto ___

Il sottoscritto Avv. _____, nato a _____ il _____, c.f. _____, residente in _____ alla via _____, aggiudicatario per persona da nominare del Lotto suindicato, all'asta del _____, come da verbale redatto dal Professionista delegato,

dichiara

che la persona da nominare, per la quale è stata formulata l'offerta, ai sensi e per gli effetti degli artt. 579 ultimo comma, 583 e 591 bis, comma terzo n. 5), c.p.c., da ritenersi unico ed esclusivo offerente e aggiudicatario, è il sig. _____, nato il _____ a _____, c.f. _____, residente in _____ alla via _____ (oppure società, con i dati);

chiede

che le formalità relative all'emanando decreto di trasferimento siano predisposte a solo favore del designato;

deposita

- 1) procura speciale per Notar _____ del _____, rep. _____;
- 2) visura registro imprese e copia documento di identità del legale rappresentante nominato aggiudicatario e/o della persona fisica.

Luogo e data _____

Avv. _____

- il delegato, entro il medesimo termine di **3 giorni**, deposita il tutto nel fascicolo telematico 
- la Cancelleria trasmette la dichiarazione di nomina all'Agenzia delle Entrate e il numero di repertorio al delegato
- il delegato comunica il numero di **repertorio** al difensore dell'aggiudicatario per il pagamento delle imposte (€ 200,00)

TRIBUNALE DI ---
Giudice dell'Esecuzione Dott. ---
procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ---
promossa da --- contro ---

Il sottoscritto professionista delegato

dichiara

di ricevere in data ---, a mezzo pec, da parte dell'Avv. ---, aggiudicatario provvisorio per persona da nominare dell'immobile individuato al Lotto --- nella procedura in epigrafe, in occasione dell'asta del ---:

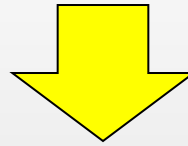
- 1) dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;
- 2) procura speciale notarile;
- 3) visura camerale e copia documenti l.r.p.t. della società aggiudicataria/documenti aggiudicatario;
- 4) documenti coniuge.

Luogo e data _____

il professionista delegato

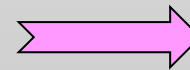


g) fase
trasferimento



LETTERA AGGIUDICATARIO

- ❖ conteggi saldo prezzo e spese
- ❖ termine pagamento
- ❖ richiesta documentazione
- ❖ informazioni generali



- certificato stato libero/estratto atto matrimonio
- contabile saldo prezzo e spese
- istanza agevolazioni fiscali in bollo ad € 16,00/dichiarazione scritta negativa
- richiesta espressa/esonero liberazione

TABELLA SALDO PREZZO E SPESE AGGIUDICATARIO
PROCEDURA RGE --- LOTTO --- ASTA DEL ---

Egr. ___, nella Sua qualità di aggiudicatario del lotto in oggetto, dettaglio di seguito il conteggio delle somme da versare per il saldo del prezzo:

PREZZO AGGIUDICAZIONE	euro -----
SPESE 15% (o altro)	euro -----
TOTALE DOVUTO	euro -----
DEPOSITO CAUZIONALE IN ACCONTO	- <u>euro -----</u>
RESIDUO DA VERSARE	euro -----

S.E.&O. con riserva di richiesta di integrazione a congruaglio, se dovuta.

L'importo dovrà essere tassativamente accreditato entro il giorno -----.

Si segnala che il termine contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

La mancata osservanza comporta la decadenza dall'aggiudicazione, essendo esclusa la possibilità di proroga.

Il c/c bancario è identico a quello utilizzato per il deposito della cauzione.

La distinta di bonifico dovrà necessariamente riportare i seguenti dati nella causale: “Tribunale di --- RGEI --- Lotto --- saldo prezzo e spese”.

Il ricorso a finanziamento bancario dovrà essere segnalato immediatamente.

Successivamente al versamento, dovrà consegnare presso il mio studio in --- alla via ---, anticipando la documentazione a mezzo email (----):

- copia della contabile di pagamento;
- eventuale istanza per le agevolazioni fiscali in bollo da € 16,00 (comunicare per iscritto se siano richieste o meno agevolazioni);
- una marca da bollo da € 16,00, per la richiesta della copia uso trascrizione del decreto di trasferimento.

Qualora fosse interessato alla liberazione dell’immobile, La invito a manifestare con immediatezza tale intento, comunque non oltre 7 giorni dalla presente.

Distinti saluti.

Luogo e data ---

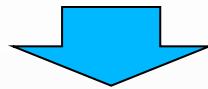
il professionista delegato

Cass., ord.30 aprile 2025 n. 11376

(massima ufficiale)

«In tema di vendita senza incanto nell'espropriazione immobiliare, il termine per versare il saldo del prezzo è **perentorio**, non è né prorogabile, né soggetto a sospensione nel periodo feriale, e decorre dalla data in cui l'aggiudicatario acquisisce conoscenza della dichiarazione di aggiudicazione in suo favore (nella specie, all'atto dell'esperimento di vendita, svolto con modalità non telematiche dal professionista delegato ed in presenza degli offerenti), **non essendo configurabile un'aggiudicazione "provvisoria, sino al decreto di trasferimento"**, dato che non è ammessa l'offerta in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.»

SALDO PREZZO, SPESE E DICHIARAZIONE DI ADEGUATA VERIFICA



Previsto dal G.E. - esempio:
entro 120 giorni da
aggiudicazione o nel termine
minore inserito nell' offerta.
No sospensione feriale*

se omessi:

- versamento delle somme e/o
- deposito dichiarazione antiriciclaggio

DECADENZA
artt. 585 I e IV c. + 587 c.p.c.



- istanza decadenza al G.E.
- comunicazione provvedimento decadenza all'aggiudicatario e alle parti
- perdita cauzione a titolo di multa
- rifissare asta entro i termini indicati nella delega con **cauzione superiore** (es. 20% con vendita in danno: *art. 587 ult. co. c.p.c. «Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza»*)

➤ VERSAMENTO

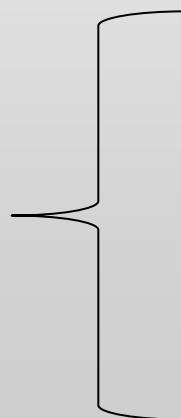


diretto, con bonifico

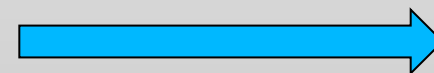


tramite mutuo contestuale,
con iscrizione ipoteca di
primo grado * sull'
immobile con RG
immediatamente successivo
a quello del DT

appuntamento in Tribunale
con la presenza di:



- Giudice dell'Esecuzione
- Professionista delegato
- Cancelliere
- Delegato banca
- Aggiudicatario
- Notaio





attività preliminari; il prof. delegato :

- predisporre bozza del Decreto di trasferimento
- esegue o invia all'agenzia ipotecaria fiduciaria per aggiornamenti ipocatastali e sigla bozza D.T.
- trasmette bozza in formato editabile al notaio designato dall'aggiudicatario
- deposita il fascicoletto di aggiudicazione nel telematico



il giorno del contestuale:

- **lettura atto di mutuo**
- **consegna assegni circolari non trasferibili** (fotocopiare + stilare verbale di consegna + versare sul c/c dispositivo)
- **firma G.E.**
- **firma Cancelliere e deposito in Cancelleria**
- **pubblicazione**
- **richiesta copia uso trascrizione e adempimento presso RR.II. (direttamente o tramite agenzia ipotecaria (N.B. coordinarsi con il notaio perché → d.t. va trascritto con r.g. immediatamente precedente a iscrizione ipoteca mutuante)**

TRIBUNALE DI ---
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura RGEI --- (G.E. Dott. ---)

L'anno ---, il giorno --- del mese di ---, alle ore ---, presso l'intestato Tribunale, sono comparsi:

1. il professionista delegato;
2. -----, quale aggiudicatario del Lotto -- nella procedura RGE ---, promossa da --- contro ---;
3. -----, in qualità di delegato della Banca -----;
4. il Notaio Dott. ---, ai fini del rogito del mutuo richiesto dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario

dichiara

a) di aver stipulato in data odierna contratto di mutuo con la Banca ---- per l'acquisto dell'immobile Lotto ---, aggiudicato all'asta, con relativo saldo derivante da risorse messe a disposizione dalla Banca, che intende in data odierna corrispondere con i titoli di credito di seguito indicati, quale contestuale versamento del residuo prezzo e delle spese ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. e della contestuale iscrizione ipotecaria a favore del mutuante;

b) il suo stato civile -----;

c) che i suoi dati anagrafici e il codice fiscale sono i seguenti: -----.

Il delegato dell'Istituto bancario mutuante deposita assegno circolare non trasferibile emesso da --- in data ---, intestato a ----per € --- (euro ---), n. ---, a titolo del saldo del prezzo di aggiudicazione e spese forfettarie.

Dette somme verranno versate a cura del professionista delegato sul conto corrente dispositivo dedicato alla vendita intestato alla procedura n. --- acceso presso -----.

L.C.S.

L'aggiudicatario

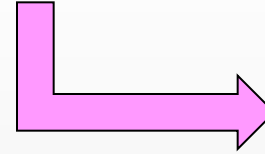
La Banca

Il Notaio

Il professionista delegato



versamento diretto con bonifico saldo prezzo + spese forfettarie



**15% fabbricati
20% terreni
importi minimi a
seconda dei Tribunali**

- **comunicare saldo prezzo e spese** → deposito nel fascicolo telematico: contabile + estratto conto corrente dispositivo per verifica accredito
- ora (D.Lgs. 149/2022 e correttivo D.Lgs. 149/2024), anche informazioni per **adeguata verifica** (artt. 585-587 c.p.c. e 22 D.Lgs. 21.11.2007, n. 231: consiste nell'identificare e verificare i soggetti per ottenere le informazioni necessarie per la profilazione richiedendo i documenti che comprovino la loro identità e la loro **affidabilità creditizia**).

- **se venduti tutti i lotti** → relazione finale + istanza fissazione piano riparto



- **istanza ex art. 41 TUB** → G.E. può richiedere parere del delegato

calcola approssimativamente spese di procedura e comunica all'aggiudicatario l'importo da versare direttamente al creditore e l'importo da versare alla procedura



quietanza

*se ha già versato, sarà il delegato a effettuare il pagamento,
previa autorizzazione G.E.*

nel frattempo,
in un universo parallelo,
il custode...

riscuote i canoni e
rende il conto di
gestione

libera
l'immobile



prepara la consegna
dell'immobile dopo la
pubblicazione del D.T.

«...**il custode giudiziario** - quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, dunque, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali - è **legittimato alla riscossione dei canoni di locazione** e, in caso di morosità del conduttore, **all'esercizio dell'azione di risoluzione del contratto**»



... però...

Cass. 26 giugno 2025 n. 17195

«La pronuncia, all'esito di procedura di espropriazione presso terzi, di un'ordinanza di assegnazione di canoni locatizi non ancora scaduti determina l'immediato trasferimento della titolarità del relativo credito in favore del creditore assegnatario e l'immediata fuoriuscita di tale credito dal patrimonio del debitore esecutato, facendo sorgere l'obbligo del terzo assegnato di adempiere nei confronti dell'assegnatario alle scadenze stabilite e sino a concorrenza dell'importo assegnato; la successiva effettuazione, a opera di altri creditori, di un pignoramento sull'immobile produttivo dei canoni già assegnati non attinge questi ultimi, non priva di efficacia l'ordinanza di assegnazione e non consente agli organi della procedura esecutiva immobiliare di adottare statuizioni incidenti su tali canoni»

Cass., 2 agosto 2025 n. 22322

(massima ufficiale) Est. Rossi

«La nomina del custode giudiziario nell'ambito di una procedura esecutiva non determina la perdita della capacità processuale dell'esecutato né implica la costituzione di un distinto soggetto giuridico, posto che il custode è semplicemente titolare di un ufficio di diritto pubblico, destinato a sostituirsi al debitore esecutato nella gestione e amministrazione del compendio pignorato, sotto il controllo dell'autorità giudiziaria. (Nella specie, la S.C. ha escluso che la proposizione, in un giudizio instaurato dal custode, di una domanda riconvenzionale rendesse necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti della società esecutata, essendo questa già parte del giudizio per gli uffici del custode suddetto»

TRIBUNALE di NAPOLI

Sent. 14.01.2026, n.565 (in ilCaso.it)

*«...è stato convincentemente affermato che “se è vero che la responsabilità dell’art. 2051 c.c. non discende direttamente dall’inadempimento dell’obbligo di custodia, ovvero da una illecita condotta del custode, bensì dalla trasformazione del rischio in evento dannoso, è altrettanto vero che questo paradigma non si svincola da un contrappeso che ne confina il contenuto: il limes che il legislatore ha posto proprio nel "caso fortuito" così come interpretato giuridicamente, in modo che, quanto all’intrusione causale umana nella concretizzazione del rischio, la condotta negligente del soggetto tutelato che detta concretizzazione effettua restituisce, per così dire, il rischio al danneggiato stesso, in quanto quest’ultimo infrange la serie causale preesistente - attinente al custode mediante la propria condotta (cfr., oltre agli arresti già citati, da ultimo Cass. sez. 3, 29 gennaio 2019 n. 2345, per cui, in sostanza, quanto più "la situazione di possibile pericolo" può essere "superata attraverso l’adozione delle normali cautele da parte del danneggiato", tanto più incide "l’efficienza causale dell’imprudente condotta della vittima, **fino ad interromperne il nesso tra la cosa ed il danno ed escludere, dunque, la responsabilità del custode** ex art. 2051 c.c. (cfr Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, sent. n. 18415 del 9 luglio 2019)»*

Liberazione dell'immobile

La Cabina di regia

Art. 31-ter L. 132/2018 (Disposizioni in materia di occupazione arbitraria di immobili). - 1. All'articolo 11 del decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 aprile 2017, n. 48, i commi 1, 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti: ...

2. Quando **è richiesto l'intervento della Forza pubblica** per l'esecuzione di un provvedimento di rilascio di immobili occupati arbitrariamente da cui può derivare pericolo di turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica, l'autorità o l'organo che vi provvede ne dà comunicazione al **prefetto**.

3. Il prefetto, ricevuta la comunicazione di cui al comma 2, convoca il Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica ai fini dell'emanazione delle direttive concernenti il concorso delle diverse componenti della Forza pubblica nell'esecuzione del provvedimento, estendendo la partecipazione ai rappresentanti della regione. Il prefetto comunica tempestivamente all'autorità giudiziaria che ha emesso il provvedimento di rilascio l'intervenuta esecuzione dello stesso.

3.1. Il prefetto, qualora ravvisi la necessità di definire un piano delle misure emergenziali necessarie per la tutela dei soggetti in situazione di fragilità che non sono in grado di reperire autonomamente una sistemazione alloggiativa alternativa, sentito il Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, **istituisce una cabina di regia incaricata** di provvedere nel termine di novanta giorni...

Istanza al Prefetto

Cabina di regia

Spettabili:

Prefetto di

Carabinieri Comando Provinciale di

Carabinieri Comando Stazione di

Questura di

Comando di Polizia Municipale di

Formulo la presente quale custode giudiziario nominato il ____ dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di ____ Dott. ____ (all. 1) nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ____ promossa nei confronti di ____ (dati anagrafici e fiscali).

Ho vanamente provato a eseguire le disposizioni giudiziali ivi contenute, finalizzate all'accesso all'immobile pignorato in oggetto, onde consentire i rilievi da parte dell'Esperto nominato ____.

I tentativi sono di seguito indicati:

- il primo esperimento per il giorno ____ (all. 2);

Dopo l'ulteriore provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione in data ____ di accesso coattivo (all. 3):

- per il giorno ____ (all. 4);

- da ultimo, del ____ (all. 5).

Stante la mancata collaborazione dei soggetti interessati con la presente, stante il pericolo di turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica, onde consentire l'accesso agli ausiliari (custode giudiziario, Esperto stimatore e fabbro) presso il predetto immobile in ____, censito in Catasto Fabbricati al foglio __, particella __, subalterno __, chiedo

per ragioni di giustizia a S.E. il Prefetto di ____, sentito il Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, l'istituzione di una Cabina di Regia ai sensi dell'art. 31 ter della Legge 132/18 (Disposizioni in materia di occupazione arbitraria di immobili) e dell'art. 11 D.L. 20 febbraio 2017 n. 14, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 aprile 2017, n. 48, commi 1, 2 e 3 e altre disposizioni in vigore, al fine di dare esecuzione all'ordine del Giudice.

Estendo per conoscenza alle Forze dell'Ordine in quanto interessate affinché consentano la liberazione in termini *ragionevoli*, onde evitare danni a carico del Ministero dell'Interno, come sancito da Cass. civ., ord. 28 agosto 2025, n. 24053.

In attesa di cortese riscontro invio distinti saluti.

Il custode giudiziario



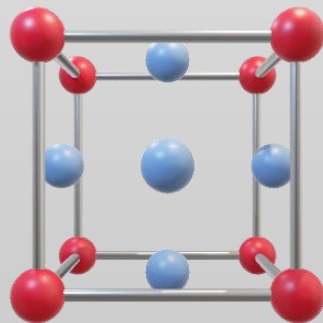
Cass., 28 agosto 2025, n. 24053

*«...irragionevole (e, quindi, colpevole) il ritardo - protrattosi alcuni anni - nello sgombero dell'immobile della YY da parte della Forza pubblica della quale era stato richiesto l'intervento. Il Ministero dell'Interno convenuto, dal quale detta Forza pubblica dipendeva, se avesse voluto invocare a giustificazione del proprio ritardo il mancato intervento dell'Amministrazione comunale (e con essa dei servizi sociali), avrebbe potuto se del caso chiamare in causa il Comune, in presenza dei presupposti di legge: la politica del Welfare compete all'Amministrazione pubblica, ma è estranea all'agire della Forza pubblica, che, se chiamata a dare esecuzione ad un provvedimento giurisdizionale (quale per l'appunto era l'ordine di reintegra del 28 agosto 2014), deve limitarsi a dare ad esso esecuzione nei tempi previsti e, in difetto della previsione di un termine, in **tempi ragionevoli**».*

DEPOSITO BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO



- il prof. delegato **deve** predisporre bozza decreto trasferimento
*inserire: istanza agevolazioni fiscali + assolvimento antiriciclaggio + eventuale dicitura per contestuale + ordine cancellazione gravami (anche successivi alla trascrizione pignoramento - **no cancellazione trascrizioni domande giudiziali**)*
- aggiornamento ipo-catastale con indagine diretta (in alcuni Tribunali: trasmettere agenzia ipotecaria fiduciaria per aggiornamento e sigla)
- diritto da trasferire = avviso vendita
- a favore dell'offerente aggiudicatario (**NON a persona diversa**) e contro il debitore
- **allegare CDU** (Certificato di Destinazione Urbanistica) per i terreni o aree di misura superiore a 5.000 mq (ciò ai sensi dell'articolo 18 della L. n. 47/85); va chiesto al Comune, che ha tempo 30 giorni dalla presentazione della richiesta. Il CDU ha la validità di un anno dal **momento** del rilascio, salvo modifiche*
studi notariato e alcuni Tribunali: non scade
- studio Consiglio Nazionale Notariato n. 31 - 2018/E: **no applicazione normativa sulla prestazione energetica degli edifici (APE)**
- depositare bozza in Cancelleria con allegati*



impostazione del decreto di trasferimento

**seguiamo la *logica* della futura
nota di trascrizione**



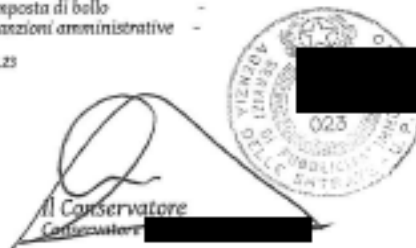
Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	-	Imposta di bello	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	-		

Formalità esente da ogni tributo ai sensi di Registro Art. 30 D.Lgs 2012 n.23

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. [REDACTED]
Protocollo di richiesta [REDACTED]



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	[REDACTED]
Data	[REDACTED]	Codice fiscale	[REDACTED]
Autorità emittente	TRIBUNALE DI [REDACTED]		
Sede	[REDACTED]		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Volture catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	[REDACTED]
Catasto	FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]
Registro particolare n. [REDACTED]
Presentazione n. 11 del [REDACTED]

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	-	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]	Subalterno	57
Natura		A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo		VIA [REDACTED]				N. civico	231
Piano	3						

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

contenuto del decreto di trasferimento

effetto traslativo con:



1. indicazione del **bene**; si ripete la descrizione dell'avviso di vendita - art. 589 (*optional*: titolo di provenienza)*
2. del soggetto/i a «**favore**»
3. del soggetto/i «**contro**» (nel caso di decesso del debitore durante la procedura «contro» di lui)
4. **ingiunzione** al debitore
5. **cancellazione** delle formalità pregiudizievoli – **no domande***
6. **ordine** al Conservatore dei RR.II. (al quale presentare il decreto di trasferimento: art. 2658 c.c.)

Cass. 30 giugno 2014, n. 14765



«La vendita forzata immobiliare è fattispecie legale complessa, risultante dal collegamento funzionale dell'**ordinanza di aggiudicazione** con il **decreto di trasferimento**, il quale ultimo, espressione dell'esercizio del potere pubblico demandato al giudice dell'esecuzione, **realizza l'effetto traslativo del diritto reale sul bene in capo all'aggiudicatario**»

TRIBUNALE DI ---
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO
nel procedimento di espropriazione immobiliare RGEI ---
promosso da --- contro ---



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- vista l'ordinanza emessa in data _____;
- esaminato l'avviso del professionista delegato del _____ con il quale si comunicava la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- letto il verbale del _____ in sede di 1° (o altro) esperimento di vendita delegata senza incanto, con il quale si disponeva l'aggiudicazione del Lotto _____, di seguito specificato, per il prezzo di € _____ (euro _____) pari/superiore all'offerta minima ammessa di € _____ (euro _____);
- ritenuto che, ai sensi dell'articolo 585 c.p.c., il versamento del prezzo avviene con erogazione a seguito di contratto di mutuo ipotecario da parte della Banca _____, con rogito odierno del Notaio Dott. _____, rep. n. _____, racc. n. _____, che prevede la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita e il versamento diretto alla procedura delle somme dovute;
- considerato che l'aggiudicatario ha richiesto di usufruire dell'agevolazione fiscale -----;
- verificato che il prezzo è stato versato e l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- acquisita la dichiarazione dell'aggiudicatario di adeguata verifica;
- ritenuto che non vi sono motivi ostativi per l'emissione del decreto di trasferimento;
- visto l'art. 586 c.p.c.;

trasferisce il seguente bene

appartamento/deposito/villa/terreno, ecc. in Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di _____ foglio ____ particella, subalterno __ categoria _____
.....

Il trasferimento del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, **servitù** attive e passive;

a favore di

_____, nato il _____ a _____ (____), codice fiscale _____, residente in _____ alla via _____, coniugato in regime patrimoniale di _____ legale dei beni, aggiudicatario,

OPPURE

_____, *in persona del legale rappresentante, codice fiscale, partita iva e numero d'iscrizione nel Registro delle imprese _____, con sede in _____, alla via _____, aggiudicatario,*

contro

_____, nato il _____ a _____ (____), codice fiscale _____, residente in _____ alla via _____, _____, debitore esecutato

OPPURE

_____, *in persona del legale rappresentante pro tempore, codice fiscale, partita iva e numero d'iscrizione nel Registro delle imprese _____, con sede in _____, alla via _____, debitore esecutato,*

ingiunge

al suddetto debitore esecutato o aventi causa e/o a chiunque lo detenga senza titolo opponibile alla procedura, di rilasciare l'immobile espropriato nella piena disponibilità dell'acquirente;

a istanza dell'aggiudicatario il presente decreto potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 605 e segg. c.p.c., con autorizzazione ad avvalersi della Forza pubblica e di eventuali ausiliari;

ordina

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di procedere a cura e spese della procedura alla cancellazione delle seguenti trascrizioni e iscrizioni, limitatamente all'immobile trasferito:

- ❖ ipoteca _____ n. ____/____ del _____ di € _____ a favore di _____ contro _____;
- ❖ pignoramento immobiliare n. _____/____ del _____ a favore di _____ contro _____;

Pone l'onere della registrazione, della trascrizione e del compimento di tutti gli atti conseguenti all'emissione del presente decreto a cura del professionista delegato e a carico dell'aggiudicatario, esonerando, a tal riguardo, la Cancelleria da ogni responsabilità.

Luogo e data, _____

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. _____

TRIBUNALE DI --- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott. ---

procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ---

promossa da --- contro ---

nota di deposito

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita,

deposita

la seguente documentazione relativa al Lotto ____:

1. relazione esplicativa
2. bozza decreto di trasferimento
3. bozza decreto trasferimento siglata dal visurista (in alcuni Tribunali)
4. specifica professionista delegato 50% compensi e spese
5. specifica visurista per aggiornamenti, voltura e trascrizione (in alcuni Tribunali)
6. specifica visurista fase cancellazione formalità (in alcuni Tribunali)
7. domanda di partecipazione all'asta aggiudicatario
8. documento di identità e codice fiscale aggiudicatario
9. verbale di aggiudicazione
10. distinta bonifico cauzione e saldo prezzo
11. estratto conto corrente
12. dichiarazione di adeguata verifica aggiudicatario
13. istanza agevolazioni fiscali aggiudicatario (optional)
12. estratto atto di matrimonio/certificato di stato libero aggiudicatario
13. copia ordinanza di delega G.E.
14. copia avvisi di vendita e pubblicità a cura del professionista delegato
15. visure ipocatastali ventennali

Luogo e data _____

il professionista delegato

PUBBLICAZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO

- comunicazione avvenuto deposito D.T. → parti + debitore + aggiudicatario
nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento
 - trascrizione D.T. → *copia con attestazione conformità del professionista delegato*
+ bollo € 16,00 → a cura professionista delegato o agenzia ipotecaria
 - **notifica aggiudicatario, debitore e creditori**
 - download calcolo imposta registro dal sito dell'Agenzia delle Entrate
 - calcolo spese di trasferimento
 - eventuale richiesta conguaglio spese
 - pagamento spese trasferimento →
 1. *imposta di registro in favore AdE*
 2. *agenzia ipotecaria per aggiornamenti, voltura e trascrizione*
 3. *compenso professionista delegato fase trasferimento al 50%*
 - restituzione eventuale eccedenza all'aggiudicatario
- **= IBAN da cui è stato eseguito il versamento!**
- liquidazione GE per 2. e 3.**

termine 20 gg
per opposizione
ex art. 617
c.p.c.

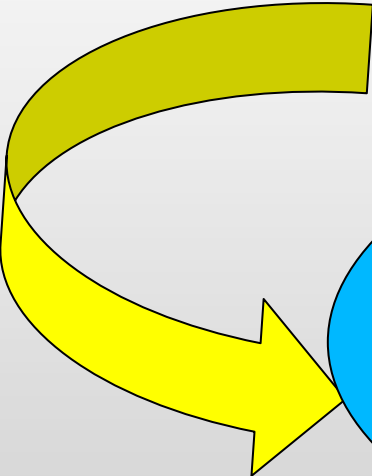
E COME GESTIAMO LE NOTIFICHE?

il busillis

1. L'art. 1 della Legge 53/1994 dispone che *«l'avvocato, munito di procura alle liti ai sensi dell'art. 83 del codice di procedura civile e dell'autorizzazione del consiglio dell'ordine nel cui albo è iscritto, può eseguire la notificazione di atti in materia civile, amministrativa e stragiudiziale mediante il servizio postale, secondo le modalità previste dalla legge 20 novembre 1982, n. 890, salvo che l'autorità giudiziaria disponga che la notificazione sia eseguita personalmente»*. Tale legge 53/1994 regola le notifiche eseguite dall'avvocato in qualità di **difensore** di una delle parti nel processo (già instaurato o potenziale) e richiede pertanto la presenza di una **procura ad litem**.
2. L'art. 3-bis della Legge 53/1994, introdotto dalla Legge 228/2012 di conversione del D.L. 179/2012, disciplina le notificazioni "in proprio" a mezzo PEC da parte degli avvocati e prevede che la notifica così si si esegua quando il destinatario (avvocato o non) è un soggetto per il quale la legge prevede l'obbligo di dotarsi di un indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi (Inipec, Reginde, Ipa).
3. La riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022 e D.Lgs. 164/2024) ha rafforzato questo obbligo: la notifica via PEC è obbligatoria quando il destinatario abbia il vincolo di dotarsi di un indirizzo PEC presente in pubblici elenchi (imprese, professionisti, PA) o abbia eletto un domicilio digitale. La **priorità** della notifica via pec (rispetto alla notifica «analogica» degli ufficiali giudiziari) è pienamente vigente.
4. Dalla relazione illustrativa al D.Lgs. 149/2022 si evince anche che, nell'ambito delle notifiche telematiche e della riorganizzazione del processo civile telematico, è stata mantenuta la disciplina delle notifiche eseguite dagli **avvocati**; la materia è regolata dall'art. 149-bis c.p.c., dalla legge n. 53/1994 (notifiche in proprio) e dal D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale - CAD).
5. Ogniqualvolta il destinatario sia munito di indirizzo di posta elettronica certificata l'avvocato è, dunque, tenuto a procedere alla notifica pec, anche ai sensi dell'art. 149-bis c.p.c. (sempre digitalmente, ma tramite ufficiale giudiziario).
6. Il professionista delegato, in qualità di ausiliario del giudice e organo della procedura, non essendo munito di procura (come invece prevede la legge 53/1994), non sarebbe esplicitamente autorizzato a effettuare notifiche tramite PEC anche nel caso sia avvocato iscritto all'Albo.
7. Molti UNEP precisano che la piattaforma informatica PCT attualmente **non** consente l'accettazione di richieste di notificazione ex art. 149-bis c.p.c. dal professionista delegato (a differenza dell'avvocato munito di procura) e i funzionari ufficiali giudiziari possono adottare soltanto le modalità di notifica previste dal codice di procedura civile, salva diversa autorizzazione da parte del Giudice ex art. 151 c.p.c.



**così risolve il Tribunale di Pescara (circolare del 4 marzo 2022)
conforme: Tribunale di Torino (circolare 21 marzo 2022)**



“come già disposto nelle ordinanze di delega ex art. 591 bis c.p.c., **il Professionista delegato è autorizzato ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti** costituiti (quindi anche al debitore se costituito) e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC... L'adozione di tale modalità di notifica al debitore esecutato - presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Torino a mezzo PEC anziché a mezzo Ufficiale giudiziario - **trova fondamento normativo nella previsione dell'art. 151 c.p.c. che consente al Giudice di prescrivere che la notificazione sia eseguita in modo diverso da quello stabilito dalla legge** quando lo consigliano circostanze particolari o esigenze di maggiore celerità e dette esigenze erano state individuate sia nell'emergenza epidemiologica sia nell'obiettivo di una maggiore celerità»;

solo avvocati o anche notai e commercialisti? Tutti: «...indipendentemente dalla qualifica soggettiva (Avvocato o altro professionista) che nella qualità di delegato non rileva...» (Tribunale di Torino, circolare ai prof.del. in data 25 maggio 2020)

ADEMPIMENTI DOPO LA PUBBLICAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- deposito telematico → ricevute pagamenti + notifiche + nota di trascrizione
- attesa ritorno copia registrata da AdE → attesa decorso termine 20 gg per opposizione → richiesta copia uso annotazione → in proprio o tramite agenzia ipotecaria fiduciaria → deposito cancellazioni
- consegna immobile



Cass. 6 novembre 2024, n. 28509

Il reclamo nell'ambito fallimentare di cui all'art. 26 L.F., avverso i provvedimenti del giudice delegato, equivale all'opposizione prevista dal combinato disposto degli artt. 560, comma 3 e 617 c.p.c. per il procedimento esecutivo individuale.

Cass., 10 ottobre 2023, n. 28365

Vicenda: prima dell'espletamento della gara per la vendita di un lotto dell'attivo fallimentare (costituito da un fondo agricolo con beni strumentali) uno dei partecipanti, poi dichiarato aggiudicatario, e la società occupante il terreno in forza di un contratto di affitto agrario (con scadenza al 2039), avevano stipulato un accordo secondo cui l'affittuaria avrebbe rilasciato il fondo a seguito e a condizione che l'aggiudicazione fosse avvenuta in favore della stessa.

«il negozio concluso per attribuire una posizione individuale di vantaggio a uno dei partecipanti a una futura procedura competitiva è nullo per illiceità della causa, perché contrasta con il principio (di ordine pubblico economico e consacrato in norme di carattere imperativo espressive delle basilari regole di correttezza che devono necessariamente governare le relazioni di mercato) desumibile dall'art. 107 l. fall., di necessaria garanzia dell'uguaglianza e della parità di condizioni tra tutti i potenziali partecipanti a una gara volta alla liquidazione di un bene nell'ambito di una procedura concorsuale; di conseguenza, chiunque ha interesse a far valere una nullità negoziale che derivi dalla violazione di tale principio fondante le procedure competitive di liquidazione dell'attivo concorsuale, domandando la sospensione delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108, comma 1, l. fall.» (principio di diritto).

CASI PRATICI PARTICOLARI

- A. Richiesta riduzione prezzo per danni tra date aggiudicazione e trasferimento: risponde debitore (Cass. 14765/2014), ma...
- B. Art. 508 cpc: assunzione debiti da parte aggiudicatario
- C. Notifiche per beni culturali
- D. Auto o beni rubati sul suolo venduto
- E. Bonifiche da amianto
- F. Agevolazioni fiscali richieste ma non dovute (rettifica D.T.)
- G. Istanza sospensione prima della data fissata per la vendita
- H. Opposizione al decreto di trasferimento e salvaguardia aggiudicatario

Cass., 21.09.2022, n. 27677

salvaguardia dell'aggiudicatario intangibilità degli atti esecutivi

(art. 187-bis disp. att. c.p.c.)

«Le parti del processo esecutivo hanno l'onere di denunciare con l'opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. l'erroneo trasferimento all'aggiudicatario di un cespite che è oggetto di pignoramento, essendo **inammissibile un'azione** (nella specie di rivendica) **autonoma**, cioè distinta dai rimedi tipici dell'esecuzione forzata, da esse proposta per contrastare gli effetti dell'esecuzione, ponendoli nel nulla o limitandoli».

Cass., 3 maggio 2025, n. 11613

Sempre sulla salvaguardia, anche dell'assegnatario

nel caso in cui l'assegnazione del bene staggito sia divenuta definitiva per mancato esperimento dei rimedi endoesecutivi, il debitore espropriato non può più contestare, con l'azione di ripetizione dell'indebito, l'esistenza o l'entità del diritto del creditore procedente in tal guisa soddisfatto, essendo irrilevante che la mancata proposizione dell'opposizione sia dipesa da negligente o infedele patrocinio del difensore dell'esecutato, ciò potendo fondare unicamente un'azione di responsabilità professionale.

NOVITÀ SALIENTI DELLA RIFORMA CARTABIA

D.Lgs. 10.10.2022 n. 149 e **correttivo D.Lgs. 164/2024**

- **titoli esecutivi** → formati in copia attestata conforme all'originale (abrogazione disposizioni che si riferiscono alla formula esecutiva e alla spedizione in forma esecutiva) **o in duplicato informatico**;
- **il precetto deve contenere l'indicazione del giudice competente per l'esecuzione**;
- **notifiche presso il procuratore costituito o pec elettiva; in mancanza presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione**
- **istanza ex art. 492 –bis c.p.c.** → termine efficacia precetto ex art. 481, primo comma, c.p.c. rimane sospeso e riprende a decorrere dalla conclusione delle operazioni previste dal secondo comma dell'articolo 492-bis del medesimo codice;
- **termine deposito istanza vendita e nota trascrizione**= termine deposito certificazione ipocatastale (salvo proroga 45 gg)
- **collaborazione custode ed esperto per controllo completezza documentazione ipocatastale**
- **ordine liberazione** → se immobile abitato da debitore e famiglia = dal decreto di trasferimento; se non abitato da debitore e famiglia = dall'ordinanza delega (salvo comportamento ostativo)
- **schemi standardizzati** → perizia e avvisi di vendita
- **custode attua liberazione** → senza osservanza formalità ex artt. 605 ss c.p.c. **dopo decreto di trasferimento** nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano;

Riforma Cartabia e correttivo; segue:
D.Lgs. 10.10.2022 n. 149 e **correttivo D.Lgs. 164/2024**

- **delega** → 3 aste in un anno, salvo proroga
- **inadempienza dell'aggiudicatario** se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario
- **termine 20 giorni** → proposizione reclamo avverso atto del professionista delegato *ex art. 591 -ter c.p.c.* + impugnabilità decreto G.E. *ex art. 617 c.p.c.*
- **piano di riparto** → delegato predispone progetto, lo dichiara esecutivo (se non vi sono contestazioni) e paga entro 7 giorni → rimessione al G.E. in caso di contestazioni
- **possibilità (una sola volta) per debitore di procedere direttamente alla vendita immobile** → istanza min. 10 gg prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* → prezzo = stima + allegazione offerta irrevocabile e cauzione 10% → entro 15 giorni pubblicità → entro 60 giorni possibili offerte migliorative con cauzione 10% → entro 90 giorni convocazione tutte parti per deliberazione offerta/gara se più offerte
- **saldo prezzo** → entro 90 giorni pena decadenza
- **potere di attestare di conformità degli atti da parte** → consulente tecnico, professionista delegato, curatore, commissario giudiziale e liquidatore giudiziale **artt. 196-octies, novies, decies, undecies disp.att. c.p.c.**

Cass., 7 giugno 2025, n. 15241

rinnovazione della trascrizione del pignoramento nel termine ventennale

«La mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento nel termine ventennale, di cui agli artt. 2668-bis e 2668-ter c.c., comporta l'improseguibilità del processo esecutivo sempre e comunque, attesa la centralità della trascrizione nell'espropriazione immobiliare che, al fine di conseguire il suo scopo, soggiace alle regole pubblicitarie della circolazione dei beni immobili, né esistono atti che possano sopravvivere alla mancata rinnovazione. (Nella specie, la S.C. nel confermare la decisione di rigetto dell'opposizione avverso l'ordinanza del G.E. dichiarativa della chiusura della procedura adottata sul presupposto che la sospensione del giudizio esecutivo non esonerava il creditore dall'onere di rinnovazione della trascrizione nel termine ventennale, ha ritenuto irrilevante ai fini della decisione e privo di effetti il provvedimento di aggiudicazione provvisoria del bene, avvenuta nel regime anteriore alla novella del 2006)» (massima ufficiale)

Ulteriori novità da monitorare...

Decreto attuativo Linee guida SSM

In attesa di completamento iter presso alcuni Tribunali

Interoperabilità PVP

Progressivo ampliamento ai portali privati

Applicazione CCII

In vigore dal 15 luglio 2022; liquidazioni giudiziali in corso di consolidamento giurisprudenziale

COME SI *ALLENA* UN PROFESSIONISTA DELEGATO?





LA FABBRICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

LABORATORIO SIMULAZIONE DI ATTIVITÀ I MODELLI

modulo 5

Dario Lupo

SCHEDA DI CONTROLLO

il controllo dei dati ipocatastali aggiornati è attività imprescindibile per il professionista delegato

la deficienza artificiale...

Ci serve? Sì!

Ma non dimentichiamo il «*principio giuda della verifica*», cioè:

«l'IA è utilissima per analizzare ciò che già possedete;

l'IA è pericolosissima per trovare ciò che non avete».*

Cass., 22 luglio 2025, n. 20666

mancata produzione del certificato di destinazione urbanistica

*Con riferimento alla **mancata produzione del certificato di destinazione urbanistica**, questa Corte ha stabilito che **il giudice, adito ex art. 2932 cod. civ., non può emanare sentenza di trasferimento coattivo** in assenza del certificato di destinazione urbanistica del terreno (come anche in assenza della concessione edilizia, ove si tratti di fabbricati), **che costituisce requisito richiesto a pena di nullità** dall'art. 18 della legge n. 47 del 1985 (riprodotto col medesimo testo nell'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380 [...]) Trattandosi di nullità «testuale» (Cass., Sez. Un., n. 8230 del 22/03/2019), essa rappresenta la sanzione di una norma imperativa di «ordine pubblico [...]*

*il contratto preliminare intercorso tra il dante causa degli odierni resistenti e la ricorrente riguardava **la compravendita di un fondo rustico**, bene immobile escluso dall'ambito di applicazione dell'art. 29, legge n. 52 del 1985; infatti, **la normativa sull'allineamento catastale è applicabile, per testuale disposto di legge, alle sole unità immobiliari urbane.***

Cass., 15 ottobre 2025, n. 27531

nullità formale

conformità catastale oggettiva

La **nullità** di cui all'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, **va qualificata come nullità formale e testuale** ex art. 1418, comma 3, c.c., in quanto sanziona la mancata inclusione, negli atti inter vivos ad effetti reali, della dichiarazione del disponente o dell'attestazione sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite, **cosicché, ove tale dichiarazione sia presente, il contratto è valido** indipendentemente dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata e purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti.

Nel giudizio di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. relativo a fabbricati già esistenti, la **conformità catastale oggettiva** ex art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, **costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che può accogliere la domanda in presenza della dichiarazione o attestazione di conformità al momento della decisione, senza essere tenuto a verificare l'effettività della coerenza catastale, salvo che si tratti di una falsità conclamata**, cioè rilevabile ictu oculi anche da un soggetto tecnicamente inesperto, nel qual caso la dichiarazione o attestazione va considerata inesistente con conseguente preclusione dell'effetto traslativo.

(principi di diritto)

SCHEDA CONTROLLO CUSTODIE

RGE _____ DEBITORE _____ LOTTO _____

TIPO BENE _____ COMUNE _____ INDIRIZZO _____

COMUNIONE DEI BENI

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

ACQUISTO ESCLUSIVO COL CONSENSO DEL CONIUGE

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

AVVISO 569

SI ☐ NO ☐

AVVISO O PARTECIPAZIONE CREDITORE IPOTECARIO 498

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

AVVISO O PARTECIPAZIONE COMPROPRIETARIO 599

SI ☐ NO ☐ ASSENTE ☐

DIRITTI REALI

☐

PROPRIETA'

☐

UTILE DOMINIO

☐

USUFRUTTO

QUOTA

☐

INTERA

☐

ALTRO

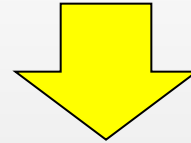
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	COMUNE
TITOLO				
PIGNORAMENTO				
NOTA TRASCRIZIONE				
REL. NOTAIO				
REL. CTU				
AGGIORNAM. CTU				

LETTERA LOCATARIO	ASSENTE ☐	SI ☐	NO ☐
CONTROLLO AGENZIA		SI ☐	NO ☐
CONTROLLO CODICE FISCALE DEBITORI	SI ☐ NO ☐		

VISURA DEL CATASTO FABBRICATI

LA VISURA CATASTO FABBRICATI

come si cerca



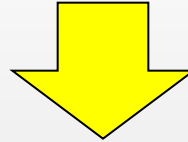
La visura catastale è un documento rilasciato dall'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio.

Si ottiene tramite accesso alle banche dati (Sister: Sistema InterScambio Territorio): il canale telematico consente agli utenti di effettuare operazioni di consultazione e aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria per:

1. nominativo di uno dei proprietari (persona fisica o azienda); si devono conoscere i dati anagrafici del soggetto;
2. dati catastali, conoscendo i dati identificativi che il Catasto assegna all'immobile.

LA VISURA CATASTO FABBRICATI

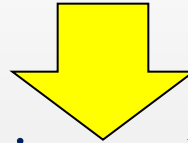
cosa contiene



- 1) **Tipologia** di Visura: nella parte alta del documento viene indicata la tipologia di visura catastale, cioè quella effettuata per produrre il documento stesso: visura per Nominativo o visura per Soggetto.
- 2) **Data** di aggiornamento dei servizi informatizzati del catasto.
- 3) **Dati** della Richiesta: sono gli elementi forniti per la ricerca: dati anagrafici in caso di indagine su proprietario oppure dati catastali se l'esame parte dai dati identificativi dell'immobile.
- 4) **Unità** Immobiliari: sono elencati gli immobili rilevati con i dati della ricerca e raggruppati per Comune di appartenenza.

LA VISURA CATASTO FABBRICATI

i dati identificativi



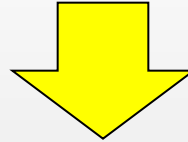
Non possono esistere due unità immobiliare con gli stessi dati catastali.

I dati che identificano ogni singola unità immobiliare sono i seguenti:

- Sezione **Urbana**: non sempre è indicata: individua una zona del territorio comunale.
- **Foglio**: il territorio comunale è suddiviso in fogli e ogni foglio individua una macro area del territorio (esempio generico: un quartiere).
- **Particella**: è contenuta all'interno di un foglio ed individua un determinato fabbricato (esempio generico: il palazzo).
- **Subalterno**: individua la singola unità immobiliare (esempio generico: l'appartamento, il box, il posto auto, ecc.)

LA VISURA CATASTO FABBRICATI

cosa vuol dire «graffato»



È un'intestazione alla quale corrispondono **più particelle e subalterni** senza rendita autonoma. Nella sezione “dati identificativi” sono, in questo caso, riportati più dati catastali.

La graffa è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta.

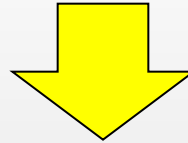
Indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta (che, di fatto, costituiscono una sola particella catastale con un solo numero), insiste lo stesso diritto reale.

Un esempio di “immobile graffato” è l’abitazione con giardino: quest’ultimo può non avere reddito autonomo ed essere “subalterno graffato” insieme con la particella principale.

Altro caso è quello di un appartamento dotato di rendita a cui è associato un posto auto senza rendita.

LA VISURA CATASTO FABBRICATI

i dati di classamento

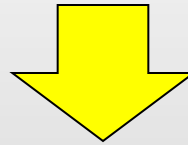


permettono il calcolo della rendita catastale; sono:

- **Zona Censuaria:** porzione di territorio comunale con la stessa redditività dei fabbricati
- **Categoria:** indica la tipologia dell'immobile (A, B, C, D, E, F).
- **Classe:** è il numero che indica la produttività, più alto è, maggiore la produttività.
- **Consistenza:** indica la dimensione dell'immobile, alcune volte espressa in vani (esempio: nel caso di immobili residenziali) altre volte in metri quadrati (esempio: nel caso di box, negozi, cantine, ecc.).
- **Rendita:** per le categorie A, B, C, il valore è dato dal prodotto tra il valore della categoria e classe specifiche per alcuni comuni e la consistenza immobiliare.

**RICORDIAMOCI CHE SONO ASPETTI RILEVANTI PER LA DICHIARAZIONE DI
CONFORMITÀ CATASTALE (Cass. 15.10.2025, n. 27531)**

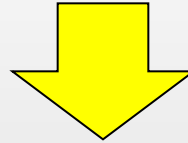
LA VISURA CATASTO FABBRICATI **i dati derivati da**



indica le fonti e gli estremi delle variazioni per atti d'ufficio o negoziali

LA VISURA CATASTO FABBRICATI

l'intestazione



**Sono indicate le persone fisiche o giuridiche e i diritti reali con quota.
Si individua l'ubicazione dell'immobile (Comune e indirizzo).**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED]
Catasto Fabbricati	Provincia di [REDACTED] Foglio: 49 Particella: 1032 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 10/1000
---	------------	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 04/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		49	1032	1			A/3	2	6 vani	Totale: 180 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 178 m ²	Euro 387,34	Variazione del 04/04/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 04/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. [REDACTED])	
Indirizzo			VIA [REDACTED]										
Notifica		Notifica n. 10657/1997				Partita					Mod.58		
Annotazioni			di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 49 pla 1148 sub 1 per allineamento mappe										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune [REDACTED] Foglio 49 - Particella 1032

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 10/1000
DATI DERIVANTI DA		del 04/04/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 04/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. [REDACTED])	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	1148	1			A/3	2	6 vani	Totale: 180 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{xx} : 178 m ²	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA [REDACTED]												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 10657 del 27/08/1997					Partita		6251	Mod.58	63	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	1148	1			A/3	2	6 vani		Euro 387,34 L. 750.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA [REDACTED]												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 10657 del 27/08/1997					Partita		6251	Mod.58	63	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/04/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	1148	1			A/3	2	6 vani		Euro 0,56 L. 1.080	CLASSAMENTO del 05/04/1985 in atti dal 27/08/1997 (n. [REDACTED])
Indirizzo VIA [REDACTED]												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 10657 del 27/08/1997					Partita		6251	Mod.58	63	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	1148	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA										
Notifica						Partita	6251	Mod.58	63			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 10/1000 fino al 04/04/2016
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

LA NUOVA VISURA CATASTALE

L'Agenzia delle Entrate, con provvedimento del 26 gennaio 2021, ha attivato dal 1° febbraio 2021 la nuova piattaforma tecnologica denominata "SIT" (Sistema Integrato del Territorio) a disposizione dei cittadini (per la visura attuale) e dei professionisti (per la visura storica), in una logica di integrazione tra

le diverse banche dati catastali e cartografiche.

Il processo di graduale trasferimento dei dati del catasto e la conversione delle applicazioni dalla vecchia alla nuova piattaforma non hanno carattere esclusivamente tecnologico. Cambia l'aspetto grafico (il layout) della visura catastale e si innovano le modalità di predisposizione e presentazione delle domande di voltura catastale.

La novità coinvolge non solo i professionisti ma anche i cittadini, che possono autonomamente presentare istanza di voltura in caso di successione.

La visura può sempre ottenersi in versione «tradizionale».

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al [REDACTED]



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/06/2023

Dati identificativi: Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286

Classamento:

Rendita: Euro 37,18

Rendita: Lire 72.000

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 15 m²

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

Indirizzo: VIA DA DENOMINARE n. SN Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] (CF. [REDACTED])

nato in [REDACTED]

Dritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal 18/05/2000

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 18/05/2000 Pratica n. [REDACTED] in
atti dal 18/05/2000 COSTITUZIONE (n. [REDACTED])

> Indirizzo

☐ dal 18/05/2000 al 18/05/2001

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

VIA A NOMINARSI n. SN Piano S1

COSTITUZIONE del 18/05/2000 Pratica n. [REDACTED] In
atti dal 18/05/2000 COSTITUZIONE (n. [REDACTED])

☐ dal 18/05/2001

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

VIA DA DENOMINARE n. SN Piano S1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2001
Pratica n. [REDACTED] In atti dal 18/05/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

> Dati di classamento

☐ dal 18/05/2000 al 18/05/2001

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

Rendita: Lire 72.000

Categoria C/6⁴, Classe 3, Consistenza 15 m²

COSTITUZIONE del 18/05/2000 Pratica n. 82678 In
atti dal 18/05/2000 COSTITUZIONE (n. 538.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☐ dal 18/05/2001

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

Rendita: Euro 37,18

Rendita: Lire 72.000

Categoria C/6⁴, Classe 3, Consistenza 15 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2001
Pratica n. [REDACTED] In atti dal 18/05/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 123 Particella 286 Subalterno 2

Totale: 17 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/05/2000, prot. n. [REDACTED]

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data [REDACTED]
Ora: [REDACTED]
Numero Pratica [REDACTED]
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di [REDACTED] Foglio 123 Particella 286 Sub. 2

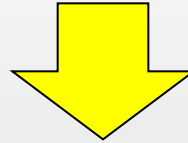
- > 1. [REDACTED]
[REDACTED]
☞ dal 18/05/2000 al 27/09/2000
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 18/05/2000 Pratica n. [REDACTED] in
atti dal 18/05/2000 COSTITUZIONE (n. [REDACTED])
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato in [REDACTED] 73
☞ dal 27/09/2000 al 27/09/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 27/09/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]
- COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da
esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di
[REDACTED] in atti dal 03/10/2000
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato in [REDACTED]
☞ dal 27/09/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
3. VOLTURA D'UFFICIO del 27/09/2000 Pubblico
ufficiale NOT. [REDACTED] Sede [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - TRASCRIZIONE
[REDACTED] Volture n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti
dal 16/05/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

VISURA DEL CATASTO TERRENI

LA PARTITA CATASTALE



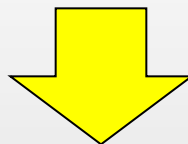
È l'**insieme** delle particelle intestate ad una ditta.
La **ditta** catastale può essere singola o collettiva.
La ditta è formata da **uno o più titolari (persone fisiche e/o giuridiche)** degli stessi diritti su tutte le particelle in carico.
Ogni partita è identificata con un **numero**.
Tale numero **prima** veniva riportato nelle visure catastali e individuato nei rogiti notarili fino a circa vent'anni fa.
Con i **database** informatici ora si possono effettuare ricerche per soggetto o per immobile, non più per partita.

CATASTO TERRENI

principali modelli

fonte: agenziadelterritorio.it

Per comprendere il funzionamento del Catasto bisogna saper leggere le sue carte:



Modulo (clicca sull'immagine per ingrandire)	Descrizione
	QUADRO D'UNIONE Il quadro d'unione, presente oggi in catasto solo in formato cartaceo, rappresentava l'insieme dei fogli di mappa per un comune. Con il quadro d'unione è possibile capire, un determinato foglio di mappa catastale in quale zona si trova, e viceversa, conoscendo una determinata zona in quale foglio di mappa ricade. Oltre ad essere riportati l'insieme dei fogli di mappa catastali, sono tracciati le principali arterie e corsi d'acqua, lungo i quali in genere sono ubicati i vari confini dei vari fogli di mappa. In mancanza dei riferimenti catastali, era fondamentale per riuscire ad individuare catastalmente un determinato bene immobile.

FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



Il foglio di mappa catastale, è la rappresentazione grafica in scala generalmente 1/2000, ma nei centri abitati arriva anche 1/1000 o 1/500, mentre in aperta campagna anche in scala 1/4000.

Si distinguono le zone bianche, che rappresentano un terreno, e zone colorate o zebbrate che indicano un fabbricato.

Ogni poligono chiuso con all'interno un numero rappresenta una particella, chiamata anche "numero" o "mappale".

A volte qualche fabbricato ha disegnato una "graffetta" (come una s al contrario), che unisce il fabbricato a una zona chiara, un terreno. Questo sta a significare che la particella in questione è in parte un fabbricato, ed in parte un terreno, ovvero che quel terreno è annesso a quel fabbricato.

PRONTUARIO DEI NUMERI DI MAPPA

FOGLIO DI MAPPA	NUMERO DI MAPPA		RIFERIMENTO			
	principi	subalterne	affiancate			
14	---	---	---			
	86		421 644			
	87		388			
	88		325			
	89		433			
	90		528 615	436 941		
					0 M 1 S 1	

Il prontuario dei numeri di mappa serve in catasto, per conoscere il possessore di una particella, quando sono noti solo il foglio e il numero di mappa, presi ad esempio dal quadro d'unione, e dal foglio di mappa catastale. A fianco del numero della particella si trovano delle caselle con dei numeri indicanti la partita, l'ultima partita corrisponde al numero di pagina del *Prontuario delle Partite Catastali*, alla partita si trova la ditta intestataria e altri dati.

Table with columns: CARICO, Data, Foglio, M. C., M. S., M. T., M. U., M. V., M. W.

Table with columns: SCARICO, Data, Foglio, M. C., M. S., M. T., M. U., M. V., M. W.

REGISTRO DELLE PARTITE CATASTALI

Il registro delle partite catastali, è in pratica l'attuale visura catastale, in questo registro sono riportati: l'intestazione delle particelle catastali, i dati relativi agli intestatari, le ragioni del passaggio del possesso, ed i dati relativi alle particelle catastali intestate, superficie catastale, reddito dominicale e reddito agrario.

Da distinguere la zona "Carico" dove ci sono gli immobili acquisiti e "Scarico" dove sono riportati gli immobili ceduti.

Importante nota utilissima ancora oggi: in questo registro trovate gli estremi del titolo di carico, cioè del *titolo di provenienza*, e di scarico cioè del *titolo di cessione*, trovate in pratica gli estremi dell'atto notarile o della successione o altro, che vi permettono con estrema semplicità di arrivare sino all'inizio del 1900 a sapere com'è pervenuto un bene a quella ditta catastale, senza bisogno di macchinose e costose indagini alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

TAVOLA CENSUARIA

Table with columns: Foglio, M. C., M. S., M. T., M. U., M. V., M. W.

La tavola censuaria è l'inventario delle particelle catastali di un comune o di una sezione censuaria, lì si trovano le particelle catastali com'erano all'origine quando è stato istituito il catasto. In pratica da qui è possibile accertare la superficie iniziale di una particella, prima che poi venisse interessata da tipi di frazionamento o tipi mappali.

SCHEDARIO DEI POSSESSORI

Table with columns: Foglio, M. C., M. S., M. T., M. U., M. V., M. W.

E' uno schedario dove per ogni soggetto sono elencate le partite catastali che ha caricate, così è possibile andare a ricercare sul partitario tutti i dati delle particelle catastali. Sarebbe una sorta di ricerca cartacea di *visura catastale per soggetto*.

TIPO DI FRAZIONAMENTO AL CATASTO TERRENI

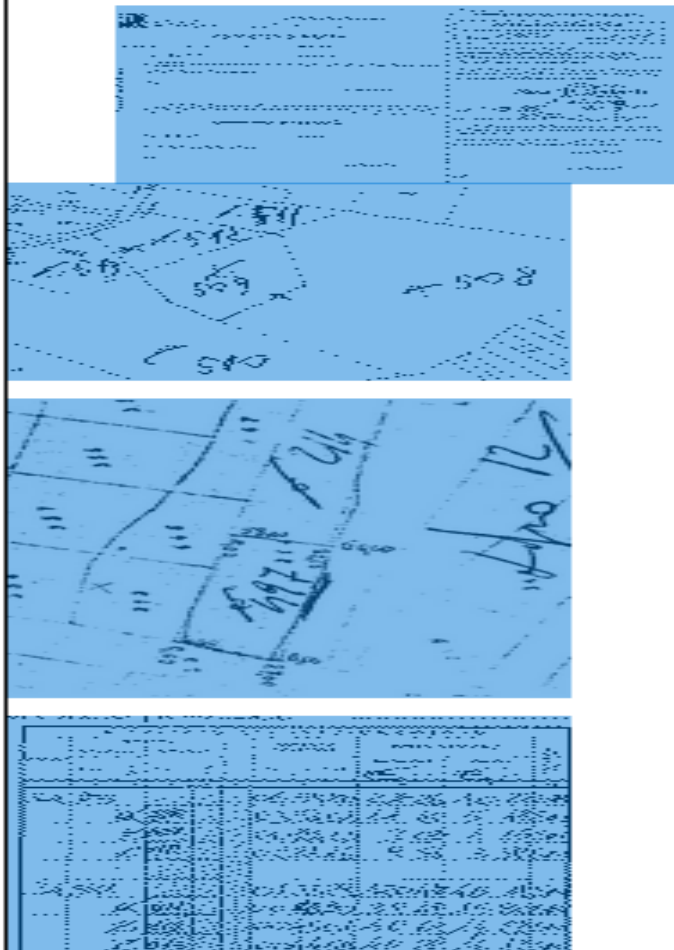
Con il tipo di frazionamento al catasto terreni si vanno a dividere le particelle in due o più particelle derivate, tramite delle linee che sull'estratto di mappa terreni sono riportate di colore rosso.

Dalla particella catastale originaria, detta anche particella madre, per mezzo delle dividenti, vengono ricavate le particelle catastali derivate, dette anche sub. provvisori, delle lettere alfabetiche minuscole di colore rosso scritte sull'estratto di mappa catastale (vedi esempio [Frazionamento-Estratto_di_mappa_catastale.pdf](#)) dov'è possibile apprezzarne la consistenza grafica, e nella dimostrazione analitica del frazionamento catastale (vedi esempio [Frazionamento-Mod_51_F-TP.pdf](#)) dove si rilevano i numeri catastali definitivi attribuiti ai vari subalterni delle particelle originarie.

Nel modello catastale 51 Modificato invece, sono riportati oltre ai vari protocolli di richiesta, entrata e approvazione, gli estremi del libero professionista che ha redatto il tipo di frazionamento catastale, firma e timbro professionale, nonché la firma di tutte le parti o loro delegati titolari di diritto sul terreno oggetto del tipo di frazionamento.

Importante nota utilissima: Tutte le linee dividenti rappresentano le linee di confine tra una particella e l'altra. Quando si verificano delle diatribe tra due proprietari di terreno confinante, per poter risalire all'esatta ubicazione del confine tramite documentazione catastale, si dovrà procedere con la dimostrazione grafica del tipo di frazionamento catastale, ovviamente non per quelle parti di confine che non sono state derivate da frazionamento, ma per esempio fanno parte del confine rilevato con la particella catastale originaria presente nella tavola censuaria. Si procede così: intanto va verificato se il tipo di frazionamento catastale è prima o dopo il 31/01/1988, se è dopo tutte le misure sono rilevabili dal libretto delle misure, perché il frazionamento è stato redatto secondo la circolare 2/88 elaborato con il programma PREGEO, mentre se prima le misure sono state scritte per allineamenti partendo da un inizio 0.00 e con le varie battute nn.nn riportate nelle misure delle nuove dividenti (vedi un esempio [Frazionamento-dimostrazione.pdf](#))

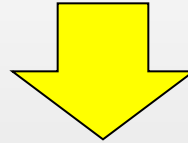
Per rintracciare il tipo di frazionamento catastale, occorre sapere l'anno ed il numero di approvazione riportato nel Mod. 51 modif., che di norma è allegato nell'atto notarile, oppure può essere rintracciato da una visura catastale storica se il frazionamento è stato redatto in modalità PREGEO, nei registri catastali se è con la vecchia procedura: nel registro delle partite, oppure in un apposito schedario, presente per ogni comune o zona censuaria, dove in una scheda per ogni foglio catastale, sono riportati in nero o blu le particelle catastali interessate da un frazionamento, ed in rosso il numero del tipo di frazionamento catastale con l'anno di approvazione.



LA VISURA CATASTO TERRENI

l'intestazione, dati identificativi, classamento e derivazione

Tranne l'intestazione, diverge dalla visura fabbricati; contiene:



1. **Dati identificativi:** solo foglio e particella, senza subalterno, contemplato solo per fabbricati rurali.
2. **Dati di classamento:**
 - **Qualità:** tipo di macrocoltura agraria attribuita alla una particella.
 - **Classe:** identifica il grado di produttività delle particelle interessate da una qualità di coltura. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (in quanto la redditività è omogenea all'interno del Comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' in su, dove la classe 1 rappresenta quella di maggior reddito. la superficie è espressa in ettari (ha, are, ca 00.00.00). Il reddito è diviso in:
 - Reddito Dominicale (RD), cioè il reddito medio ordinario ritraibile dal terreno attraverso l'esercizio delle attività agricole che spetta al suo proprietario.
 - Reddito Agrario (RA), parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso.
3. **Dati derivanti da:** viene riportato il numero dell'ultimo frazionamento che ha interessato il terreno.
4. **Attenzione al caso di «Ente Urbano», Partita 1:** descrive un terreno che non è più censito al Catasto Terreni, bensì al Catasto Fabbricati.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED]
Catasto Terreni	Provincia di [REDACTED] Foglio: 38 Particella: 175

INTESTATO

1 [REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 26/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	38	175		-	ULIVETO 4	20 95		Euro 3,79 L. 7.333	Euro 3,79 L. 7.333	FRAZIONAMENTO del 09/07/1992 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 26/10/2000 (n. [REDACTED])	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di studio: PROVIENE PER FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 61							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:38 Particella:61 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:38 Particella:174 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/08/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/08/1992 Pubblico ufficiale NOT [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Registrazione n. 8156 registrato in data 16/09/1992 - DIVISIONE E VENDITA Volura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 17/04/2001	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023

Situazione degli intestati dal 09/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 27/08/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 27/08/1992
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 09/07/1992 Pratica n. 184270 in atti dal 26/10/2000 (n. 1065.1/1992)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	38	61		-	ULIVETO 4	70 95		L. 24.833	L. 24.833	VARIAZIONE GEOMETRICA del 09/07/1992 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 26/10/2000 (n. [REDACTED])	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di studio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE							

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	38	61		-	ULIVETO 4	70 95		L. 24.833	L. 24.833	FRAZIONAMENTO in atti dal 27/06/1995 (n. [REDACTED])
Notifica						Partita		8612		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:38 Particella:123 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	38	61		-	ULIVETO 4	74 80		L. 26.180	L. 26.180	Impianto meccanografico del 30/06/1977
Notifica						Partita		8612		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/07/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/07/1992
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/1991 Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data 23/10/1991 - Voltura n. [REDACTED] in atti dal 27/06/1993			

Situazione degli intestati dal 13/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 06/05/1991
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 06/05/1991
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 06/05/1991
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1985 - [REDACTED] Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data 23/03/1990 - Voltura n. [REDACTED] in atti dal 27/06/1993			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 13/07/1985
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1977			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al [REDACTED]



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2022

Dati Identificativi: Comune di [REDACTED]

Foglio 79 Particella 330

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 13/12/2010, pratica n. [REDACTED] in atti dal 13/12/2010 - FRAZIONAMENTO -
presentato il 13/12/2010 (n. [REDACTED])

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: [REDACTED]

- costituito i seguenti Immobili: Foglio 79 Particella 338

- soppresso i seguenti Immobili: Foglio 79 Particella 330, Foglio 79 Particella 334

Annotazioni: UNITA AL FG. 79 N. 338

> Dati Identificativi

 dall'impianto al 13/12/2010

Immobile predecessore

Comune di [REDACTED]

Foglio 79 Particella 229

Impianto meccanografico del 10/10/1977

 dal 13/12/2010 al 13/12/2010

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

Foglio 79 Particella 330

FRAZIONAMENTO del 13/12/2010 Pratica n. [REDACTED]
in atti dal 13/12/2010 presentato il
13/12/2010 (n. [REDACTED])

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
Immobili:

Comune: [REDACTED]

Foglio 79 Particella 229

Foglio 79 Particella 329

Foglio 79 Particella 334

Foglio 79 Particella 331

Foglio 79 Particella 243

Foglio 79 Particella 335

Foglio 79 Particella 328

Foglio 79 Particella 332

Foglio 79 Particella 333

> Dati di classamento

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data [REDACTED]
Ora: [REDACTED]
Numero Pratica [REDACTED]
Pag. 2 - Segue

 dal 12/02/1986 al 12/02/1986
Immobile predecessore
Comune di [REDACTED]
Foglio 79 Particella 229
Redditi: dominicale Euro 300,27 Lire 581.406
 agrario Euro 171,58 Lire 332.232

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02
Superficie: 63.058 m²

Partita: 12891

Implanto meccanografico del 10/10/1977

 dal 12/02/1986 al 13/12/2010
Immobile predecessore
Comune di [REDACTED]
Foglio 79 Particella 229
Redditi: dominicale Euro 78,58 Lire 152.145
 agrario Euro 44,90 Lire 86.940

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02
Superficie: 21.735 m²

Partita: 21519

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 12/02/1986 (n. [REDACTED])

 dal 13/12/2010 al 13/12/2010
Immobile attuale
Comune di [REDACTED]
Foglio 79 Particella 330
Redditi: dominicale Euro 12,27
 agrario Euro 7,01

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02
Superficie: 3.334 m²

Sono stati inoltre variati/oppressi i seguenti
Immobili:
Comune: [REDACTED]
Foglio 79 Particella 230
Foglio 79 Particella 18

FRAZIONAMENTO del 13/12/2010 Pratica n. [REDACTED]
in atti dal 13/12/2010 presentato il
13/12/2010 (n. [REDACTED])

 dal 13/12/2010 al 13/12/2010
Immobile attuale
Comune di [REDACTED]
Foglio 79 Particella 330

Sono stati inoltre variati/oppressi i seguenti
Immobili:
Comune: [REDACTED]
Foglio 79 Particella 229
Foglio 79 Particella 320
Foglio 79 Particella 334
Foglio 79 Particella 331
Foglio 79 Particella 243
Foglio 79 Particella 335
Foglio 79 Particella 326
Foglio 79 Particella 332
Foglio 79 Particella 333

FRAZIONAMENTO del 13/12/2010 Pratica n. [REDACTED]
in atti dal 13/12/2010 presentato il
13/12/2010 (n. [REDACTED])

Annotazioni: unita al fg. 79 n. 338

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: SOPPRESSO

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
Immobili:
Comune: [REDACTED]
Foglio 79 Particella 335
Foglio 79 Particella 329
Foglio 79 Particella 334
Foglio 79 Particella 338
Foglio 79 Particella 333
Foglio 79 Particella 328
Foglio 79 Particella 332
Foglio 79 Particella 331
Foglio 79 Particella 337
Foglio 79 Particella 339
Foglio 79 Particella 336

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di [REDACTED] Foglio 79 Particella 229

- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
[REDACTED] dall'impianto al 23/11/1977
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)
 - > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
[REDACTED] dall'impianto al 23/11/1977
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)
 - > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED]
[REDACTED] dal 23/11/1977 al 06/09/2001
(deriva dall'atto 2)
 - > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED]
[REDACTED] dal 06/09/2001 al 16/11/2004
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)
 - > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
[REDACTED] dal 16/11/2004 al 13/12/2010
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 bene personale
(deriva dall'atto 4)
 - > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED]
[REDACTED] dal 16/11/2004 al 13/12/2010
Diritto di: Enfiteusi per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
- 1. Impianto meccanografico del 10/10/1977
 - 2. Atto del 23/11/1977 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede
[REDACTED] trascrizione n. [REDACTED] registrato in data
12/12/1977 - n. [REDACTED] atti dal 17/09/1995
 - 3. Atto del 06/09/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]
COMPROMESSA trascrizione n. [REDACTED]
Reperto PI di [REDACTED] in atti dal 18/09/2001
 - 4. Atto del 16/11/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED]
DONAZIONE SUCESSIONATA trascrizione n. [REDACTED]
Reperto PI di [REDACTED] in atti dal 06/12/2004

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data [REDACTED]
Ora: [REDACTED]
Numero Pratica: [REDACTED]
Pag. 4 - Fine

Dati Identificativi: Immobile attuale - Comune di [REDACTED] Foglio 79 Particella 330

> 1. [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])
nata a [REDACTED]
dal 13/12/2010 al 13/12/2010
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 bene personale
(deriva dall'atto 5)

5. Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]
DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. [REDACTED]
Reperto PI di [REDACTED] in atti dal 06/12/2004

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

[REDACTED]
Foglio 79 Particella 229

> 2. [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])
nata a [REDACTED]
dal 13/12/2010 al 13/12/2010
Diritto di: Enfiteusi per 1000/1000 (deriva dall'atto
5)

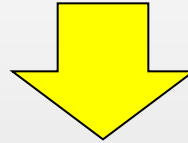
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Partite speciali

Le partite speciali sono:

- numerate da 0 a 5
- non assoggettabili a imposte;
- le seguenti:



Partita 0: elenco dei numeri di mappa soppressi;

Partita 1: aree di enti urbani e promiscui;

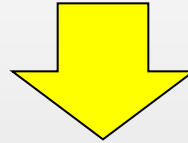
Partita 2: accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani;

Partita 3: aree di fabbricati rurali o urbani da accertare divisi in subalterni;

Partita 4: acque esenti da estimo;

Partita 5: strade pubbliche.

Intavolazione



È il sistema di pubblicità immobiliare nei territori che un tempo facevano parte dell'Impero austro-ungarico (Bolzano, Trento, Trieste, Gorizia, in provincia di Udine e in alcuni Comuni del Veneto e della Lombardia).

Regola il trasferimento e la costituzione dei diritti reali su beni immobili.

È l'iscrizione di un atto nel libro fondiario, previo ordine del Giudice Tavolare, che rende il diritto di proprietà o altri diritti reali opponibili ai terzi e, in alcuni casi, ha effetto costitutivo del diritto stesso.

Non possono acquistarsi modificarsi o estinguersi per atto tra vivi se non con la loro iscrizione del diritto nel libro fondiario.

Chi acquista a titolo di successione ereditaria o di legato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili non può farne iscrivere il trasferimento a suo nome nel libro fondiario se non mediante presentazione al giudice tavolare del certificato di eredità o di legato.

Nel sistema «**personale**» che vige nel resto d'Italia i registri sono ordinati per nomi di persone. Se si vuol sapere cosa possiede «Alessandro Manzoni», si fa la ricerca su tale nome, meglio con codice fiscale. La trascrizione ha solo efficacia di pubblicità verso i terzi, ma non incide sul trasferimento del diritto reale

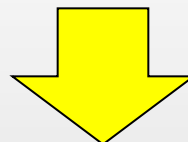
Invece con il sistema «**tavolare**» l'ordine è per immobili (particelle fondiarie ed edilizie).

Ogni immobile ha il suo "foglio reale" dove è scritta tutta la sua storia: chi è il proprietario, se ci sono ipoteche, servitù, ecc. È molto più preciso e scongiura contenziosi: il sistema tavolare garantisce la cosiddetta fede pubblica.

conformità catastale-edilizia-urbanistica

in termini semplici

(ma lasciate questo lavoro all'Esperto...)



In generale, il termine *conformità* indica la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e i documenti depositati presso gli enti pubblici preposti.

- I. La **conformità catastale** implica che i dati identificativi catastali e planimetrici (sulla base di quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio, *alias Catasto*) coincidano con lo stato di fatto dell'immobile: in soldoni, riguarda la coerenza tra l'immobile e i dati registrati al **Catasto** che (non è probatorio e) svolge una finalità principalmente fiscale: serve a determinare le imposte (IMU) e tasse (TARI), ecc. In pratica, si controlla che la planimetria depositata corrisponda esattamente alla disposizione attuale dei muri, delle finestre e delle stanze. Dal 2010 è obbligatoria per vendere un immobile. Se la planimetria è difforme l'atto di vendita è viziato. La regolarità catastale non garantisce che l'immobile sia in regola con le leggi edilizie.
- II. La **conformità edilizia** concerne il rispetto dei titoli abilitativi (permessi) rilasciati dal **Comune**. Si controlla che l'edificio sia stato costruito (o modificato) seguendo i progetti approvati e depositati in Comune con Licenza edilizia, Concessione, Scia, Cila. Se, perciò, è stato abbattuto un muro o spostato un bagno senza presentare una pratica al Comune di competenza, l'immobile non ha conformità edilizia ed è abusivo.
- III. La **conformità urbanistica** riguarda il contesto della pianificazione del territorio. Si controlla che l'edificio rispetti il Piano Regolatore Generale (PRG) o il Piano Operativo **Comunale** (POC). Ad esempio, riguarda le distanze dai confini, le altezze massime consentite in quella zona, la destinazione d'uso (residenziale o commerciale) e gli standard di densità.

La dizione **Stato Legittimo** che si evince dal contesto dall'art. 9-bis commi 1 e 1-bis del DPR 6.6.2001, n. 230 e indica comunemente la perfetta coincidenza tra il titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione e lo stato attuale dell'immobile.

RELAZIONE CUSTODE

TRIBUNALE DI _____
Giudice dell'Esecuzione Dott. _____
Relazione dell'custode giudiziario
Procedura esecutiva Immobiliare R.G.E. _____
promossa da

_____ (Avv. _____)

contro
_____ (c.f./p.iva _____) nato a _____ il _____
,,*

Il sottoscritto _____, quale custode giudiziario, presa visione del fascicolo di Ufficio, redige la presente relazione.

Titoli esecutivi in forza dei quali è stato notificato il pignoramento

Contratto di mutuo fondiario del _____ (Rep. _____-Racc. _____), munito di formula esecutiva in data _____; omessa la notifica ex art. 41 TUB.

o

Decreto Ingiuntivo/Sentenza del Tribunale di _____, reso il _____, depositato il _____.

Atto di precetto

Notificato al debitore in data _____.

Atto di pignoramento

Sottoscritto dal creditore pignorante ex art. 170 disp.att c.p.c.

Notifica nei termini di efficacia del precetto ai sensi dell'art. 481 c.p.c. (novanta giorni dal precetto), in data _____.

Ritiro del pignoramento

In data [REDACTED].

Iscrizione a ruolo

Effettuata telematicamente il [REDACTED], nel termine di quindici giorni dal ritiro del pignoramento, con attestazione di conformità *ex art. 557 c.p.c.*¹, come modificato dall'art. 18, comma 1, lett. c) del D.L. 12.9.2014, n. 132, convertito in L. 10.11.2014, n. 162.

Trascrizione del pignoramento

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di ----, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], in favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Istanza di vendita

Depositata telematicamente il [REDACTED], nel rispetto dei termini di legge ai sensi dell'art. 497 c.p.c. (quarantacinque giorni dal pignoramento: D.L. 27.6.2015 n. 83, convertito in L. 6.8.2015, n. 132).

¹ Per l'art. 3 L. 7 ottobre 1969, n. 742 l'articolo 1 non si applica alle cause ed ai procedimenti indicati nell'articolo 92 dell'ordinamento giudiziario 30 gennaio 1941, n. 12 (*"Durante il periodo feriale dei magistrati le corti di appello ed i tribunali trattano le cause civili relative a alimenti, alla materia corporativa, ai procedimenti cautelari, di sfratto e di opposizione all'esecuzione, nonché quelle relative alla dichiarazione ed alla revoca dei fallimenti [...]"*). La sospensione (limitata ai 31 giorni di agosto dal 2015), si applica perciò anche alle iscrizioni a ruolo dei pignoramenti.

Documentazione ipotecaria e catastale allegata

Relazione rilasciata dal Notaio _____ in data _____ e depositata telematicamente il _____, nei termini, ex art. 567 c.p.c. (**quarantacinque giorni dal pignoramento: D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149**).

Titolarità del diritto reale pignorato

Il Notaio certifica che l'immobile pignorato è di proprietà di _____ per essere a quest'ultimo pervenuto da _____ in virtù di atto di compravendita per Notaio _____ del _____, allegato dall'Esperto.

Su detti immobili gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta ai nn. _____ del _____ a favore di _____ contro _____;
- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di -----, in data _____ ai nn. _____, in favore di _____, contro _____.

Creditori intervenuti nella procedura

_____.

Avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.

<i>Destinatario</i>	<i>Costituito</i>	<i>Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.</i>	<i>Modalità di notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.</i>

Avviso ai creditori sequestranti ex art. 158 disp.att. c.p.c.

Non risulta l'esistenza di alcun sequestro conservativo.

Adempimenti ex art. 569 c.p.c.

Avviso notificato dal custode giudiziario a [REDACTED].

Udienza ex art. 569 c.p.c.

Fissata per il giorno [REDACTED].

Esperto nominato

[REDACTED].

Sopralluogo dell'custode giudiziario

Eseguito con l'Esperto il [REDACTED].

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Depositata telematicamente il [REDACTED].

LOTTO

Beni stimati dall'Esperto

prezzo base d'asta: €

offerta minima ammessa: €

rilancio minimo in aumento: €

deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

Regolarità edilizia-urbanistica

 .

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

 .

Stato di occupazione degli immobili

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava .

Osservazioni

In occasione del primo sopralluogo, la società debitrice ----- ha rappresentato a verbale l'esistenza di un contratto di anticresi, dichiaratamente antecedente al pignoramento, intercorso tra quest'ultima e la società -----, detentrica, a suo dire, degli immobili pignorati.

Lo scrivente, nominato custode giudiziario dal G.E. in luogo della società debitrice, ha rilevato per iscritto, nei confronti sia della -----, sia della -----, che i pretesi accordi sono inopponibili alla procedura esecutiva e ai creditori, stante la previsione dell'art. 2643 n. 12 c.c., che prevede l'obbligo della trascrizione (non rinvenuta) di tale contratto, peraltro non registrato e privo di data da ritenersi certa.

Il custode ha contestualmente provveduto a contestare l'efficacia dei contratti di locazione stipulati dalla ----- ovvero, ove antecedenti al pignoramento con data certa derivante da registrazione, a disdettarli, richiedendo ai conduttori/occupanti il versamento dei relativi canoni locatizi/indennità di occupazione in favore della procedura.

Lo scrivente si rimette pertanto al G.E. per la valutazione degli opportuni provvedimenti da adottare, per la condotta delle suddette società.

Non sussistono motivi ostativi alla vendita dei lotti, come stimati dall'Esperto.

Si allegano avvisi ex art. 569 c.p.c. notificati.

_____, _____

Il custode giudiziario, _____

RICHIESTA INDICAZIONE REGIME FISCALE DA APPLICARE ALLA VENDITA

PEC

Da:

Inviato:

mercoledì 8 gennaio 2020 19:18

A:

Oggetto:

Procedura esecutiva immobiliare RGE [redacted] contro [redacted]
Tribunale di [redacted]

Gent.mo Collega,

nella Tua veste di domiciliatario dell'esecutata [redacted]

[redacted], ho necessità di individuare, in funzione del futuro avviso, il regime fiscale da applicare alla vendita (assoggettamento a iva o esenzione iva e relativo riferimento normativo).

Vorrai pertanto cortesemente far specificare a [redacted] tali opzioni.

In mancanza, decorsi giorni 7 dalla presente, considererò applicabile alla vendita dell'immobile (C.F. Comune di [redacted] fg. 76, p.lla 111, sub 1 e 6) l'esenzione iva.

Cordiali saluti

[redacted]

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

Il sottoscritto, _____, con studio professionale in _____ alla via _____, n. _____, pec: _____, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita senza incanto nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da _____ giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di _____ in data _____

AVVISA

che il giorno _____ alle ore ____, presso il proprio studio in --- alla via ---, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma _____, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E
DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

LOTTO 1

prezzo base d'asta: €
offerta minima ammessa: €
rilancio minimo in aumento: €
deposito per cauzione non inferiore al _____ % dell'offerta
..*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

.*.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

LOTTO 1

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale _____, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) **dati anagrafici e fiscali** (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di _____, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di _____) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

a1) persona fisica:

a1.1) celibe, nubile o libera di stato;

a1.2) coniugata in separazione dei beni;

a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (recepita con atto notarile) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di vendita deve essere prodotto certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

a4) persona da nominare: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., **entro tre giorni** dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso il professionista delegato, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati al professionista delegato in originale non oltre il momento del saldo prezzo;

- b) **ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **anno e numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **numero o altro dato identificativo del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **referente** della procedura;
- f) **data e ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inammissibilità;
- h) **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

- 1) **indirizzo della casella di posta elettronica o pec** indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta deve intendersi operativa qualora eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

1. **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. **documentazione** attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

4. **richiesta di agevolazioni fiscali** (per esempio: c.d. "prima casa", "prezzo valore", ecc.), salva la facoltà di deposito successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
5. **documento d'identità e codice fiscale**, in copia, **del coniuge**, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenni ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
7. **certificato**, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
8. **procura**, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è proposta da più persone;
9. **copia del permesso di soggiorno nel caso di offerente soggetto straniero non comunitario**, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e di seguito meglio precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma non inferiore a quella indicata per ciascun lotto nell'epigrafe del presente avviso in relazione e in percentuale al prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **"Tribunale _____ RGE _____"** avente il seguente **IBAN IT _____**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE ____ lotto ____ versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente la vendita telematica**.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi dell'art. 37 del DPR 445/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto di spese bancarie.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [_____](#), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

|

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

GARA

La gara avrà la durata di giorni, dal al e terminerà alle ore

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT _____), specificando nella causale del bonifico "Tribunale _____ RGE _____ lotto _____ saldo prezzo e spese":

- a) il residuo prezzo di aggiudicazione detratto l'importo versato a titolo di cauzione;
- b) un importo pari al 15% (20% nel caso di terreni), quale somma forfetaria per le spese relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, inclusive della quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma forfetaria dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.);

Si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 231/2007, trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di _____, a pena di inammissibilità dell'offerta.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con decreto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

TRIBUNALE DI ***
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. */****
Giudice dell'Esecuzione: Dott. ***
Professionista Delegato alla vendita: ***

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di _____ RGEI _____"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

(N.B. COMPILAZIONE DEL PARAGRAFO A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO, PREVIA RICHIESTA AL DEBITORE – SE IMPRENDITORE – CHE DOVRÀ SPECIFICARE, SEPARATAMENTE PER OGNI LOTTO, UNA DELLE OPZIONI ALTERNATIVE, ESCLUDENDO QUELLE NON SCELTE)

La cessione:

☐ non sarà soggetta a iva;

oppure

☐ costituirà operazione esente da iva ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis e 8-ter, DPR 633/72;

oppure

☐ sarà assoggettata ad iva con aliquota vigente al momento del trasferimento della proprietà, avendo parte debitrice, sussistendone i requisiti, optato per l'assoggettamento all'imposta; in questo caso – e se previsto dalla normativa operante – qualora l'acquirente sia 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.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il custode giudiziario provvederà, previa liberazione dell'immobile nelle forme e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c. ad immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile e/o degli immobili aggiudicati (salvo espressa dispensa di questo ultimo).

RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) il compendio pignorato non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, contattando con congruo anticipo il custode _____, con studio/sede in _____ al _____, email _____, tel. _____.

PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, sui siti internet _____ (indicare i siti internet di cui all'ordinanza di vendita).

_____, _____

Il Professionista Delegato

DECRETO DI TRASFERIMENTO



TRIBUNALE DI -----

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI TRASFERIMENTO

nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E.I. _____

promosso da _____ nei confronti di _____

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- vista l'ordinanza emessa in data _____;
- esaminato l'avviso del professionista delegato del _____ con il quale si comunicava la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- letto il verbale del _____ in sede di _____ esperimento di vendita delegata senza incanto, con il quale si disponeva l'aggiudicazione del **Lotto** _____, di seguito specificato, per il prezzo di € _____ (euro _____) pari/superiore all'offerta minima ammessa, di € _____ (euro _____);
- ritenuto che, ai sensi dell'articolo 585 c.p.c., il versamento del prezzo avviene con erogazione a seguito di contratto di mutuo ipotecario da parte della Banca _____, con rogito odierno del Notaio Dott. _____, rep. n. _____, racc. n. _____, che prevede la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita e il versamento diretto alla procedura delle somme dovute;
- rilevato che l'aggiudicatario ha richiesto di usufruire dell'agevolazione fiscale -----
-----;
- rilevato che l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- ritenuto che non vi sono motivi ostativi per l'emissione del decreto di trasferimento;
- visto l'art. 586 c.p.c.;

trasferisce il seguente bene

....

Il trasferimento del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

a favore di

_____, nato il _____ a _____ (TA), codice fiscale _____, residente in _____ alla via _____, coniugato in regime patrimoniale di _____ legale dei beni, aggiudicatario,

contro

_____, nato il _____ a _____ (TA), codice fiscale _____, residente in _____ alla via _____, _____, debitore esecutato

OPPURE

_____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, codice fiscale, partita iva e numero d'iscrizione nel Registro delle imprese _____, con sede in _____, alla via _____, debitore esecutato,

ingiunge

al suddetto debitore esecutato (in persona del legale rappresentante *pro tempore*), o aventi causa e/o a chiunque lo detenga senza titolo opponibile alla procedura, di rilasciare l'immobile espropriato nella piena disponibilità dell'acquirente;



TRIBUNALE DI -----
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO
nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E.I. _____
promosso da _____ nei confronti di _____

ad istanza dell'aggiudicatario il presente decreto potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 605 e segg. c.p.c., con autorizzazione ad avvalersi della Forza pubblica e di eventuali ausiliari;

ordina

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di procedere a cura e spese della procedura alla cancellazione delle seguenti trascrizioni e iscrizioni, limitatamente all'immobile trasferito:

- **ipoteca volontaria** n. ____ del ____ a favore di ____ contro ____;
- **pignoramento immobiliare** n. ____ del ____ a favore di ____ contro ____;

Pone l'onere della registrazione, della trascrizione e del compimento di tutti gli atti conseguenti all'emissione del presente decreto a cura del Professionista Delegato e a carico dell'aggiudicatario, esonerando, a tal riguardo, la Cancelleria da ogni responsabilità.

, _____

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. _____

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, trascrizioni di pignoramenti, ecc.) è **obbligatoriamente** contenuta nel decreto di trasferimento.

E per le procedure concorsuali?

Cass. 23 dicembre 2024, n. 34128

In tema di espropriazione immobiliare il giudice dell'esecuzione non può disporre la vendita in caso di discontinuità delle trascrizioni e il creditore ha l'onere, a pena di improcedibilità, di ripristinare la continuità e di integrare la documentazione ipotecaria prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

Se la vendita è ciononostante disposta, la stessa non è affetta da alcun vizio implicante la sua invalidità o inefficacia ma il G.E. ha potestà di revocare ex officio l'aggiudicazione qualora il mancato rilievo di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti (come anche nelle ipotesi di difformità tali da integrare l'alienazione di "aliud pro alio" oppure di lesione dello "ius ad rem" a causa di sopravvenuti e gravi danneggiamenti del bene aggiudicato), sia tale da incrinare l'affidabilità della liquidazione giudiziale.

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici

(art. 17 L. 47/1985)

[abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'[articolo 46 dello stesso d.P.R.](#)]



**Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui
costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
(art. 46 d.P.R. n. 380/2001 – T.U. edilizia)**

«1. Gli **atti tra vivi**, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto **trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali**, relativi ad edifici, o loro parti, la cui **costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985**, sono **nulli** e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, **gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria**. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.».

«5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria».

(art. 40 L. 47/1985)

«2. Gli **atti tra vivi** aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono **nulli** e non possono essere rogati **se da essi non risultano**, per dichiarazione dell'alienante, **gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria** ai sensi dell'articolo 31 **ovvero** se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. **Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata. ».**

Comminatoria di nullità →

atti inter vivos (inclusi atti scioglimento della comunione) aventi per oggetto diritti reali relativi a edifici abusivi realizzati prima della entrata in vigore della legge 47/1985

Eccezioni →

- atti mortis causa
- procedure esecutive immobiliari/concorsuali
- atti privi di efficacia traslativa reale
- atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù

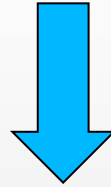
Cass., SU, 07.10.2019, n. 25021

Scioglimento della comunione ereditaria?

«Gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47) e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria»

Cass., SU, 07.10.2019, n. 25021

Corte di Cassazione, Sez. Unite Civili, 19 marzo 2024, n. 7337



Nel sistema della legge fallimentare l'art. 108, secondo comma, prevede il potere purgativo del giudice delegato in stretta ed esclusiva consonanza con l'espletamento della liquidazione concorsuale dell'attivo disciplinata nella Sezione II del Capo VI secondo le alternative indicate nell'art. 107, perché in essa il curatore esercita la funzione di legge secondo il parametro di legalità dettato nell'interesse esclusivo del ceto creditorio mediante gli appositi procedimenti destinati al fine; mentre è da escludere che la norma possa essere applicata – e il potere purgativo esercitato dal giudice delegato – nei diversi casi in cui il curatore agisca nell'ambito dell'art. 72, ultimo comma, legge fall. quale semplice sostituto del fallito, nell'adempimento di obblighi contrattuali da questo assunti con un preliminare di vendita.

La questione morale



Cass., Sezioni Unite, sentenza 27.04.2026, n. 11417/2026

principio di diritto

«Il termine di decadenza per la presentazione della domanda di liquidazione delle indennità e spettanze degli ausiliari del magistrato, previsto dall'art. 71, comma 2, d.P.R. 30.5.2002, n. 115, non si applica alla domanda di liquidazione delle indennità del custode giudiziario, per la quale provvede unicamente il successivo art. 72, salvo il termine ordinario di prescrizione decennale di cui all'art. 2946 cod. civ.».



✓ Fine presentazione

