



**Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Roma**



**FONDAZIONE
TELOS**
CENTRO STUDI DELL'ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI ROMA

CORSO DI FORMAZIONE PER GESTORI DELLA CRISI

Cassa di Previdenza Ragionieri - Auditorium Savino - Via Pinciana, n. 35

quarta giornata – 26 novembre 2018





Le trascrizioni e cancellazioni mobiliari ed immobiliari

Dott. Temistocle Vellutini

*StudioVellutini – Commercialisti e Revisori legali dei conti
«Probitate et Labore»*



CODICE CIVILE
LIBRO VI
DELLA TUTELA DEI DIRITTI
TITOLO I
DELLA TRASCRIZIONE
ARTT. 2643 E SUCCESSIVI
CAPO I
DELLA TRASCRIZIONE DEGLI ATTI RELATIVI AI BENI IMMOBILI
CAPO III
DELLA TRASCRIZIONE DEGLI ATTI RELATIVI AD ALCUNI BENI MOBILI



Art. 14-quinquies

Decreto di apertura della liquidazione

1. Il giudice, se la domanda soddisfa i requisiti di cui all'articolo 14-ter, verificata l'assenza di atti in frode ai creditori negli ultimi cinque anni, dichiara aperta la procedura di liquidazione. Si applica l'articolo 10, comma 6.
2. Con il decreto di cui al comma 1 il giudice:

(.....)

c) stabilisce idonea forma di pubblicità della domanda e del decreto, nonché', nel caso in cui il debitore svolga attività d'impresa, l'annotazione nel registro delle imprese;

d) ordina, quando il patrimonio comprende beni immobili o beni mobili registrati, la trascrizione del decreto, a cura del liquidatore;



Art. 14-duodecies Creditori posteriori

1. I creditori con causa o titolo posteriore al momento dell'esecuzione della pubblicità di cui all'articolo 14-quinquies, comma 2, lettere c) e d), non possono procedere esecutivamente sui beni oggetto di liquidazione.



DECRETO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE

- poiché il patrimonio comprende beni immobili o beni mobili registrati, ordina la trascrizione del presente decreto nei RR.II. a cura del Liquidatore;

- ordina a chiunque li detenga, anche per interposta persona, la consegna e il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione, autorizzando la ricorrente a utilizzare la casa di abitazione fino al momento in cui il Liquidatore deciderà di porre in esecuzione il presente decreto.

Si evidenzia che il presente decreto è equiparato al pignoramento, è titolo esecutivo, ed è posto in esecuzione a cura del Liquidatore.



TRASCRIZIONE BENI MOBILI C.D. REGISTRATI

Navi e galleggianti

Aeromobili

Autoveicoli

La caratteristica di tale tipo di trascrizione è che il punto di riferimento della trascrizione è costituito dal bene oggetto della vicenda da rendere pubblica, con annotazione su un registro particolare su cui sono annotati i successivi eventi.



Registri delle Imbarcazioni da Diporto

Pubblico registro automobilistico



TRASCRIZIONE sui REGISTRI IMMOBILIARI

E' articolato su base personale e quindi,
il termine di riferimento sono le persone che
compiono gli atti da trascrivere



LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

La funzione principale della **Conservatoria dei Registri Immobiliari** è quella di consentire la "Pubblicità Immobiliare" cioè rendere pubblico ciò che riguarda l'immobile, ovvero la trascrizione e pubblicazione del contenuto di atti notarili, disposizioni giudiziarie, successioni, e quant'altro sia inerente la modifica di diritti reali di godimento sui beni immobili,

- a **favore** o **contro** i soggetti -



FUNZIONI E COMPETENZE

1) trascrizioni e iscrizioni

a. Con la **trascrizione** si attua la pubblicità relativa ad ogni atto di disposizione su beni immobili, così come avviene su alcune categorie di beni mobili (navi, autoveicoli, etc.) detti, appunto, registrati.

- poiché il patrimonio comprende beni immobili o beni mobili registrati, ordina la trascrizione del presente decreto nei RR.II. a

b. Con l'**iscrizione** si attua la pubblicità relativa agli atti per mezzo dei quali un determinato immobile viene posto a garanzia a favore di determinati soggetti (es: ipoteca).



2) domande di annotamento e cancellazione.

Registrano le modifiche riferite a trascrizioni o iscrizioni già presentate.

3) ispezioni ipotecarie

Consentono di verificare:

l'effettiva proprietà di un immobile;

la presenza di ipoteche o pignoramenti gravanti;

la presenza di ulteriori limitazioni alla circolazione dell'immobile
(ad esempio: sequestri).

La **visura ipotecaria** è l'insieme di documenti che attestano
le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie.



Abbiamo visto che
l'articolo 14 - quinquies della L. 3/2012
individua nel
LIQUIDATORE

il soggetto obbligato alla trascrizione del decreto
di apertura della procedura di liquidazione.



Art. 14- novies, comma 3

Liquidazione

(...)

Il giudice, sentito il liquidatore e verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione, autorizza lo svincolo delle somme, **ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione**, nonché' di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, dichiara la cessazione di ogni altra forma di pubblicità disposta.



IPOSTESI OPERATIVA: SISTER UNIMOD



Ispezioni ipotecarie

Sicuro | https://sister.agenziaentrate.gov.it/Ispezioni/SceltaServizio.do?tipo=/T/TM/VIVL_

App | Homepage | Falco Web | Benvenuti in Telem... | Banca Sella | Homepage - BNL Gr... | Agenzia delle entrate | Agenzia delle Entrate | Posta Elettronica Ce... | SCRIGNO Internet B... | ASUS ZenBook Flip | MyPosteImpresa | Home - Eutekne on... | Roma Capitale | Sito

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata
SISTER

Utente:
VLLTST70M23H5011

Esci

Servizi

- Consultazioni e Certificazioni
- Pagamenti
- Gestione Contabile
- Gestione Utenza
- Cambia convenzione
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Ispezioni Ipotecarie

Convenzione: **VELLUTINI TEMISTOCLE (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00233962013**

Selezione Conservatoria

Conservatoria di: NAZIONALE

Selezione Ufficio Stralcio o Obsoleto

Conservatoria di:

[Consulta lo stato dell'automazione](#)

Applica

Scrive qui per eseguire la ricerca

1605
04/06/2018



Ricerca nazionale della p... x

Sicuro | https://sister.agenziaentrate.gov.it/Ispezioni/DataRichiestaPF.do

App | Homepage | Falco Web | Benvenuti in Telem... | Banca Sella | Homepage - BNL Gr... | Agenzia delle entrate | Agenzia delle Entrate | Posta Elettronica Ce... | SCRIGNO Internet B... | ASUS ZenBook Flip | MyPostimpresa | Home - Eutekne on | Roma Capitale | Sito

Elenchi contabilizzati
Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
Riepilogo Ispezioni
Cambia Ufficio
Passa a Visure
Richieste
Assistenza

Ispezione Nazionale

Ricerca persona fisica

Cognome: Nome:

Data di Nascita: / / Sesso:

Provincia:

Comune:

Cerca solo i soggetti con dati anagrafici uguali (Ristretta)

Codice Fiscale:

Restrizione per dati delle formalità

Data: al:

Trascrizioni: F C Iscrizioni: F C Annotazioni: F C

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate Esclusione trascrizioni non rinnovate

Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione

Motivo:

Scrive qui per eseguire la ricerca

16:05 04/06/2018



Ricerca nazionale della p... x Agenzia delle Entrate - S... x

www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/adempimento+unico+telematico+professionisti/sw+adempimento+unico+telematico/indice+swadempimento+unico+_entipa

App Homepage Falco Web Benvenuti in Telem... Banca Sella Homepage - BNL Gr... Agenzia delle entrate Agenzia delle Entrate Posta Elettronica Ce... SCRIGNO Internet B... ASUS ZenBook Flip MyPosteImpresa Home - Eutekne on Roma Capitale | Sito

Entrate

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Esci

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede](#) / [Fabbricati e Terreni](#) / [Adempimento Unico telematico](#) / Software Unimod

ADEMPIMENTO UNICO TELEMATICO

INFORMAZIONI

- Informazioni per Professionisti e Intermediari
- Informazioni per Enti e PA
- Pagamento dei tributi
- Normativa e prassi - Professionisti e intermediari
- Normativa e prassi - Enti e PA

SERVIZI

- Adempimento unico telematico online
- Software Unimod**
- Scrivania del Territorio
- Software Nota

Software Unimod

Scarica il software

Versione 4.5.7 (ottobre 2017)

Software

Specifiche tecniche - DTD (Document Type Definition)

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

Programma

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

L'installazione di UniMod consente una diversa configurazione a seconda della tipologia di utenza che si vuole utilizzare (versione completa, semplificata per utente telematico, semplificata per utente non telematico, per ufficio).

E' comunque possibile installare tutte le tipologie. In tal caso, le cartelle di destinazione e l'icona sul desktop vanno gestite opportunamente modificando manualmente il nome in relazione al tipo di installazione effettuata.

Negli studi professionali dove operano più utenti è necessario in ogni caso predisporre un'icona (eseguendo una nuova installazione) di apertura programma per ogni soggetto utilizzatore; ciascun utente abilitato deve quindi inserire i propri dati anagrafici e le convenzioni bancarie, utilizzate per il pagamento telematico, per poter compilare correttamente il Modello Unico e poi produrre il plico XML.

Attenzione: L'utente non telematico che non è interessato alla voltura da nota di trascrizione deve barrare la casella voltura differita. Per la presentazione delle note in emergenza, gli utenti telematici non devono più generare il file "note", ma possono presentare allo sportello, su supporto informatico lo stesso file predisposto per l'invio, non firmato.

Aggiornamento tabelle

Il pacchetto UniMod permette l'aggiornamento di alcune tabelle (liste) utilizzate dal programma che potrebbero dover essere modificate a seguito di variazioni normative od eventuali correzioni. E' possibile infatti scaricare attraverso Internet le nuove tabelle in una cartella a scelta e richiamare da programma la cartella dove sono stati scaricati i file di aggiornamento. Automaticamente il programma sostituirà le vecchie tabelle con le nuove e i nuovi dati sono automaticamente messi a disposizione per una corretta lavorazione.

https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/CloseSessions

Scrive qui per eseguire la ricerca

1606
04/05/2018



Tramite il sistema UNIMOD, posso gestire l'elaborazione del «plico» che consegnato al conservatore, mi consente di pubblicizzare:

- una nota di trascrizione
- una nota di iscrizione
- una domanda di annotazione



Articolazione della visura/nota ipotecaria:

SEZIONE A - GENERALITA'

SEZIONE B – IMMOBILI


SEZIONE C – SOGGETTI

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI



20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti PROVVEDIMENTO ... trascrizione-laestra... 201806041642206... x Accedi



*Ufficio provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1*

Nota di trascrizione


*Registro generale n.
Registro particolare n.
Presentazione n. del*

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

<i>Liquidazione</i>	<i>Totale</i>	€ 149,00		
	<i>Imposta ipotecaria</i>	-	<i>Imposta di bollo</i>	€ 59,00
	<i>Tassa ipotecaria</i>	€ 90,00	<i>Sanzioni amministrative</i>	-

*Eseguita la formalità.
Somma pagata € 149,00 (Centoquarantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n.
Protocollo di richiesta RM*



Il Conservatore
Conservatore COLACCHIO GIOVANNI LEONARDO

Scritti qui per eseguire la ricerca



20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti PROVVEDIMENTO ... trascrizione-laestra... 201806041642206... x

Accedi

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	03/10/2017	Numero di repertorio
Autorità emittente	TRIBUNALE DI ROMA	Codice fiscale
Sede	ROMA (RM)	

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente	DOTT. TEMISTOCLE VELLUTINI
Codice fiscale	VLL TST 70M23 H501 J
Indirizzo	VIA OVIDIO 32, ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Scrive qui per eseguire la ricerca

16:40 04/06/2018



20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti PROVVEDIMENTO ... trascrizione-laestra... 201806041642206... x Accedi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H501 - ROMA (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio	Particella	Subalterno

agenzia
nt rato

Scrive qui per eseguire la ricerca

16:41 04/06/2018



20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti 201806041642206... x Accedi

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Cognome _____ Nome _____
 Nata il _____ a _____
 Sesso F Codice fiscale _____
 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 _____ Nome _____
 Nata il _____ a _____
 Sesso _____ Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
 Cognome _____ Nome _____
 Nato il _____ a _____
 Sesso _____ Codice fiscale _____
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Scrive qui per eseguire la ricerca

18:22 04/06/2018



20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti 201806041642206... x Accedi

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI ROMA, SEZIONE ESECUZIONI IMM OBILIARI, REP. ... 2017, CRON. ... DEI ...


Scrive qui per eseguire la ricerca

18:23 04/06/2018



20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti 201806041642206... x Accedi



**agenzia
Entrate**
Ufficio provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Nota di trascrizione
Registro generale n.
Registro particolare n.
Presentazione n. del

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 149,00			
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo	€ 59,00	
	Tassa ipotecaria	€ 90,00	Sanzioni amministrative	-	

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 149,00 (Centoquarantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n.
Protocollo di richiesta RM

Il Conservatore
Conservatore **DOLACCHIO GIOVANNI LEONARDO**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio
Data 03/10/2017	Codice fiscale
Autorità emittente TRIBUNALE DI ROMA	
Sede ROMA (RM)	

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente	DOTT. TEMISTOCLE VELLUTINI
Codice fiscale	VLL TST 70M23 HS01 J
Indirizzo	VIA OVIDIO 32, ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune HS01 - ROMA (RM)				
Catasto FABBRICATI				
Sezione urbana -	Foglio	Particella	Subalterno	

Scrive qui per eseguire la ricerca




20180604164220692.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti 201806041642206... x

Accedi



**agenzia
Entrate**

Ufficio provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Nota di trascrizione

Registro generale n.
Registro particolare n.
Presentazione n. del

Pag. 2 - Fine

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	N. civico
Indirizzo			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome a Nome

Nato il a
Sesso F Codice fiscale
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 a Nome

Nato il a
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome a Nome

Nato il a
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE DI ROMA, SEZIONE ESECUZIONI IMM OBILIARI, REP., CRON. DEI

Scritti qui per eseguire la ricerca

16:45 04/06/2018