



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: decreti di trasferimento telematici.

Il Presidente della Sezione e i Giudici delle esecuzioni immobiliari

premessa l'adozione di un nuovo modello di ordinanza di delega delle operazioni di vendita di cui sarà data ampia diffusione contestualmente all'emanazione della presente circolare e che sarà utilizzato a far data dall'1 gennaio 2019;

considerato che il nuovo modello di delega stabilisce, tra l'altro, una diversa disciplina degli adempimenti legati al decreto di trasferimento e la sua emanazione esclusivamente con modalità telematiche;

ritenuta la necessità che tale disciplina trovi applicazione, a far data dall'1 gennaio 2019, anche con riferimento alle procedure esecutive per cui sono già state delegate le operazioni di vendita;

considerato che il nuovo modello di delega prevede, altresì, l'affidamento al professionista delegato della diretta gestione del conto corrente intestato alla procedura esecutiva ove confluiranno il fondo spese per la vendita, le cauzioni prestate dagli offerenti, il saldo prezzo e le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario;

ritenuta la necessità di consentire la graduale transizione dall'attuale sistema accentrato di gestione delle somme relative alle singole procedure esecutive a quello diffuso sopra descritto;

considerato che, nell'ambito delle procedure per le quali sono attualmente in corso le operazioni di vendita, tale transizione può essere utilmente agevolata anche all'atto dell'emanazione di un decreto di trasferimento e in relazione agli incumbenti allo stesso connessi;

dispongono

A) che, a far data dall'1 gennaio 2019, i professionisti delegati curino gli adempimenti connessi al decreto di trasferimento nei termini di seguito esposti:

- ✦ intervenuta l'aggiudicazione, aggiornate – con spese a carico della procedura – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, il delegato, una volta verificato il tempestivo integrale pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, entro venti giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file pdf nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato word) del decreto di

trasferimento e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario, nonché della trasmissione dello stesso all'Ufficio del Registro territorialmente competente, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento. Una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione>), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario). Effettuato il pagamento delle imposte e tasse, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., *“il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*) e alla voltura catastale del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F23/F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse. Il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), curando previamente gli adempimenti e le comunicazioni attualmente richieste e funzionali al rilascio dell'attestazione di mancata opposizione del decreto di trasferimento e prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;

- ✦ il delegato avrà cura di allegare alla bozza del decreto di trasferimento anche copia della certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento; contestualmente, segnalerà se per la stima del bene in questione debba essere ancora liquidato il compenso definitivo in favore dello stimatore (ciò nel caso di liquidazione del solo acconto dopo l'introduzione del terzo comma dell'art. 161 disp. att. c.p.c.);
- ✦ qualora sia esaurita la fase liquidatoria, al deposito della bozza del decreto di trasferimento dell'ultimo (ovvero dell'unico) lotto, il delegato allegherà, altresì, istanza di liquidazione di spese e compensi per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato (c.d. fase 4), specificando se si debba procedere ai sensi dell'art. 510 c.p.c. (unico creditore procedente) ovvero se vi siano creditori intervenuti;

✦ il custode giudiziario depositerà rendiconto finale (già trasmesso alle parti per eventuali osservazioni), relazione finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, al più tardi, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento dell'ultimo/unico lotto.

B) che, a far data dall'1 gennaio 2019, i professionisti delegati alleghino alla minuta di ogni decreto di trasferimento una nota che deve contenere:

- ✦ la dichiarazione con cui il delegato attesta di avere aperto un apposito conto corrente secondo le condizioni fissate nel nuovo modello di delega (*"conto corrente avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva, uno per ogni procedura delegata, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione"*) e di cui indica il relativo IBAN ai fini del trasferimento delle somme già versate sul conto unico attualmente in uso presso la Sezione in ossequio alle direttive attualmente vigenti;
- ✦ l'indicazione degli eventuali lotti già trasferiti nel corso della procedura e i relativi prezzi;
- ✦ l'indicazione degli eventuali residui lotti da porre in vendita.

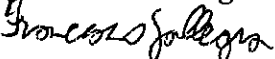
Sia data massima diffusione alla presente circolare mediante deposito in Cancelleria e pubblicazione sul sito internet di questo Tribunale, nella sezione *Aste Giudiziarie – Circolari e direttive.*

Palermo, 21 dicembre 2018

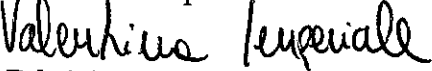
I Giudici

Il Presidente

Francesco Gallegra



Valentina Imperiale



Fabrizio Minutoli



Gabriella Di Marco



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

21/12/2018
Il Funzionario Giudiziario
Dott. ~~P. Angelo~~ Natale Fabic

