



CIRCOLARE SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: INDICAZIONI SULLA REGISTRAZIONE DECRETI DI TRASFERIMENTO

PREMESSA

L'attuale modello di ordinanza artt.569 e 591-bis cpc in uso presso il Tribunale di Tivoli prevede che il professionista delegato alla vendita sia tenuto "ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 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"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami".

Gli artt. 13 comma 1-bis e 54 comma 2 D.P.R. 131/1986 come novellati dal D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139 prevedono che il cancelliere (il delegato alla vendita nel caso di delega ex art.591-bis cpc) è tenuto a richiedere la registrazione dei decreti di trasferimenti entro 60 giorni dalla pubblicazione, previa autoliquidazione dell'imposta dovuta.

Pertanto, limitatamente ai decreti di trasferimento, il delegato assume la qualifica di responsabile di imposta al pari di un notaio¹.

Con riferimento all'attività di registrazione da effettuarsi ad opera dell'Agenzia delle Entrate già il combinato disposto dei commi 4 e 6 bis ne incentivava la digitalizzazione, stabilendo "L'ufficio annota sull'atto o sulla denuncia la data ed il numero della registrazione ed appone la quietanza della somma pagata ovvero dichiara che la registrazione è stata eseguita a debito; l'annotazione dell'avvenuta registrazione deve essere fatta anche sugli atti eventualmente allegato (comma 4).Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate possono essere stabilite modalità, anche telematiche, di esecuzione della

¹ Cass, sez. trib, ord. 15 gennaio 2019, n. 724 – Pres. Magda, Rel. Penta come "In tema d'imposta di registro, catastale e ipotecaria, il notaio delegato all'espropriazione immobiliare, concorrendo all'esercizio della funzione giudiziaria in virtù di un rapporto fiduciario con il giudice dell'esecuzione, allorché riceva somme dai partecipanti alla vendita a titolo di fondo spese per il trasferimento, comprese le imposte relative alla registrazione del decreto di vendita, agisce quale sostituto del cancelliere ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 347/1990 ed è l'unico soggetto debitore nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, fungendo, peraltro, da "adiectus solutionis causae", con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1188 c.c., il partecipante deve ritenersi liberato dalla propria obbligazione nel momento stesso in cui versa al professionista i relativi importi".

registrazione (comma 6-bis).”

La disposizione appare superata alla luce dell’art.12 del Dlgs 2025, n. 123 (rubricato “Procedure telematiche, modello unico informatico e autoliquidazione”), secondo il quale “Alla registrazione di atti relativi a diritti sugli immobili, alla trascrizione, all’iscrizione e all’annotazione nei registri immobiliari, nonché alla voltura catastale, si provvede con procedure telematiche”.

Ad oggi dunque sia l’attività di trasmissione della richiesta di registrazione e di autoliquidazione (di competenza del delegato alla vendita), sia quella di registrazione e restituzione dell’atto debitamente registrato (di competenza dell’Agenzia delle Entrate) debbono stimarsi interamente telematiche.

Tuttavia a seguito di interlocuzione con il Direttore della Direzione Provinciale III di Roma è emerso come non l’Agenzia delle Entrate territorialmente non abbia ancora avuto modo di predisporre gli strumenti informatici necessari per l’autoliquidazione.

Pertanto ai fini della registrazione del decreto di trasferimento e del versamento della relativa imposta i Professionisti Delegati alla Vendita procederanno nel modo che segue.

1. TRASMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DA PARTE DEL DELEGATO.

La Cancelleria procede a dare tempestiva comunicazione al professionista delegato dell’avvenuta pubblicazione del decreto di trasferimento. Il delegato procede dunque senza indugio ad inviare PEC all’Agenzia delle Entrate con oggetto “registrazione decreto di trasferimento procedura esecutiva immobiliare RGE numero/anno” con allegato il decreto di trasferimento con attestazione di conformità².

La mail di riferimento (abilitata a ricevere anche PEC) alla quale trasmettere i decreti di trasferimento è la seguente:

dp.iiiroma.uttivoli.attigiudiziari@agenziaentrate.it

2. LIQUIDAZIONE DA PARTE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE.

L’Agenzia delle Entrate, ricevuta la richiesta di registrazione, il decreto di trasferimento con i relativi allegati, procede al conteggio del dovuto e lo trasmette in formato pdf alla PEC di provenienza, utilizzando il medesimo oggetto.

3.PAGAMENTO.

Ricevuta l’e-mail con il conteggio,il professionista delegato :

- 1) effettua il pagamento, riportando nel modello F24 i codici e gli importi indicati nel conteggio;
- 2) invia all’Agenzia delle Entrate nei termini di legge con le modalità di cui al punto 1. un unico file pdf contenente il decreto di trasferimento già trasmesso e il modello F24 quietanzato (o con prova del suo pagamento on line)

4.REGISTRAZIONE E COMUNICAZIONE ESTREMI DI REGISTRAZIONE

² L’art. 16 bis, comma 9 bis, del D.L. 18.10.2012 n. 179, convertito con modificazioni in legge 17.12.2012 n 221 (così come modificato dal D.L. 83/2015 e successive modifiche) prevede espressamente che il professionista delegato alla vendita possa “estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché i provvedimenti di quest’ultimo presenti nei fascicoli informatici o trasmessi in allegato alle comunicazioni telematiche dei procedimenti indicati” nello stesso articolo 16 bis (cioè i procedimenti trattati con il processo telematico) e possono “attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico”. L’attestazione di conformità comporta che le copie oggetto di attestazione “equivalgono all’originale”. L’estrazione della copia è esente dal pagamento dei relativi diritti.

L'Agenzia delle Entrate, ricevuta la copia del decreto con il modello F24 quietanzato (o con prova del pagamento on line) e gli eventuali ulteriori allegati, provvede alla registrazione del decreto. Effettuata la registrazione, l'Ufficio invia alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per e-mail elenco atti registrati elaborato dall'applicazione web del Registro, recante gli estremi di registrazione del decreto per l'annotazione sul repertorio. La suddetta e-mail contenente gli estremi di registrazione, sarà inviata rispettivamente anche al professionista delegato.

Si rammenta al Funzionario di Cancelleria ed ai professionisti delegati alla vendita che ai sensi dell'art. 73 DPR 115/2002 l'Agenzia delle Entrate non restituisce gli atti con l'attestazione di registrazione, ma comunica gli estremi di registrazione affinché vengano annotati sull'originale dell'atto.

Ordina alla Cancelleria di dare comunicazione della presente circolare al Presidente del Tribunale perché autorizzi la sua pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Tivoli, nella sezione esecuzioni immobiliari.

Ordina alla Cancelleria di dare comunicazione della presente circolare agli ordini degli avvocati, commercialisti e notai, all'IVG Roma srl ed al Direttore della Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale TIVOLI.

La presente circolare trova applicazione solo per i decreti di trasferimento ancora non emessi dal G.E.

TIVOLI 26.11.25

IL COORDINATORE DELL'UFFICIO PER IL PROCESSO-SETTORE ESECUZIONI

IMMOBILIARI

DOTT.FRANCESCO LUPIA

