

WEBINAR ADVG CROTONE – ACDC
29.1.2021

**LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO AD
OPERA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA
NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMOBILIARI**

**SIMULAZIONE NOTA DI TRASCRIZIONE UNIMOD
CON ALLEGATO TITOLO DIGITALE**

AVV. MARIANO DANILO AGRESTI

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 591 BIS, c. 3, n. 11 cpc **(Delega delle operazioni di vendita)**

“Il professionista delegato provvede:

.....

11) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché conseguenti all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586;.....”



Art. 16 bis, co. 9-bis, D.L. 179/12

(introduttivo della disciplina sul processo civile telematico)

“Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonche' dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici o trasmessi in allegato alle comunicazioni telematiche dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere di attestazione di conformità all'originale. Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore ed il commissario giudiziale possono estrarre con modalita' telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformita' delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformita' a norma del presente comma, equivalgono all'originale. Il duplicato informatico di un documento informatico deve essere prodotto mediante processi e strumenti che assicurino che il documento informatico ottenuto sullo stesso sistema di memorizzazione o su un sistema diverso contenga la stessa sequenza di bit del documento informatico di origine. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli atti processuali che contengono provvedimenti giudiziari che autorizzano il prelievo di somme di denaro vincolate all'ordine del giudice.”

Codice Amministrazione Digitale - Dlgs 82/2005

Istanze e dichiarazioni presentate alle pubbliche amministrazioni per via telematica

1. Le istanze e le dichiarazioni presentate per via telematica alle pubbliche amministrazioni e ai gestori dei servizi pubblici ai sensi dell'articolo 38, commi 1 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 **sono valide:**

- a) se sottoscritte mediante la firma digitale, il cui certificato e' rilasciato da un certificatore accreditato;*
- b) ovvero, quando l'autore e' identificato dal sistema informatico con l'uso della carta d'identita' elettronica o della carta nazionale dei servizi, nei limiti di quanto stabilito da ciascuna amministrazione ai sensi della normativa vigente;*
- c) ovvero quando l'autore e' identificato dal sistema informatico con i diversi strumenti di cui all'articolo 64, comma 2, nei limiti di quanto stabilito da ciascuna amministrazione ai sensi della normativa vigente nonche' quando le istanze e le dichiarazioni sono inviate con le modalita' di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*

c-bis) ovvero se trasmesse dall'autore mediante la propria casella di posta elettronica certificata purché le relative credenziali di accesso siano state rilasciate previa identificazione del titolare, anche per via telematica secondo modalita' definite con regole tecniche adottate ai sensi dell'articolo 71, e cio' sia attestato dal gestore del sistema nel messaggio o in un suo allegato. In tal caso, la trasmissione costituisce dichiarazione vincolante ai sensi dell'articolo 6, comma 1, secondo periodo. Sono fatte salve le disposizioni normative che prevedono l'uso di specifici sistemi di trasmissione telematica nel settore tributario.

.....

1-ter. Il mancato avvio del procedimento da parte del titolare dell'ufficio competente a seguito di istanza o dichiarazione inviate ai sensi e con le modalita' di cui al comma 1, lettere a), c) e c-bis), comporta responsabilita' dirigenziale e responsabilita' disciplinare dello stesso.

SIMULAZIONE NOTA TRASCRIZIONE UNIMOD CON ALLEGATO TITOLO DIGITALE

PRIMA DI INIZIARE.....

COSA SERVE

- **FIRMA DIGITALE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO E RELATIVO SOFTWARE (DIKE, ARUBA)**
- **CASELLA PEC**
- **SOFTWARE DA SCARICARE E INSTALLARE**

- 1) UNIMOD versione semplificata per utente non telematico**
- 2) BLACKBOX**
- 3) PDF CREATOR o altro software che converte file PDF in file PDF/A1a**



1) UNIMOD versione semplificata per utente non telematico

Unimod è il nuovo software gratuito di compilazione delle note di trascrizione e cancellazione, da marzo 2020 ha integralmente sostituito il precedente software NOTA

Va scaricato dal portale Agenzia delle Entrate al seguente link

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatite rreni/adempimento-unico-telematico-professionisti/sw-adempimento-unico-telematico-intermediari>

Esiste anche una versione online di UNIMOD, all'interno del portale Scrivania del Territorio, sempre dell'Agenzia dell'Entrate, ma ai fini della simulazione di oggi, per semplificare, seguiamo l'ipotesi di installazione di Unimod sul pc.

2) BLACKBOX

Blackbox è un software gratuito, non obbligatorio per la compilazione della nota, ma va comunque scaricato perchè consente di visualizzare e verificare la corretta compilazione delle note predisposte con UNIMOD

Va scaricato sempre dal portale dell'Agenzia delle Entrate allo stesso link sopra indicato nella sezione in fondo alla pagina "Procedura blackbox"

3) PDF CREATOR

o altro software che converte file PDF in file PDF/A1a

E' importante ricordare che secondo le specifiche tecniche di UNIMOD l'unico formato di file ammesso per il deposito del Titolo Digitale in allegato alla nota di trascrizione è PDF/A 1a

Per questo motivo è necessario scaricare e installare sul pc un software che consenta di convertire in formato PDF/A 1a il file PDF della copia informatica del Decreto di Trasferimento, previamente estratta dal fascicolo telematico della procedura esecutiva di riferimento e attestata di conformità all'originale.

PDF CREATOR è appunto un software gratuito che può essere scaricato al seguente link
<https://pdfcreator.it.softonic.com/download>

In alternativa all'utilizzo di PDF CREATOR, i professionisti previamente abilitati ad accedere al SISTER, portale dell'Agenzia delle Entrate che offre una serie di servizi online, la conversione da PDF a PDF/A 1a può essere fatta all'interno di **SISTER, sezione "Validazione e conversione file"**

Per semplificare nella simulazione di oggi utilizzeremo PDF Creator

INIZIAMO!!!

Predisporre il titolo digitale - copia informatica conforme del decreto di trasferimento

Prima di compilare la nota di trascrizione con UNIMOD occorre predisporre il Titolo Digitale, ossia il file PDF del decreto di trasferimento estratto dal fascicolo telematico della procedura, con attestazione di conformità in calce, convertito poi PDF/A 1a e, da ultimo, firmato elettronicamente dal professionista delegato.

Al termine di tali operazioni si dovrà disporre di un file con estensione ad esempio “decreto.pdf.p7m”

- Accedere al fascicolo telematico della procedura, estrarre e salvare sul pc la “copia informatica”, formato PDF, del decreto di trasferimento

ATTENZIONE-IMPORTANTE: salvare il file con un nome semplice e molto breve, senza punteggiatura, ad esempio “decreto”

UNIMOD non accetta nome file composto da più di **8 caratteri**

- Aprire il file in Adobe Reader e, utilizzando la funzione “Compila e firma” presente sulla barra degli strumenti a destra dello schermo, scrivere in calce al decreto di trasferimento la formula per l’attestazione di conformità:

Esempio attestazione

Io sottoscritto Avv....., in qualità di professionista delegato alla vendita nominato nell'ambito della procedura esecutiva n. RGEI - Tribunale di, giusta ordinanza di nomina resa dal G.E. il 22.6.17, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 bis, D.L. 179/2012, conv. in L. 221/2012, introdotto dall'art. 52 D.L. n. 90 del 24/6/2014, attesto che l'antescritto decreto di trasferimento cron. n..... - rep. n., emesso dal Tribunale di in data, registrato a Matera il al n....., è copia informatica conforme al corrispondente documento in formato digitale estratto dal fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare n.R.G.E.I. del Tribunale di

Luogo e data

Avv.....

Inserita l’attestazione di conformità, salvare il file PDF

- Aprire PDF CREATOR e convertire il file PDF in PDF/A 1°
- Aprire DIKE, o altro programma simile, e apporre la firma digitale del professionista delegato, formato .p7m

Al termine delle predette operazioni, si dovrà avere salvato sul pc un file, denominato ad esempio “decreto”, con la seguente estensione

decreto.pdf.p7m

Compilazione nota di trascrizione Unimod

Dopo aver creato il file del titolo digitale, può procedersi alla compilazione della nota di trascrizione mediante il software UNIMOD Utente non telematico, già scaricato e installato sul pc

La prima volta

File – Dati utente – inserire anagrafica del Tribunale di riferimento e salvare e chiudere, per utilizzo automatico in tutti i futuri adempimenti

File – nuovo - adempimento

Completata la compilazione della nota di trascrizione con il titolo digitale allegato, procedere a creare il relativo plico da depositare in Conservatoria

File – nuovo – plico



Dopo aver controllato e salvato sul pc il plico, potrà procedersi al relativo deposito in Conservatoria mediante invio del relativo file xml salvato sul pc, come allegato a messaggio pec all'indirizzo pec o email dell'Agenzia del Territorio di competenza.

Nella stessa pec potranno allegarsi scansioni dei modelli di pagamento F24 quietanzate per le varie tasse e imposte da pagarsi per il decreto e relative note di trascrizione e annotazioni.

Il Conservatore importa nel sistema informatico dei RRII il plico xml con il titolo digitale ricevuto via pec o email dal soggetto richiedente e, all'esito dei controlli del caso, in assenza di motivi di rigetto, accetta la nota e invia con le stesse modalità il duplo della nota completa della propria sottoscrizione digitale.

FINE

GRAZIE DELL'ATTENZIONE