

**PROBLEMATICHE RICORRENTI RISCONTRATE
NELLA GESTIONE DEL MODELLO UNICO**

(Ultima versione 20/12/2007)

| | |
|--|-----------|
| 1 Argomenti di carattere generale..... | 5 |
| 1.1 Obbligatorietà della procedura telematica d'invio del modello unico ed adempimenti eseguibili con lo stesso New ... | 5 |
| 1.2 Per quali tipologie di atti è obbligatoria la registrazione telematica?..... | 5 |
| 1.2 Per quali tipologie di atti è consentita, in regime di facoltatività, la registrazione telematica?..... | 6 |
| 1.3 Quali sono i codici atto ammessi in via obbligatoria e quali in via facoltativa? | 6 |
| 1.4 A quale data sarà obbligatorio l'utilizzo del nuovo DTD?..... | 9 |
| 1.5 Quali informazioni sono contenute nell'esito del pagamento telematico delle imposte dovute per la registrazione? Come comportarsi nel caso in cui l'esito del pagamento è negativo? | 10 |
| 1.6 E' possibile la compensazione a credito di un atto non inviato telematicamente?..... | 10 |
| 1.7 Quale criterio vale per gli arrotondamenti?..... | 11 |
| 1.8 L'imposta di bollo viene applicata nella misura forfetaria di 176 Euro per ogni negozio indicato?..... | 11 |
| 1.9 Come correggere il numero di raccolta per un atto inviato con Unico informatico per gli atti immobiliari? | 12 |
| 1.10E' possibile bloccare il processo dell'invio reale di cui ha già ricevuto esito positivo nel caso di dimenticanza di dati (per es. l'elenco degli Allegati dell'atto)?..... | 12 |
| 1.11 Quali sono stati gli ultimi aggiornamenti nell'archivio comuni? | 12 |
| 1.12 Il mutuo fondiario è normalmente esente da bollo, mentre nella ricevuta dell'invio risultano percepiti euro 165, come imposta di bollo. Come comportarsi in questi casi in cui l'imposta viene addebitata in automatico, pur non essendo dovuta per tale tipo di atto?..... | 13 |
| 1.13E' possibile inviare telematicamente una compravendita in cui tra gli altri compaiono immobili che riguardano il Catasto Tavolare?..... | 13 |
| 1.14 Come ci si deve comportare quando in un invio telematico si indica sia nei dati del modello che nel testo dell'atto una data di stipula errata? | 13 |
| 1.15 Qual è la procedura per richiedere la correzione del numero di repertorio indicato in un invio di Modello Unico? | 14 |
| 1.16 Com'è possibile variare i dati dell'abilitazione dei notai e dei coadiutori in particolare relativamente al cambio di sede?..... | 14 |
| 1.17 Quali sono gli estremi del conto corrente bancario da indicare nel Modello Unico?..... | 14 |
| 1.18 Come poter risolvere il problema del conto corrente bancario utilizzato da un'associazione professionale?..... | 15 |
| 1.19 Come comportarsi nel caso di un invio di un file (testo dell'atto) allegato ad Unico sbagliato? | 15 |
| 1.20 Come si deve comportare, per quanto riguarda l'Adempimento Unico, il coadiutore di un pubblico ufficiale? | 15 |
| 1.21 Compensazione Entrate/Territorio | 15 |
| 1.22 Procedura di emergenza totale | 16 |
| 1.23 E' possibile inviare con Adempimento Unico atti di rettifica (rettifica al titolo)? | 18 |
| 2 Argomenti di carattere specifico – Area Entrate | 19 |
| 2.1 Perché viene segnalata la presenza di errori forzabili relativamente alla autoliquidazione di negozi giuridici riferiti a terreni - codice negozio da 1101 a 1901 - non agricoli? | 19 |
| 2.2 Quali sono i termini per la registrazione telematica? | 20 |
| 2.3 Qual è il nuovo codice tributo che corrisponde al vecchio 109T (Es: vendita di terreno soggetto ad IVA)?..... | 20 |
| 2.4 Credito di imposta prima casa (Legge 448/98 art .7) | 20 |
| 2.5 Come indicare le imposte proporzionali pagate nel contratto preliminare registrato? | 22 |
| 2.6 Come comportarsi nel caso di più agevolazioni per uno stesso negozio? | 22 |
| 2.7 Come indicare la tassazione nel caso di atti di permuta? | 23 |

| | | |
|--|---|-----------|
| 2.8 | Come indicare la tassazione nel caso di un atto con beni soggetti ad aliquote diverse di registro ma stesse ipotecarie e catastali ? Ad Esempio per il trasferimento, con unico atto, di nuda proprietà ed usufrutto che vengono analizzate come due diverse convenzioni? | 24 |
| 2.9 | Come comportarsi con un negozio giuridico con codice 8000 che non prevede, come norma, l'indicazione dell'avente causa?24 | |
| 2.10 | Come comportarsi nel caso di atti di compravendita con il Demanio considerato che spesso la registrazione può essere effettuata dopo 30 giorni dalla stipula in quanto è necessario attendere il visto di approvazione del Demanio ?..... | 25 |
| 3 Argomenti di carattere specifico – Area Territorio..... | | 25 |
| 3.1 | Quali imposte e tasse ipotecarie sono dovute per le note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità sia se connesse a mutui (atti in esenzione ex d.p.r. 601), sia se connesse ad atti che hanno scontato l'imposta di bollo forfetaria dovuta con l'adempimento unico? | 25 |
| 3.2 | Sono necessarie due trascrizioni differenti a fronte di una vendita per persona da nominare e una successiva dichiarazione di nomina? | 25 |
| 3.3 | Perché non vengono visualizzati nella stampa della nota più piani inseriti attraverso l'Ademp.Unico ? | 26 |
| 3.4 | Come inserire la quota a favore nel caso di atti contenenti un immobile "Ente Comune"? | 26 |
| 3.5 | Come indicare il campo quota?..... | 26 |
| 3.6 | E' possibile compensare somme relative a tributi Territorio pagati per note presentate con procedura d'emergenza?..... | 26 |
| 3.7 | E' possibile, con l'Adempimento Unico, effettuare una vendita avente ad oggetto una parte di un mappale o subalterno, di cui non risultano ancora inseriti i dati catastali definitivi?..... | 26 |
| 3.8 | Perché non è possibile inserire più classamenti per un immobile graffato?..... | 26 |
| 3.9 | Perché non è possibile inserire le lettere che seguono le particelle al momento della digitazione dei dati di un terreno?. | 27 |
| 3.10 | Come si deve compilare il Modello Unico per inviare la correzione di una nota di un invio precedente ancora non trascritta?..... | 27 |
| 3.11 | Come si deve compilare il Modello Unico per richiedere una compensazione di una nota restituita dai Servizi di Pubblicità Immobiliare di nuova automazione (WEB)? New | 28 |
| 3.12 | Si deve inserire negli allegati dell'adempimento sia nel caso del cartaceo sia nel caso del docfa l'istanza di attribuzione di rendita?..... | 28 |
| 3.13 | In quali casi si deve barrare la casella della legge 154 per l'attribuzione di rendita? Tale casella deve essere valorizzata anche in caso di rendita proposta?..... | 28 |
| 3.14 | Perché nel caso di un modello comprendente note indirizzate a Conservatorie diverse la Black-Box segnala un errore forzabile?..... | 29 |
| 3.15 | Come inserire il numero bis del repertorio?..... | 29 |
| 3.16 | Come si deve procedere per far risultare in Catasto la persistenza del livello pur indicando nella trascrizione la piena proprietà? | 29 |
| 3.17 | nel caso di presentazione della nota in Conservatoria con procedura d'emergenza, dopo aver effettuato regolarmente l'invio telematico, non si ha su Sister il ritorno dell'esito della nota o in alcuni casi un esito negativo?..... | 29 |
| 3.18 | Come ci si deve comportare nel caso di pagamento telematico effettuato con codice tributo errato? Rev | 30 |
| 3.19 | Come si possono indicare le volture con condizione sospensiva? | 30 |
| 3.20 | Come ci si deve comportare nel caso in cui lo stesso bene sia oggetto di più negozi, quale ad esempio il caso di una compravendita di terreni che costituiscono anche oggetto di contestuali negozi costitutivi di servitù? Rev | 30 |
| 3.21 | Come si possono consultare le nuove intestazioni a seguito della voltura automatica eseguita con esito positivo?..... | 31 |
| 3.22 | Cosa comporta l'inserimento in un Modello unico dei dati del "Coniuge non comparente"? | 31 |
| 3.23 | Che cosa si intende per "Soggetto non comparente"?..... | 31 |
| 3.24 | Qual è il significato da attribuire all'informazione "unico atto mancante"? | 32 |

| | |
|--|-----------|
| 3.25 Come comportarsi nel caso di un regolamento di condominio allegato all'atto di compravendita da assoggettarsi a trascrizione? | 32 |
| 3.26 Ci sono nuovi codici diritto che sono stati inseriti, più di recente, rispetto a quelli inizialmente considerati? | 32 |
| 3.27 Accettazione di eredità: in caso di rinuncia all'eredità da parte di alcuni coeredi con contestuale accettazione da parte di altri, il notaio è obbligato all'adempimento unico? | 32 |
| 3.28 Accettazione tacita di eredità: se il notaio che trascrive l'accettazione non è lo stesso che ha effettuato il rogito dell'atto da cui la stessa discende, è obbligato all'adempimento unico? | 32 |
| 3.29 Come gestire i soggetti fideiussori, per i quali è prevista l'indicazione di un codice negozio 7007 privo di contenuto patrimoniale? | 33 |
| 3.30 E' possibile inviare con Adempimento Unico un atto di "Accettazione di eredità con beneficio d'inventario" (codice 301)? | 33 |
| 3.31 Sono necessarie due trascrizioni differenti a fronte di una vendita per persona da nominare e una successiva dichiarazione di nomina? | 33 |
| 3.32 Come ci si deve comportare quando in un invio telematico si indica sia nei dati del modello che nel testo dell'atto una data di stipula errata? | 33 |
| ESITI DELLE VOLTURE AUTOMATICHE | 33 |
| 3.33 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito A1- "La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro B, quadro degli immobili"? | 34 |
| 3.34 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito A2- "La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro C, quadro dei soggetti, nella sezione relativa ai soggetti a favore"? | 34 |
| 3.35 In quali casi di formalità in rettifica si deve richiedere la voltura automatica? | 34 |
| 3.36 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B1- "L'immobile ha una natura non di interesse catastale (bene futuro o sua porzione, palco teatrale, pozzo, ecc.)"? | 35 |
| 3.37 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B2- "L'immobile è negoziato per diritti non di interesse catastale (diritto di servitù, ecc.)"? | 35 |
| 3.38 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B3- "L'immobile risulta in Catasto già volturato con atto avente data successiva a quella della trascrizione oppure presenta un'intestazione non aggiornata"? | 36 |
| 3.39 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B4- "L'immobile è dichiarato ubicato in un Comune il cui codice è sconosciuto in Catasto"? | 36 |
| 3.40 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B5- "L'immobile è identificato con dati non conformi a quelli catastali"? | 36 |
| 3.41 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B6- "La voltura sull'immobile è già stata effettuata"? | 36 |
| 3.42 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E1- "L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali"? | 37 |
| 3.43 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E2- "L'immobile in Catasto risulta soppresso"? | 37 |
| 3.44 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E3- "L'immobile risulta iscritto in una partita speciale del Catasto Urbano oppure del Catasto Terreni"? | 37 |
| 3.45 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E4- "L'immobile risulta identificato negli atti del Catasto Urbano in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (graffato)"? | 38 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 3.46 | Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E5- "L'immobile presenta un'intestazione non aggiornata e negli atti del Catasto sono presenti più immobili con stesso foglio, particella e subalterno ma sezioni diverse"? | 38 |
| 3.47 | Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito D2- "L'immobile è stato registrato con annotazione di passaggi intermedi da esaminare"? | 38 |
| 3.48 | Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito D1- "La ditta è stata registrata con intestazione parziale" o D3- "La ditta è stata registrata con intestazione parziale e l'immobile con annotazione di passaggi intermedi da esaminare"? | 38 |
| 3.49 | Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E6 "Immobile impegnato da un documento PREGEO"? | 39 |
| 3.50 | Cosa sta ad indicare l'esito E7 restituito dalla voltura automatica? | 40 |
| 3.51 | Cosa sta ad indicare l'esito D4 restituito dalla voltura automatica? | 40 |
| 3.52 | Cosa sta ad indicare l'esito D5 restituito dalla voltura automatica? | 40 |
| 3.53 | Cosa sta ad indicare l'esito D6 restituito dalla voltura automatica? | 40 |
| 3.54 | Cosa sta ad indicare l'esito R1 restituito dalla voltura automatica? | 40 |
| 3.55 | Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E12- "Ditta non registrata per intestazione parziale da verificare – L'aggiornamento degli intestatari catastali verrà eseguito dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio entro 40 gg ovvero a seguito di ulteriori elementi integrativi che verranno richiesti alla S.V. ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 650/1972"? | 41 |
| 3.56 | Come si deve procedere per utilizzare il pacchetto voltura 1.0 in modalità recupero di voltura automatica. | 41 |
| 4 Argomenti di carattere specifico – Area Tecnica | | 42 |
| INVIO TELEMATICO DEGLI ATTI DA MODELLO UNICO | | 42 |
| 4.1 | Si può utilizzare la firma digitale rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato? | 42 |
| 4.2 | Perché presso alcuni studi notarili non è stato possibile eseguire l'invio telematico utilizzando Internet Explorer? | 43 |
| 4.3 | Invio del modello | 43 |
| 4.4 | Elenco documenti per visualizzazione stato avanzamento lavorazione | 45 |
| STRUMENTI DI REDAZIONE E CONTROLLO DELL'ADEMPIMENTO UNICO | | 46 |
| 4.5 | Perché se il file XML è posizionato in una cartella la cui denominazione contiene degli spazi (es. "Modello Unico") Sostel non genera gli adempimenti? | 46 |
| 4.6 | Si può visualizzare il file XML per campi prima della firma in modo da consentire al Notaio di controllarlo? | 47 |
| 4.7 | Cosa sono i messaggi e come vengono gestiti? | 47 |
| 4.8 | Quali sono le funzioni disponibili sul servizio "Presentazione Telematica del Modello Unico" che permettono di assicurarsi se le note sono pervenute in Conservatoria o le volture tavolari sono giunte in Catasto? | 47 |
| 4.9 | SOSTEL consente di memorizzare su dischetto più note per volta? | 47 |
| 4.10 | Installazione del software per l'ambiente di sicurezza. | 47 |
| 4.11 | E' possibile l'opzione di firma di più file XML contemporaneamente? | 48 |
| 4.12 | Perché in fase di controllo di un atto con Sostel si ha l'errore "stopping after fatal error: an invalid xml character was found in the element content of the document"? | 48 |
| 4.13 | Quali ricevute ritornano al notaio tramite Sister a seguito dell'esecuzione della voltura? | 48 |
| GENERA AMBIENTE – FIRMA E VERIFICA | | 48 |
| 4.14 | Generazione Ambiente di sicurezza | 48 |
| 4.15 | GENERA AMBIENTE: molti studi notarili hanno, per l'accesso ad Internet, un router (anziché un modem); chi non accede ad Internet tramite Notartel, non riesce a generare la chiave della firma, se non tramite una particolare configurazione del router, che uno studio notarile, certo non può definire autonomamente. | 50 |

| | |
|---|----|
| 4.16 GENERA AMBIENTE: Rigenerazione del Certificato di Firma..... | 50 |
| 4.17 Come e quando si può utilizzare il servizio "Contattaci"? | 51 |
| 4.18 Firma e verifica | 52 |

Rev = **Faq** revisionate

New = **Nuove** **Faq**

I Argomenti di carattere generale

1.1 Obbligatorietà della procedura telematica d'invio del modello unico ed adempimenti eseguibili con lo stesso ***New***

Il provvedimento dell'Agenzia del Territorio del 6 dicembre 2006 (pubblicato in G.U. del 12 dicembre 2006, n. 288 - Supplemento Ordinario n. 232) ha disposto l'estensione sia "soggettiva", che "oggettiva" della procedura telematica d'invio del modello unico informatico (MUI):

- 1) a tutti i soggetti di cui alla lettera b) dell'art. 10 del T.U.I.R.;
- a) a tutti gli atti redatti, ricevuti o autenticati dai medesimi soggetti.

Ciò comporta per i notai l'obbligo di utilizzo delle procedure telematiche per gli adempimenti relativi a tutti gli atti da loro formati o autenticati, anche se comportanti il solo obbligo di registrazione fiscale dell'atto, in quanto non avente ad oggetto diritti immobiliari.

Sistema tavolare :

Ove vige il sistema del libro fondiario (Regio Decreto n. 499/1929), la procedura telematica viene utilizzata, unicamente per l'esecuzione degli adempimenti della registrazione e della voltura catastale (non ai fini della pubblicità immobiliare); con l'unica eccezione degli atti relativi ad immobili ubicati in comuni per i quali le funzioni catastali sono delegate alle province autonome di Trento e di Bolzano, per i quali l'utilizzo della procedura telematica è relativa al solo adempimento della registrazione.

1.2 Per quali tipologie di atti è obbligatoria la registrazione telematica?

A partire dalla data del 1 dicembre 2003 i notai dei distretti notarili dell'intero territorio nazionale devono utilizzare le procedure telematiche per gli atti di compravendita di immobili stipulati dalla medesima data.

A partire dalla data del 15 giugno 2004 i notai dei distretti notarili dell'intero territorio nazionale devono utilizzare le procedure telematiche per tutti gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili stipulati dalla medesima data, alle accettazioni espresse di eredità contenute in atti stipulati dal 15 giugno 2004, alle accettazioni tacite di eredità desumibili da atti stipulati dalla medesima data.

Nell'ipotesi in cui un singolo atto, contenga oltre ad uno o più adempimenti per cui vige l'obbligatorietà, anche negozi o convenzioni di altro tipo (ad esempio donazione e compravendita) la registrazione continuerà ad avvenire presso l'Ufficio delle Entrate competente secondo le procedure preesistenti.

[Vai al sommario](#)

1.2 Per quali tipologie di atti è consentita, in regime di facoltatività, la registrazione telematica?

I notai, a partire dalla data del 1° ottobre 2002, possono utilizzare le procedure telematiche di cui all'art. 3 bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, anche per gli adempimenti relativi agli atti di mutuo e costituzione di garanzie reali su diritti immobiliari ed alle costituzioni di vincolo su immobili stipulati dalla medesima data.

Inoltre a partire dalla data del 1° ottobre 2004 sarà possibile utilizzare l'invio telematico per tutti gli adempimenti relativi ai seguenti atti immobiliari: anticresi, assegnazione divisionale a conto di futura divisione, conferma (quando previsto da leggi speciali), cessioni di beni ai creditori, cessioni di diritti reali a titolo gratuito, cessioni di fitti e pigioni, convenzioni matrimoniali, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, costituzione di fondazione, costituzione di fondo patrimoniale, costituzione di vincolo militare (quando previsto da leggi), dichiarazione di nomina, divisioni, donazioni, liberazione di fitti e pigioni, locazione ultranovennale, permuta, prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti (art. 1197 c.c.), quietanza con trasferimento di proprietà, regolamento di condominio, retrocessione, ricognizione di diritti reali (artt. 177 e 178 c.c.), riconoscimento di proprietà (artt. 2653, n.5 e 2944 c.c.), rinuncia nonché acquisto di legato e costituzione di fondo patrimoniale per testamento. Inoltre, relativamente alle ipoteche volontarie, si estende la facoltatività alla concessione a garanzia di conguaglio divisionale e alla concessione a garanzia per opere pubbliche.

A partire dal 1° ottobre 2004, i notai potranno utilizzare in regime di facoltatività il modello unico informatico per gli immobili ubicati nei Comuni di Trieste e Gorizia nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n.499 per tutti gli adempimenti ammessi in regime di obbligatorietà e facoltatività per gli altri immobili.

Le disposizioni non si applicano per gli atti relativi ad immobili ubicati nei comuni del Trentino nei quali vige il sistema del libro fondiario.

[Vai al sommario](#)

1.3 Quali sono i codici atto ammessi in via obbligatoria e quali in via facoltativa?

Dal 15 giugno 2004 i seguenti codici atto sono ammessi in via obbligatoria per l'adempimento unico.

| Tipologie di atti | Codice |
|--------------------------|---------------|
|--------------------------|---------------|

| Atti tra vivi | |
|--|-----|
| Cessione di diritti reali a titolo oneroso | 109 |
| Compravendita | 112 |
| Costituzione di diritti reali a titolo oneroso | 123 |
| Atti mortis causa | |
| Accettazione espressa di eredità | 302 |
| Accettazione tacita di eredità | 303 |

Di seguito la lista dei codici atto che sono ammessi in via facoltativa per l'adempimento unico.

| Tipologie di atti | Codice |
|---|---------------|
| Atti tra vivi | |
| Affrancazione | 101 |
| Anticresi | 102 |
| Assegnazione a socio di cooperativa edilizia | 103 |
| Assegnazione a socio per scioglimento di società | 104 |
| Assegnazione divisionale a conto di futura divisione | 105 |
| Atto unilaterale d'obbligo edilizio | 106 |
| Cessione di beni ai creditori | 107 |
| Cessione di diritti reali a titolo gratuito | 108 |
| Cessione di fitti | 110 |
| Cessione di pigioni | 111 |
| Convenzione amministrativa | 116 |
| Convenzione edilizia | 117 |
| Convenzione matrimoniale di comunione legale | 118 |
| Convenzione matrimoniale di comunione convenzionale | 119 |
| Convenzione matrimoniale di separazione dei beni | 120 |
| Costituzione di diritti reali a titolo gratuito | 122 |
| Costituzione di fondazione | 124 |
| Costituzione di fondo patrimoniale | 125 |
| Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali) | 126 |
| Costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali) | 127 |
| Costituzione di vincolo di indivisibilità (quando previsto da leggi speciali) | 128 |
| Costituzione di vincolo militare (quando previsto da leggi) | 129 |

| | |
|--|-----|
| Dichiarazione di nomina | 130 |
| Divisione | 131 |
| Divisione a stralcio | 132 |
| Donazione accettata | 133 |
| Donazione a favore di ente non riconosciuto | 134 |
| Donazione a favore di nascituri | 135 |
| Donazione obnuziale | 136 |
| Liberazione di fitti | 139 |
| Liberazione di pigioni | 140 |
| Locazione ultranovennale | 141 |
| Permuta | 143 |
| Regolamento di condominio | 144 |
| Retrocessione | 145 |
| rinunzia | 146 |
| Atto di conferma (quando previsto da leggi speciali) | 149 |
| Prestazione con trasferimento di diritti (art. 1197 c.c) | 150 |
| Quietanza con trasferimento di proprietà | 151 |
| Ricognizione di diritti reali (artt.177 e 178 c.c.) | 152 |
| Riconoscimento di proprietà (artt.2653, n.5 e 2944 c.c.) | 153 |
| Atti mortis causa | |
| Accettazione di eredità con beneficio d'inventario | 301 |
| Acquisto di legato | 304 |
| Costituzione di fondo patrimoniale per testamento | 306 |
| Ipotecche volontarie | |
| Ipoteca volontaria | 100 |
| Concessione a garanzia di apertura di credito | 161 |
| Concessione a garanzia di cambiali (art. 2831 c.c.) | 162 |
| Concessione a garanzia di concordato fallimentare | 163 |
| Concessione a garanzia di concordato preventivo | 164 |
| Concessione a garanzia di conguaglio divisionale | 165 |

| | |
|--|-----|
| Concessione a garanzia di dilazione di imposte successione | 166 |
| Concessione a garanzia di mutuo | 168 |
| Concessione a garanzia di obbligazioni al portatore | 169 |
| Concessione a garanzia di mutuo condizionato | 170 |
| Concessione a garanzia di rendita vitalizia | 171 |
| Concessione a garanzia di residuo prezzo | 172 |
| Concessione a garanzia di rendita perpetua | 173 |
| Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari | 174 |
| Concessione a garanzia di finanziamento | 175 |
| Concessione a garanzia di mutuo fondiario | 176 |
| Concessione a garanzia di mutuo edilizio | 177 |
| Concessione a garanzia per opere pubbliche | 178 |

Inoltre viene consentito l'invio telematico delle note di trascrizione in rettifica, dirette a correggere errori commessi nella compilazione di una nota di trascrizione già trasmessa con la procedura telematica.

Il codice da utilizzare, in questo caso, è quello previsto dalla circolare 128/T del 2 maggio 1995 e cioè:

- Prima cifra = 8

-Rimanenti tre cifre uguali a quelle del corrispondente codice atto.

Per l'ipotesi in esame, resta ferma l'applicazione dell'imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 3 della tariffa allegata al D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, nonché della tassa ipotecaria nella misura prevista dal numero 1.0 della tabella allegata allo stesso decreto legislativo 347/90.

Per quanto riguarda il trattamento tributario ai fini dell'imposta di bollo, si ritiene opportuno precisare che per dette formalità in rettifica, effettuate per via telematica - atteso il rapporto di stretta dipendenza tra dette formalità e l'atto già trascritto con la nota oggetto della rettifica stessa - il suddetto tributo debba considerarsi assolto con il pagamento dell'imposta nella misura forfetaria di cui alla nota 1 bis dell'art. 1 della Tariffa annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, effettuato in occasione della trasmissione telematica della nota oggetto di rettifica.

[Vai al sommario](#)

1.4 A quale data sarà obbligatorio l'utilizzo del nuovo DTD?

A partire dal 1 gennaio 2005, per l'adempimento Unico Informativo, il file XML inviato deve essere conforme al nuovo DTD.

[Vai al sommario](#)

1.5 Quali informazioni sono contenute nell'esito del pagamento telematico delle imposte dovute per la registrazione? Come comportarsi nel caso in cui l'esito del pagamento è negativo?

L'esito del pagamento telematico è disponibile non prima di 10 gg. lavorativi a decorrere dal giorno di invio del file. Tale tempo di attesa è dovuto ai tempi di elaborazione del pagamento da parte delle Banche.

Il pagamento delle imposte dovute per la registrazione telematica avviene direttamente tramite prelievo dal c/c bancario del notaio.

Gli importi prelevati sono quelli che il notaio ha indicato nella fase di autoliquidazione dell'atto. Il bollo forfetario (codice tributo 9802) di euro 176 non deve essere indicato poiché aggiunto direttamente dal Sistema in seguito alla ricezione del file.

Nel caso l'esito del pagamento sia disponibile e sia NEGATIVO, siamo in presenza di mancato addebito dell'imposta versata. Tale eventualità si presenta principalmente per i motivi:

- Il C/C indicato per l'addebito è errato
- Mancata corrispondenza tra codice fiscale del Notaio con codice fiscale dell'intestatario del C/C indicato
- Non è stata trovata capienza sul C/C indicato.

In ogni caso l'atto o gli atti contenuti nel file inviato sono da ritenersi registrati.

Nei casi in cui il pagamento delle imposte non è andato a buon fine, l'Ufficio delle Entrate e la Conservatoria per i tributi di loro competenza provvedono al recupero degli importi utilizzando le seguenti fasi:

- l'Ufficio delle Entrate richiede al Notaio gli importi non versati, aggiungendo il tributo 9802 (imposta di bollo) e relativo importo, tramite avviso di liquidazione telematico ed entro 30 giorni, se non è ancora avvenuto il pagamento da parte del notaio, con notifica a mezzo raccomandata.
- la Conservatoria richiede al Notaio gli importi non versati tramite avviso di liquidazione telematico ed entro 30 giorno, se non è ancora avvenuto il pagamento da parte del Notaio, con notifica a mezzo raccomandata.
- Il notaio deve provvedere al pagamento entro i successivi 15 giorni per evitare l'applicazione di sanzioni ed interessi sul dovuto.

Il pagamento in questi casi avviene, come per la richiesta di registrazione, tramite invio telematico di un file Xml in cui sono presenti i soli tributi ed importi notificati al Notaio tramite avviso di liquidazione. Pertanto l'esito del pagamento telematico è disponibile non prima di 10 gg. lavorativi a decorrere dal giorno di invio del file e i casi in cui il pagamento con prelievo diretto ha esito negativo coincidono con i casi descritti per il pagamento dovuto per richiesta di registrazione.

[Vai al sommario](#)

1.6 E' possibile la compensazione a credito di un atto non inviato telematicamente?

Non è possibile compensare su un atto precedente non registrato telematicamente.

[Vai al sommario](#)

1.7 Quale criterio vale per gli arrotondamenti?

L'imposta di bollo forfetaria è di 176,00€.

Le imposte fisse di registro (129,11€), ipotecaria (129,11€), catastale (129,11€) e la tassa ipotecaria (25,82€ oppure 51,64€) si corrispondono arrotondate alla 2° cifra decimale.

Le imposte proporzionali si corrispondono arrotondate all'unità di euro.

Circolare 212 del 20.11.2000 - Ministero delle Finanze - Dipartimento delle Entrate - Dir. centrale: Affari giuridici e contenzioso tributario - Ufficio del Direttore

Oggetto: Modifiche alle disposizioni tributarie relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Sintesi: La circolare fornisce chiarimenti in merito ai nuovi criteri di arrotondamento da applicare sull'ammontare delle imposte di registro, ipotecaria e catastale introdotti con DPR n. 308/2000.

* * *

Com'è noto con l'articolo 8, primo comma lett. a) e con l'articolo 10, primo comma, lett. a) del d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308 sono state apportate modifiche rispettivamente all'articolo 41 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e all'art. 18 delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n.347.

Le suddette modifiche comportano che l'ammontare delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, determinato a seguito dell'applicazione dell'aliquota in misura proporzionale, venga arrotondato a lire mille, per difetto se la frazione non è superiore a lire cinquecento, ovvero per eccesso nel caso in cui la frazione risulti superiore a lire cinquecento.

In tal modo è stata realizzata l'armonizzazione dei criteri di arrotondamento dei valori espressi in lire con quelli stabiliti per altri tributi.

Con le stesse disposizioni sono stati, inoltre, introdotti, nell'ambito delle normative che regolano i già citati tributi, i criteri di arrotondamento da utilizzare nel caso in cui gli importi siano espressi in euro.

Cio' posto, si rammenta che il regolamento in commento entra in vigore il 14 novembre 2000, quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione del d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308, avvenuta sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale n. 254 del 30 ottobre 2000, pertanto i nuovi criteri di arrotondamento devono essere adottati dal 14 novembre 2000.

* * *

D.P.R. del 18/08/00 n. 308 -Regolamento concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari.

art. 7: (in vigore dal 14/11/00) - Arrotondamento

1. Le imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e comunale sull'incremento di valore degli immobili dovute, sono arrotondate a lire mille, per difetto se la frazione non è superiore a lire cinquecento e per eccesso se superiore, ovvero, nel caso in cui i valori siano espressi in euro, all'unità, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore.

[Vai al sommario](#)

1.8 L'imposta di bollo viene applicata nella misura forfetaria di 176 Euro per ogni negozio indicato?

No, l'imposta di bollo non dipende dal numero di negozi ma è relativa all'intero atto.

[Vai al sommario](#)

1.9 Come correggere il numero di raccolta per un atto inviato con Unico informatico per gli atti immobiliari?

Nel caso in cui il notaio ha inviato, per errore, un atto con il numero di raccolta sbagliato ed ha necessità di correggerlo la procedura prevista è la seguente:

- il notaio consegna all'Ufficio dell'Entrate la copia cartacea dell'atto, conforme e con i dati corretti, effettua inoltre, sia all'Ufficio delle Entrate sia all'Ufficio del Territorio, una richiesta di rettifica del dato errato;
- l'Ufficio delle Entrate effettua la rettifica del mod. 69;
- per quanto riguarda il testo dell'atto in formato elettronico trasmesso dal notaio con Unico e non conforme all'originale perché contenente un dato sbagliato, l'Ufficio delle Entrate inoltra la richiesta di variazione alla Direzione Centrale Gestione Tributi – Settore Rimborsi ed Atti – Ufficio gestione atti, che a sua volta autorizza Sogei ad intervenire sugli archivi perché al momento della visualizzazione con la procedura di ufficio sia segnalata l'incongruenza.

[Vai al sommario](#)

1.10 E' possibile bloccare il processo dell'invio reale di cui ha già ricevuto esito positivo nel caso di dimenticanza di dati (per es. l'elenco degli Allegati dell'atto)?

Quando l'invio reale ha avuto esito positivo, non è possibile in alcun modo bloccare il flusso dell'invio.

[Vai al sommario](#)

1.11 Quali sono stati gli ultimi aggiornamenti nell'archivio comuni?

A partire dal **4 febbraio 2004** l'archivio comuni ha subito degli aggiornamenti.

Tali modifiche, pubblicate nel corso del mese di febbraio, sono state recepite dalla Black Box versione 2.15 ,da UNIDOC con l'aggiornamento della tabella comuni, da SOSTel (con il ServicePack01 per l'aggiornamento di alcuni controlli sulla ricostruzione delle note) e l'aggiornamento dell'archivio dei comuni.

Gli aggiornamenti hanno riguardato:

- I comuni di **Carrara San Giorgio** (cod-cat **D3AZ**,cod-naz **B833**) e **Carrara Santo Stefano** (cod-cat **D3BA**,cod-naz **B834**) che con la variazione circoscrizionale si sono fusi nel Comune di **Due Carrare** (cod-cat **D3EG**,cod-naz **M300**), rispettivamente sezione censuaria terreni A e sezione censuaria terreni B, sono stati soppressi.

A partire dal **26 aprile 2006** l'archivio comuni ha subito degli aggiornamenti.

Tali modifiche, pubblicate nel corso del mese di aprile, sono state recepite dalla Black Box e da SOSTel versione 3.0.4, da UniMod con l'aggiornamento rispettivamente dell'archivio comuni e delle tabelle Comuni.xml e SezioniCensuarieTerreni.xml.

Gli aggiornamenti hanno riguardato i comuni di:

- **VIGATTO** prov. Parma (cod-cat **H5CF**, cod-naz **L870**) soppresso;

- **RAGUSA** prov. Ragusa (cod-cat **U7AA**, cod-naz **H163**) inserite due nuove sezioni censuarie terreni, e cioè **C (IBLA)** e **D (NOTO)**;
- **MEZZANINO** prov. Pavia (cod-cat **C7FK**, cod-naz **F175**) inserita una nuova sezione censuaria terreni **A (TROVACO' SICCOMARIO)**;
- **TROVACO' SICCOMARIO** prov. Pavia (cod-cat **C7IJ**, cod-naz **I236**) inserita una nuova sezione censuaria terreni **A (MEZZANINO)**;
- **CERRETTO LANGHE** prov. Cuneo (cod-cat **A4CU**, cod-naz **C530**) in luogo di **CERRETTO DELLE LANGHE**;

[Vai al sommario](#)

1.12 Il mutuo fondiario è normalmente esente da bollo, mentre nella ricevuta dell'invio risultano percepiti euro 165, come imposta di bollo. Come comportarsi in questi casi in cui l'imposta viene addebitata in automatico, pur non essendo dovuta per tale tipo di atto?

Nelle specifiche tecniche (DTD) è prevista l'informazione relativa all'esenzione da bollo. Per impostare l'esenzione andrà selezionato il valore corrispondente all'esenzione. Esiste un campo dove indicare che l'atto è esente da bollo.

Esenzione Bollo: 1 = se l'atto e' esente da imposta di bollo; 0 = se non esente da questa imposta .

[Vai al sommario](#)

1.13 E' possibile inviare telematicamente una compravendita in cui tra gli altri compaiono immobili che riguardano il Catasto Tavolare?

A partire dal 1° ottobre 2004, i notai potranno utilizzare in regime di facoltatività il modello unico informatico per le compravendite in cui compaiono immobili ubicati nei Comuni di Trieste e Gorizia nei quali vige il sistema del libro fondiario.

Mentre le compravendite, che interessano immobili ubicati nei comuni del Trentino riguardanti il Catasto Tavolare, ricadono nelle eccezioni da trattare con la procedura tradizionale anche se il distretto del Notaio che stipula l'atto in questione è compreso tra quelli in regime di obbligatorietà e anche se la compravendita tratta altri immobili non riguardanti il Tavolare.

[Vai al sommario](#)

1.14 Come ci si deve comportare quando in un invio telematico si indica sia nei dati del modello che nel testo dell'atto una data di stipula errata?

Per quanto riguarda le Conservatorie l'ufficio può correggere manualmente sulla base della copia autentica del titolo, mentre l'Ufficio delle Entrate non può rettificare l'informazione. Di conseguenza è opportuno fare una formale richiesta, producendo idonei giustificativi, all'ufficio locale.

1.15 Qual è la procedura per richiedere la correzione del numero di repertorio indicato in un invio di Modello Unico?

Per ciò che riguarda l'Ufficio delle Entrate, l'utente deve richiedere la correzione del numero di repertorio presentando la richiesta presso l'Ufficio delle Entrate competente.

Per ciò che riguarda l'Ufficio del Territorio si devono distinguere due casi:

1. Se non è stata ancora effettuata la trascrizione della nota contenente il numero di repertorio errato l'utente deve recarsi in Conservatoria portando:
 - la richiesta di correzione del repertorio inoltrata e protocollata dall'Ufficio delle Entrate;
 - la nota corretta prodotta su floppy;
 - la ricevuta di trasmissione relativa all'invio contenente il repertorio errato per poter attestare l'effettuazione della liquidazione della nota.

L'impiegato dell'ufficio in questo modo potrà effettuare la trascrizione della nota corretta accettando come pagamento la ricevuta di trasmissione relativa all'invio precedentemente effettuato.

2. Se è stata già effettuata la trascrizione della nota contenente il numero di repertorio errato è necessario presentare una nota di trascrizione in rettifica anche per via telematica.

[Vai al sommario](#)

1.16 Com'è possibile variare i dati dell'abilitazione dei notai e dei coadiutori in particolare relativamente al cambio di sede?

I notai (e i coadiutori) già abilitati che intendono variare i propri dati possono farne richiesta agli Uffici Provinciali del Territorio competenti in relazione alla sede, tramite l'apposito modulo di abilitazione mettendo 2 nella casella del quadro A, in particolare riguardo al soggetto delegato o all'Ufficio delle Entrate competente per la registrazione degli Atti Immobiliari.

Nel caso di notai coadiutori di prima nomina, non avendo una propria sede, devono indicare come ufficio delle Entrate competente quello del notaio coadiuvato; quando avranno la sede definitiva dovranno comunicare all'Agenzia del Territorio competente per sede, nel modulo di variazione dati, oltre ai dati della propria sede anche l'ufficio delle Entrate dove devono registrare gli atti.

Per quanto riguarda i dati anagrafici (indirizzo, e-mail, telefono, ecc.) i notai possono invece modificare i propri dati accedendo alla home page della "Presentazione Modello Unico" al link "Informazioni generali".

[Vai al sommario](#)

1.17 Quali sono gli estremi del conto corrente bancario da indicare nel Modello Unico?

Il conto corrente bancario è individuato dal numero di conto, codice Cab, codice Abi e Cin. Il Cin è un carattere di controllo (una lettera maiuscola) che la banca calcola con un apposito software ed è univoco per ogni conto corrente bancario e pertanto deve essere obbligatoriamente inserito ma non in modo casuale.

[Vai al sommario](#)

1.18 Come poter risolvere il problema del conto corrente bancario utilizzato da un'associazione professionale?

L'associazione professionale può utilizzare un unico conto corrente bancario al quale la Banca sia in grado di associare i Codici Fiscali di tutti gli associati cointestatari del conto che intendono utilizzare il sistema di addebito tramite F24 telematico.

[Vai al sommario](#)

1.19 Come comportarsi nel caso di un invio di un file (testo dell'atto) allegato ad Unico sbagliato?

Andrà ripresentato il testo corretto in forma cartacea all'Ufficio delle Entrate di competenza.

[Vai al sommario](#)

1.20 Come si deve comportare, per quanto riguarda l'Adempimento Unico, il coadiutore di un pubblico ufficiale?

E' necessario distinguere il caso dell'idoneo vincitore di concorso o proveniente dagli Archivi Notarili ex lege 588/1957 ed ex lege 179/1983 dal caso del notaio già in esercizio.

Per quanto riguarda l'idoneo vincitore di concorso o proveniente dagli Archivi Notarili ex lege cit., dopo la nomina del Presidente del Consiglio Notarile a coadiutore di un Notaio, questi si dovrà recare presso l'Agenzia del Territorio provinciale interessata (ovvero competente per territorio rispetto al distretto notarile nel quale temporaneamente vengono esercitate le funzioni notarili) e, tramite un apposito modulo, ottenere l'abilitazione al servizio di presentazione documenti mediante Adempimento Unico e ricevere il kit per generare le chiavi di firma.

Dopodiché potrà firmare gli atti con la propria firma al posto del Notaio coadiuvato il quale per quel periodo sarà inibito alla trasmissione telematica.

Si ricorda che all'atto dell'abilitazione al servizio, i notai coadiutori di prima nomina, non avendo una propria sede, devono indicare come ufficio delle Entrate competente quello del notaio coadiuvato; quando avranno la sede definitiva dovranno comunicare all'Agenzia del Territorio competente per sede, nel modulo di variazione dati, oltre ai dati della propria sede anche l'ufficio delle Entrate dove devono registrare gli atti.

Per quanto riguarda il notaio in esercizio nominato coadiutore o delegato alle copie di un altro notaio, dopo tale nomina da parte del Presidente del Consiglio Notarile, il notaio coadiutore o delegato potrà firmare gli atti con la chiave di firma già in suo possesso mentre sarà inibita la funzione di trasmissione telematica al notaio coadiuvato.

E' importante precisare che ai fini del buon esito della trasmissione telematica è necessario che, indipendentemente dal soggetto che firma l'atto, il soggetto nel cui repertorio è iscritto l'atto oggetto di trasmissione telematica compaia obbligatoriamente tra i soggetti intestatari del conto corrente sul quale si chiede di addebitare il pagamento.

[Vai al sommario](#)

1.21 Compensazione Entrate/Territorio

Sin dal momento dell'attivazione del servizio è possibile la compensazione dei tributi Entrate pagati in eccesso su tutte le imposte sia Entrate che Territorio anche individuate con un codice diverso; dal 1.05.2003 è possibile anche il contrario cioè la compensazione dei tributi Territorio su tutte le imposte sia Entrate che Territorio.

Chiaramente la compensazione è possibile purché la richiesta di compensazione sia formalmente corretta, il credito sia spettante, sia avvenuto l'addebito bancario dei crediti maturati e l'importo richiesto in compensazione non sia superiore agli importi autoliquidati per l'atto che si intende registrare.

A tale proposito si precisa che per la compensazione dei crediti maturati vanno tenuti in considerazione cinque dati:

Credito maturato: eccedenza di imposta pagata su atti precedentemente inviati per via telematica;

Credito da utilizzare: importi che si intendono portare in compensazione per gli atti successivi a quelli che hanno generato il credito;

Credito già utilizzato: credito già compensato su invii precedenti;

Imposta autoliquidata: imposta dovuta per l'atto che si sta trasmettendo (a lordo della compensazione) ;

Credito residuo: differenza tra credito maturato e credito già utilizzato per lo stesso tributo;

La compensazione è possibile solo se:

- nel modello che si sta inviando è presente un solo atto;
- *l'imposta autoliquidata* per l'atto che si intende registrare è non inferiore al *credito da utilizzare*;
- il *credito maturato* è relativo ad uno o più atti per i quali vi è una ricevuta di pagamento che indica che gli importi sono stati effettivamente addebitati;
- il *credito da utilizzare* per ciascun tributo è non superiore al *credito residuo* (differenza tra *credito maturato* e *credito già utilizzato*) per lo stesso tributo.

Nella sezione compensazione del modello unico col nuovo DTD esiste una unica tipologia di dati da riportare:

dati di dettaglio: il riferimento ai singoli atti e/o note ove vi sono dei *crediti maturati*; in questa sezione oltre ad indicare gli estremi di riferimento dell'atto (ad es. numero di registrazione, ecc.) o della nota (ad es. numero di registro generale , particolare, ecc) vanno indicati, relativamente ad ogni singolo atto e/o nota, i tributi e gli importi che si intendono compensare.

Si possono compensare più crediti contemporaneamente, anche relativi a diversi atti e/o note.

[Vai al sommario](#)

1.22 Procedura di emergenza totale

Si può parlare di procedura di emergenza qualora l'atto da inviare per via telematica abbia ad oggetto un negozio ricompreso, sia tra quelli che in maniera obbligatoria devono essere trasmessi per via telematica, sia tra quelli facoltativi per i quali il notaio decide di avvalersi della trasmissione telematica.

La procedura di emergenza totale per l'Adempimento Unico può riguardare due diverse ipotesi di malfunzionamento, in particolare:

Impossibilità di collegamento telematico o esistenza di qualunque causa che impedisce la generazione o l'invio del file

Tra i casi di interruzione del servizio che abilitano all'utilizzo della procedura di emergenza si possono annoverare sia lo smarrimento, la sottrazione o il malfunzionamento del dispositivo di firma digitale (sia esso la smart card rilasciata dal CNN che il floppy disk preparato con "Genera ambiente"), come il mancato funzionamento dei dispositivi elettronici locali del notaio.

Una volta predisposto il file contenente il modello unico informatico ed averlo firmato, il notaio al fine di procedere all'invio del predetto file richiede il collegamento al servizio telematico. Anche in questa fase della procedura possono verificarsi anomalie o irregolarità di funzionamento del sistema che, impedendo di fatto il collegamento, non consentono oggettivamente la trasmissione del file.

Errore di sistema che impedisce l'elaborazione del file correttamente inviato

Nel caso in cui il sistema non sia in grado di elaborare il file inviato e quindi di restituire la ricevuta di trasmissione, entro un'ora dalla data di invio, il notaio riceve un messaggio diagnostico di "errore di sistema".

In questo caso è prevista la possibilità che l'invio possa essere ripetuto, ma può verificarsi che il sistema sia ancora non disponibile o, qualora l'elaborazione si sia interrotta in una fase avanzata, che nella base dati delle Finanze quel determinato repertorio risulti già memorizzato e pertanto anche il secondo invio potrebbe venire scartato in quanto ritenuto doppio e non elaborabile.

In ogni caso quando il notaio a fronte di un invio correttamente inoltrato, per il quale quindi il sistema ha assegnato un numero di invio, riceve il messaggio diagnostico di errore di sistema, valgono le medesime modalità previste per l'irregolare funzionamento del servizio.

In entrambi i casi, trattandosi di procedura di emergenza relativa ad un atto da presentare in via telematica, l'imposta di bollo dovuta è quella forfetaria da pagare sempre mediante F23; essendo tale imposta comprensiva anche dei bolli relativi alla nota ed alla voltura, normalmente versati in Conservatoria al momento della presentazione del titolo, è opportuno pagare con un F23 riguardante esclusivamente il versamento del bollo da poter presentare sia presso l'Ufficio del Territorio per la trascrizione che all'Ufficio delle Entrate per la registrazione.

Per ottenere la trascrizione immediata del titolo non è necessaria la preventiva registrazione dell'atto il cui termine rimane, fissato in 30 giorni dalla data di stipula dell'atto.

Segue una sintesi dei documenti da presentare nel caso di procedura di emergenza totale nei due distinti casi.

Nel caso di impossibilità di collegamento telematico o di esistenza di qualunque causa che impedisce la generazione o l'invio del file

il notaio dovrà presentare

A) all'Ufficio delle Entrate di competenza per la registrazione:

- dichiarazione sottoscritta dal Notaio che attesti l'interruzione del servizio con l'impegno, per cause diverse dalla indisponibilità del collegamento telematico, a produrre idonea documentazione giustificativa (es. denuncia smarrimento chiave o smart card, documento attestante intervento tecnico on site per la risoluzione di malfunzionamenti al sistema locale del notaio, documentazione prodotta da Notartel, ecc.);- mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi (registro, ipotecaria, catastale);
- mod. F23 per il bollo forfetario (codice 456T) con l'indicazione degli atti da registrare con procedura di emergenza;
- copia per registrazione in carta semplice (con dicitura "Bollo assolto in modo virtuale tramite F23");
- copia valutazione in carta semplice;

- mod. 69 (tradizionale o telematico, quale stampato da SOSTEL3);

Non sono dovuti i tributi speciali (cod. 964T).

B) all'Ufficio del Territorio per la trascrizione e la voltura automatica:

- dichiarazione sottoscritta dal Notaio che attesti l'interruzione del servizio;
- mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi per la trascrizione;
- copia del mod F23 relativo al bollo forfetario;
- floppy contenenti le note ricostruite da SOSTEL3.

Nel caso di errore di sistema il notaio dovrà presentare

A) all'Ufficio delle Entrate di competenza per la registrazione:

- copia del messaggio diagnostico attestante l'errore di sistema;
- mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi (registro, ipotecaria, catastale);
- mod. F23 per il bollo forfetario (codice 456T) con l'indicazione degli atti da registrare con procedura di emergenza;
- copia per registrazione in carta semplice (con dicitura "Bollo assolto in modo virtuale tramite F23");
- copia valutazione in carta semplice;
- mod. 69 (tradizionale o telematico, quale stampato da SOSTEL3);

Non sono dovuti i tributi speciali (cod. 964T).

B) all'Ufficio del Territorio per la trascrizione e la voltura automatica:

- copia del messaggio diagnostico attestante l'errore di sistema;
- mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi per la trascrizione;
- copia del mod F23 relativo al bollo forfetario;
- floppy contenenti le note ricostruite da SOSTEL3.

[Vai al sommario](#)

1.23 E' possibile inviare con Adempimento Unico atti di rettifica (rettifica al titolo)?

Dal 1° Febbraio 2005 è possibile inviare con Adempimento Unico tutti gli atti di rettifica riferiti a titoli trascrivibili con i "codici atto" ammessi sia in maniera obbligatoria che facoltativa.

[Vai al sommario](#)

2 Argomenti di carattere specifico – Area Entrate

2.1 Perché viene segnalata la presenza di errori forzabili relativamente alla autoliquidazione di negozi giuridici riferiti a terreni - codice negozio da 1101 a 1901 - non agricoli?

A seguito della richiesta di registrazione il Notaio riceve le segnalazioni di errore inerenti alle informazioni trasmesse.

Tra le segnalazioni non bloccanti la registrazione dell'atto, viene segnalata una incongruenza tra il codice del negozio giuridico dell'atto e l'aliquota indicata dal Notaio in sede di autoliquidazione nel caso di registrazione di compravendita di terreno non edificabile che non risulti agricolo.

Ora i negozi giuridici codificati per le compravendite di terreno sono

- da 1101 a 1901 per i terreni **non edificabili** (in cui sono compresi gli agricoli) per i quali il Sistema effettua il calcolo dell'imposta di Registro applicando l'aliquota del 15%
- da 1119 a 1919 per i terreni **edificabili** per i quali il Sistema effettua il calcolo dell'imposta di Registro applicando l'aliquota del 8%.

In realtà per i terreni **non edificabili e non agricoli** è prevista per l'imposta di Registro l'aliquota del 8% (e non del 15% applicabile ai soli terreni agricoli). Per tale sottoinsieme sarebbe necessaria un'ulteriore codifica, attualmente non disponibile e la cui istituzione deve avvenire tramite Amministrazione (Decreto, circolare ecc.)

Pertanto il Notaio indicando i codici da 1101 a 1901 pur applicando correttamente l'aliquota del 8% e indicando correttamente l'imposta di Registro autoliquidata, in questi casi si vede segnalare:

- T003 ALIQUOTA INCONGRUENTE CON IL NEGOZIO INDICATO
- T006 IMPOSTA REGISTRO CALCOLATA DIVERSA DA QUELLA AUTOLIQUIDATA.

In ogni caso tale segnalazione non impedisce la registrazione dell'atto e l'Ufficio delle Entrate competente per il controllo della tassazione, essendo a conoscenza di questo particolare caso, dopo aver comunque fatto le verifiche necessarie ed aver escluso errori effettivi, non procederà al recupero dell'imposta segnalata come errata.

[Vai al sommario](#)

2.2 Quali sono i termini per la registrazione telematica?

Il notaio può registrare un atto in via telematica entro 30 gg. dalla stipula dello stesso. Dopo questo periodo sono dovute sanzioni per la ritardata registrazione.

[Vai al sommario](#)

2.3 Qual è il nuovo codice tributo che corrisponde al vecchio 109T (Es: vendita di terreno soggetto ad IVA)?

Il nuovo codice tributo è il 9814 corrispondente al vecchio codice 109T. Tale nuovo codice tributo è previsto nella Black Box versione 2.13 pubblicata il 22.01.2003.

[Vai al sommario](#)

2.4 Credito di imposta prima casa (Legge 448/98 art .7)

Quando viene richiesto il *credito d'imposta prima casa* occorre indicare l'autotassazione del/i negozi giuridici presenti nell'atto al lordo del credito che si intende portare in detrazione.

E' infatti direttamente il Sistema Telematico che provvede a detrarre tale credito dall'imposte dovute per la registrazione dell'atto trasmesso.

Questa precisazione è essenziale in quanto se il notaio comunica le imposte al netto del credito, il Sistema Telematico non distingue tra imposte lorde e nette, e la procedura automatizzata effettua una seconda detrazione. In tal caso l'ufficio delle Entrate è poi costretto ad operare un recupero di imposta tramite avviso telematico.

Come indicare correttamente il credito d'imposta prima casa.

- **Tipo credito:** originato / utilizzato (mutuamente esclusivi)

Originato: impostare *originato* se il credito scaturisce dallo stesso atto agevolato che il notaio sta registrando. In questo caso l'atto che si sta registrando rappresenta per l'acquirente il secondo atto d'acquisto agevolato (comma 1 dell. art. 7).

Utilizzato: impostare *utilizzato* se il credito è scaturito da un precedente atto agevolato stipulato dall'acquirente. L'atto che si sta registrando e su cui viene riportato il credito è quindi un atto qualsiasi, non si tratta né del primo atto d'acquisto agevolato, né del secondo (comma 2 dell'art.7).

- **Credito da utilizzare nel presente adempimento**

Questa indicazione viene richiesta solo quando è impostato tipo credito: *originato*. Infatti è solo in questo caso che l'acquirente, tramite notaio, deve specificare se intende utilizzare subito il credito nell'atto stesso che lo ha originato, e che sta chiedendo di registrare ovvero intende utilizzare il credito in altro modo (dichiarazione dei redditi, dichiarazione di successione, altro atto d'acquisto).

E' essenziale che il notaio sia preciso nella scelta dell'opzione perché un eventuale errore comporta la mancata detrazione del credito dall'atto che si sta registrando, nonostante che il credito sia stato correttamente formulato.

- **Importo totale del credito prima casa**

Indicare l'importo totale del credito che si porta in detrazione.

Questa indicazione deve essere sempre fornita qualunque sia il tipo credito: *originato* o *utilizzato*.

L'importo del credito non può essere superiore all'imposta versata (vedi parag. successivo).

- **Imposta versata**

Questo importo viene richiesto solo in presenza di tipo credito *originato* e rappresenta l'imposta di registro ovvero IVA che è stata versata nel primo atto di acquisto agevolato.

- **Estremi atto**

L'atto da indicare differisce in funzione del tipo credito.

Originato: Indicare gli estremi del primo atto d'acquisto agevolato.

Utilizzato: Indicare gli estremi del secondo atto d'acquisto agevolato.

N.B. per l'Ufficio del Registro è necessaria la vecchia codifica.

Calcolo dell'imposta di registro in presenza di credito di imposta.

Nel caso il credito sia '**originato**' il credito di imposta viene detratto dalla sola imposta di registro dovuta per la corrente registrazione telematica.

Nel caso in cui il credito sia '**utilizzato**', il credito di imposta viene detratto dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Tra i quesiti frequenti :

1. **L'ufficio delle Entrate richiede comunque imposta di registro fissa (129,11 euro) in presenza di credito prima casa.**

Ci risulta che il credito deve essere detratto fino capienza dell'imposta di registro dovuta e quindi il Notaio può ottenere una ricevuta di addebito su cui risulta a zero l'imposta di registro (ed eventualmente anche l'ipotecaria e la catastale nel caso di 'credito utilizzato').

2. **Sono presenti più crediti di imposta prima casa.**

E' il caso di coniugi che acquistano insieme una prima casa, dopo che ciascuno ha venduto la propria prima casa.

In questo caso entrambi, con il secondo comune acquisto agevolato maturano un proprio credito, che può essere portato in detrazione all'imposta di registro corrente in relazione alla quota di possesso e quindi alla quota di registro dovuta da ciascuno.

A partire dal 15 giugno 2004, con il nuovo DTD, è possibile indicare tutti i crediti d'imposta prima casa da portare in detrazione.

Circolari su credito di imposta

Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa e Contenzioso.

Circolare n. 19 del 01.03.2001

Disciplina dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte indirette – Beneficio del credito di imposta previsto dalla legge 23 Dicembre 1998, n.448, art.7, commi 1 e 2 – Agevolazioni tributarie.

[Vai al sommario](#)

2.5 Come indicare le imposte proporzionali pagate nel contratto preliminare registrato?

Con il nuovo DTD è possibile indicare, oltre ai *crediti d'imposta prima casa*, anche i crediti derivanti da atti precedentemente registrati (ad esempio contratti preliminari).

Quando viene richiesto un credito di questo tipo, analogamente al caso di credito d'imposta prima casa, occorre indicare l'autotassazione del/i negozi giuridici presenti nell'atto al lordo del credito che si intende portare in detrazione.

E' infatti direttamente il Sistema Telematico che provvede a detrarre tale credito dall'imposte dovute per la registrazione dell'atto trasmesso.

Questa precisazione è essenziale in quanto se il notaio comunica le imposte al netto del credito, il Sistema Telematico non distingue tra imposte lorde e nette, e la procedura automatizzata effettua una seconda detrazione. In tal caso l'ufficio delle Entrate è poi costretto ad operare un recupero di imposta tramite avviso telematico.

Per indicare correttamente le informazioni relativi ad un credito derivante da atti precedentemente registrati occorre compilare l'elemento *CreditoAttoPrecedente* con le seguenti modalità:

- TipoAttoPrecedente: tipologia del precedente atto
P = preliminare
A = altra tipologia
- CodUffRegistroPrecedente: codice dell'ufficio delle entrate presso il quale e' stato registrato il precedente atto
- AnnoPrecedente: anno di registrazione dell'atto precedente
- SeriePrecedente: serie di registrazione dell'atto precedente
- NumRegistrazioneUnoPrecedente: numero di registrazione dell'atto Precedente
- NumRegistrazioneDuePrecedente: eventuale sottonumero di registrazione dell'atto precedente
- ImportoAttoPrecedente: imposta versata nel precedente atto da portare in detrazione.

[Vai al sommario](#)

2.6 Come comportarsi nel caso di più agevolazioni per uno stesso negozio?

In presenza di più agevolazioni per uno stesso negozio, essendo prevista l'indicazione, nel file XML, di una sola agevolazione, si può procedere in due modi:

- 1) indicare l'agevolazione in base alla quale è stata calcolata la tassazione. Nel testo dell'atto si fa comunque riferimento ad entrambe le agevolazioni;
- 2) indicare l'agevolazione 99 (altro tipo) e utilizzare la "descrizione" per indicare la presenza delle due (o più) agevolazioni.

[Vai al sommario](#)

2.7 Come indicare la tassazione nel caso di atti di permuta?

L'art. 43, comma 1, lettera b) del testo unico dell'imposta di registro stabilisce che, in caso di permuta, la base imponibile è costituita dal valore del bene che dà luogo alla maggiore imposta.

In caso di permuta indicare due distinti negozi codificati in base alla categoria in cui è classificata ogni singola prestazione relativamente alle due cessioni che danno luogo alla permuta.

L'identificativo del negozio di permuta deve essere indicato solo sul secondo negozio che avrà tassazione pari a zero in quanto le imposte autoliquidate sono inserite sul primo negozio.

Si riporta di seguito il seguente esempio:

Si permuta un immobile di valore 100.000,00 con uno di valore 120.000,00. L'acquirente del secondo immobile ha diritto all'agevolazione prima casa.

N000001 : compravendita di fabbricato

Codice negozio 1102 valore 100.000,00 nessuna agevolazione

TASSAZIONE:

| | | |
|------------|----|---------|
| Registro | 7% | 7000,00 |
| Ipotecaria | 2% | 2000,00 |
| Catastale | 1% | 1000,00 |

Totale imposte: 10.000,00

N000002 : compravendita di fabbricato

Codice negozio 1102 valore 120.000,00 agevolazione prima casa

TASSAZIONE:

| | | |
|------------|-------|---------|
| Registro | 3% | 3600,00 |
| Ipotecaria | fissa | 129,11 |
| Catastale | fissa | 129,11 |

Totale imposte: 3858,22

In caso di permuta sono dovute imposte per Euro 10.000,00 (quelle di N000001)

MODALITA' DI COMPILAZIONE DEL FILE XML (IPOTESI):

- Compilare l'element DatiNegozio relativo al primo acquisto con le consuete modalità NON valorizzando l'IDNegozioPermuta:
IDNegozio N000001

IDNegozioPermuta non valorizzato

Codice negozio: 1102
Valore 100.000,00
Agevolazione 0
Esente 0
SoggettoIva 0
EffettiSospesi 0

Tassazione:
9800 7% 7000,00
9803 2% 2000,00
9805 1% 1000,00

- Compilare l'elemento DatiNegozio relativo al secondo acquisto indicando:
 - IDNegozio N000002
 - IDNegozioPermuta N000001 (è l'unità negoziale avente le imposte maggiori)

Codice negozio: 1102
Valore 120.000,00
Agevolazione 1 (prima casa)
Esente 0
SoggettoIva 0
EffettiSospesi 0

Tassazione 0

Eventuali crediti di imposta eventualmente spettanti, devono essere indicati nelle rispettive unità negoziali (N00001 e/o N00002) e vengono portati in detrazione dalle imposte autoliquidate su N0001.

[Vai al sommario](#)

2.8 Come indicare la tassazione nel caso di un atto con beni soggetti ad aliquote diverse di registro ma stesse ipotecarie e catastali ? Ad Esempio per il trasferimento, con unico atto, di nuda proprietà ed usufrutto che vengono analizzate come due diverse convenzioni?

Il problema è ora superato dall'inserimento del concetto di "Gruppo di negozi".

Nel caso di atto con beni soggetti ad aliquote diverse di registro ma stesse ipotecarie e catastali, deve essere inserita un'unica unità negoziale (nel DTD è l'elemento Dati Negozio) con due codici negozio. Per ognuno dei codici negozio devono essere forniti: il valore, le eventuali agevolazioni, se esente, soggetto ad IVA o con effetti sospesi, i danti e gli aventi causa. Per quanto riguarda la tassazione, l'imposta di registro, proporzionale, sarà presente su entrambi i negozi mentre le imposte ipotecaria e catastale, se dovute una sola volta, potranno essere indicate su un solo codice negozio. La procedura di controllo non segnalerà, come avviene oggi, l'errore forzabile sulla tassazione.

Stessa cosa nel caso di nuda proprietà e usufrutto.

[Vai al sommario](#)

2.9 Come comportarsi con un negozio giuridico con codice 8000 che non prevede, come norma, l'indicazione dell'avente causa?

Con il nuovo DTD è possibile per il codice 8000 non indicare l'avente causa nei dati della liquidazione Entrate e quindi utilizzare l'Adempimento Unico, per esempio nel caso di un atto unilaterale d'obbligo.

2.10 Come comportarsi nel caso di atti di compravendita con il Demanio considerato che spesso la registrazione può essere effettuata dopo 30 giorni dalla stipula in quanto è necessario attendere il visto di approvazione del Demanio ?

Per gli atti di compravendita con il Demanio di cui alla Legge n. 212 del 1 agosto 2003, è possibile inviare il Modello Unico non appena l'atto abbia ottenuto il visto di approvazione e successivamente presentare al Territorio il titolo controfirmato dal Demanio.

I trenta giorni utili ai fini della registrazione e della trascrizione, decorrono dalla data in cui l'atto ha avuto l'approvazione del Demanio.

[Vai al sommario](#)

3 Argomenti di carattere specifico – Area Territorio

3.1 Quali imposte e tasse ipotecarie sono dovute per le note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità sia se connesse a mutui (atti in esenzione ex d.p.r. 601), sia se connesse ad atti che hanno scontato l'imposta di bollo forfetaria dovuta con l'adempimento unico?

In entrambi i casi è dovuta la tassa ipotecaria più la tassa fissa.

[Vai al sommario](#)

3.2 Sono necessarie due trascrizioni differenti a fronte di una vendita per persona da nominare e una successiva dichiarazione di nomina?

Nella circolare 128/T del 2 maggio 1995, che contiene le istruzioni per la compilazione dei modelli di nota, nella tabella degli atti soggetti a trascrizione, a fronte della dichiarazione di nomina (codice 130) è riportata una nota nella quale si precisa che tale atto deve essere trascritto autonomamente "... allorquando le parti, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 1402 c.c., sciogliono la riserva della dichiarazione oltre il termine ordinario di giorni 3".

La doppia trascrizione va quindi effettuata solo in questo caso; se la dichiarazione di nomina è

stipulata entro i 3 giorni, la nota di trascrizione è unica, anche se vengono allegati due diversi atti, e

riporta la vendita direttamente dal venditore alla persona nominata.

[Vai al sommario](#)

3.3 Perché non vengono visualizzati nella stampa della nota più piani inseriti attraverso l'Ademp.Unico ?

Sebbene i dati relativi ai piani vengano memorizzati, nella stampa della nota viene visualizzato solo il primo piano poiché la stampa è rimasta conforme a quella prodotta dal pacchetto nota. Se l'utente lo ritiene opportuno può evidenziare la presenza di ulteriori piani inserendoli nel quadro D ovvero nell'indirizzo dell'immobile.

[Vai al sommario](#)

3.4 Come inserire la quota a favore nel caso di atti contenenti un immobile "Ente Comune"?

Nel caso in cui ci sia un "Ente comune" tra gli immobili coinvolti nell'atto è necessario costituire una autonoma unità negoziale. In particolare se non si conosce la relativa quota millesimale è necessario che la quota non sia inserita affatto.

[Vai al sommario](#)

3.5 Come indicare il campo quota?

Nel campo quota del file xml è prevista la presenza della virgola e non del punto.

[Vai al sommario](#)

3.6 E' possibile compensare somme relative a tributi Territorio pagati per note presentate con procedura d'emergenza?

No. Anche se la registrazione e quindi il pagamento dei tributi Territorio e Entrate sono stati effettuati in via telematica la compensazione delle somme relative ai Tributi Territorio non è possibile se la nota è stata presentata in maniera ordinaria poiché il Sistema non riesce a calcolare e quindi a rendere disponibile per la compensazione la differenza tra autoliquidato e dovuto.

Ci si può avvalere dell'istanza di rimborso come nella maniera tradizionale.

[Vai al sommario](#)

3.7 E' possibile, con l'Adempimento Unico, effettuare una vendita avente ad oggetto una parte di un mappale o subalterno, di cui non risultano ancora inseriti i dati catastali definitivi?

Non sussistono limitazioni. Nel momento in cui si chiede la registrazione e trascrizione dell'atto riguardante parte di una particella non ancora frazionata, si richiede che non venga eseguita la voltura barrando la casella di voltura differita.

La voltura, che naturalmente non può essere effettuata su una parte di immobile non ben identificata catastalmente, verrà richiesta al momento della trascrizione dell'atto ricognitivo successivo.

[Vai al sommario](#)

3.8 Perché non è possibile inserire più classamenti per un immobile graffato?

Un immobile graffato è per definizione un unico immobile urbano anche se ha più identificativi, quindi come per tutti gli altri immobili è possibile inserire esclusivamente un solo classamento.

[Vai al sommario](#)

3.9 Perché non è possibile inserire le lettere che seguono le particelle al momento della digitazione dei dati di un terreno?

Le lettere presenti nelle particelle si riferiscono alle porzioni in cui è suddiviso il terreno e non devono essere inserite nel Modello Unico poiché non sono significative per l'identificazione dello stesso. Infatti il terreno è identificato univocamente da Comune – Sezione – Foglio – Particella – Subalterno, mentre le porzioni si riferiscono alla qualità che definisce il tipo di coltivazione praticato sul terreno.

Diverso è il caso dell'identificativo provvisorio transitorio, in tale ipotesi è possibile inserire dati alfanumerici per la particella barrando l'opzione transitorio.

[Vai al sommario](#)

3.10 Come si deve compilare il Modello Unico per inviare la correzione di una nota di un invio precedente ancora non trascritta?

Per inviare una correzione di una nota già inviata – con relativi pagamenti d'imposte – mediante un precedente Modello Unico e restituita o rifiutata dall'ufficio del Territorio, si deve distinguere se la nota corretta deve essere inviata ad un ufficio di pubblicità immobiliare con vecchia automazione o se si tratta di nuova automazione (procedure web).

Nel caso si tratti di conservatoria di vecchia automazione è necessario:

- apporre le opportune correzioni sul file da rinviare, controllando che sia presente il testo dell'atto;
- destinare l'invio solo al Territorio;
- indicare se l'atto è esente da bollo;
- liquidare la nota inserendo gli opportuni tributi destinati all'Agenzia del Territorio, ma con importi a zero.

Nel caso si tratti conservatoria di nuova automazione (web) è necessario:

- apporre le opportune correzioni sul file da rinviare, controllando che sia presente il testo dell'atto;
- destinare l'invio solo al Territorio;
- effettuare nuovamente la liquidazione della nota;
- richiedere, anche contestualmente all'invio della nota in correzione, la compensazione della nota precedentemente inoltrata e restituita o rifiutata dall'ufficio indicando tra i dati della richiesta di compensazione quelli relativi al protocollo assegnato dalle procedure d'ufficio se la nota è restituita, il numero di presentazione se la nota è rifiutata.

Si sottolinea che la compensazione, nel caso di nota restituita o rifiutata, può essere richiesta fin da subito, perché in questo caso, contrariamente a quanto avviene di norma, è consentita anche se non è ancora arrivato dalla banca l'esito positivo di pagamento.

[Vai al sommario](#)

3.11 Come si deve compilare il Modello Unico per richiedere una compensazione di una nota restituita dai Servizi di Pubblicità Immobiliare di nuova automazione (WEB)? **New**

Per inviare una richiesta di compensazione di una nota restituita dalle conservatorie web con Nuovo Sistema Informatico è necessario inserire i dati previsti dalle specifiche tecniche Unico14022007.dtd:

```
<!ATTLIST EstremiNotaRestituita
  TipoNota (T|I|A) #REQUIRED
  CodiceConservatoria CDATA #REQUIRED
  NumProtocolloUno CDATA #REQUIRED
  NumProtocolloDue CDATA #REQUIRED
  AnnoProtocollo CDATA #REQUIRED
>
```

A tal proposito si segnala di seguito che l'indicazione relativa alla lunghezza del campo del primo numero di protocollo presente nella parte descrittiva delle stesse specifiche Unico14022007.dtd, è errata ed è da intendersi nel modo seguente:

```
EstremiNotaRestituita
NumProtocolloUno:
numero di protocollo della nota restituita
Numerico 7 caratteri (valore corretto)
```

3.12 Si deve inserire negli allegati dell'adempimento sia nel caso del cartaceo sia nel caso del docfa l'istanza di attribuzione di rendita?

Non è necessario specificare la tipologia dell'allegato. Si può inserire istanza legge154/88, ma solo nel caso in cui la richiesta di attribuzione di rendita sia presentata in forma cartacea.

[Vai al sommario](#)

3.13 In quali casi si deve barrare la casella della legge 154 per l'attribuzione di rendita? Tale casella deve essere valorizzata anche in caso di rendita proposta?

Per alcuni Uffici, permane un numero, sebbene minimo, di denunce di variazioni e di dichiarazioni di nuove costruzioni ancora da classare. Per tali richieste può accadere che, in relazione all'atto da volturare, i soggetti contraenti presentino l'istanza per la determinazione della rendita catastale prevista dall'art. 12, comma 1, del decreto legge 14 marzo 1988 n.70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n.154.

L'indicazione della richiesta di attribuzione della rendita catastale deve essere riportata, a cura del pubblico ufficiale, nel modello unico.

Al riguardo si richiamano, altresì, le disposizioni emanate con la circolare del 9 aprile 1999, n.83/ET, congiuntamente dagli allora Dipartimenti delle Entrate e Territorio, laddove si prevede che *“allorchè si verifica che la rendita associata all'unità immobiliare non è caratterizzata dall'aggettivo – proposta – o comunque che l'iscrizione agli atti del catasto è stata effettuata da oltre 12 mesi, la rendita catastale è da considerarsi definitivaomissis Nel caso invece che si riscontri una rendita - proposta*

– iscritta negli atti catastali da meno di un anno ai fini dell'applicazione dall'art. 52, comma 4, del D.P.R. n.131/1986, occorre che sia fatta espressa menzione nell'atto di volersi avvalere delle disposizioni richiamate dall'art. 12 della legge 154 del 1988. ”. In tale ultima ipotesi è necessario riportare nel modello unico la richiesta di attribuzione della rendita catastale scegliendo il valore 2 nella casella “Legge 154”.

[Vai al sommario](#)

3.14 Perché nel caso di un modello comprendente note indirizzate a Conservatorie diverse la Black-Box segnala un errore forzabile?

E' solamente una segnalazione di possibile errore in quanto ci potrebbe anche essere un errore di compilazione da parte del notaio. Si prenderà in esame la possibilità di separare la messaggistica tra possibili errori ed errori forzabili.

[Vai al sommario](#)

3.15 Come inserire il numero bis del repertorio?

Il sottonumero del repertorio (bis, ter, ...) può essere inserito come valore numerico nel campo del numero di raccolta essendo questo un dato facoltativo. Il formato del campo è lo stesso del pacchetto Nota, numerico di 5 cifre.

[Vai al sommario](#)

3.16 Come si deve procedere per far risultare in Catasto la persistenza del livello pur indicando nella trascrizione la piena proprietà?

Il livello che risulta in catasto è generalmente assimilato all'enfiteusi, ne deriva che il diritto da indicare nella nota di trascrizione, nel caso in cui il livellario non intervenga in atto, è il diritto del concedente e non la piena proprietà.

Se invece il livello non presenta le caratteristiche proprie dell'enfiteusi (pagamento del canone, ereditarietà del diritto, medesimi diritti del proprietario sui frutti, sul tesoro e sull'utilizzo del sottosuolo), ma si configura come un diritto a titolo personale, può essere considerato un onere ed in questo caso il soggetto ordinariamente viene indicato nella intestazione catastale utilizzando per il diritto il codice 10 ed indicando per esteso la dicitura 'livellario' ; naturalmente nell'intestazione catastale comparirà anche il proprietario.

In tale situazione la voltura da modello unico del diritto di proprietà riproporrà tutti i soggetti a favore della nota di trascrizione, ma sarà inserita una annotazione di “Passaggi intermedi da esaminare” e sarà inviato il relativo esito D2.

Con le consuete modalità relative al recupero da voltura automatica potrà essere ripristinata l'intestazione completa dei soggetti titolari di oneri.

[Vai al sommario](#)

3.17 nel caso di presentazione della nota in Conservatoria con procedura d'emergenza, dopo aver effettuato regolarmente l'invio telematico, non si ha su Sister il ritorno dell'esito della nota o in alcuni casi un esito negativo?

La procedura momentaneamente non crea un collegamento informatico tra nota inviata telematicamente e nota presentata in maniera manuale allo sportello di accettazione e quindi non è in grado di preparare un esito a fronte della presentazione della nota con procedura d'emergenza. E' in corso d'opera la modifica software.

3.18 Come ci si deve comportare nel caso di pagamento telematico effettuato con codice tributo errato?

Rev

Nel caso di pagamento telematico effettuato con codice tributo errato, l'ufficio deve comunque accettare la formalità e deve liquidarla correttamente.

In tal modo si genera in modo automatico un credito a favore del notaio e contemporaneamente il sistema invia allo stesso un avviso di liquidazione per il pagamento dei tributi non liquidati.

In un invio successivo il notaio può utilizzare l'importo erroneamente versato mediante l'istituto della compensazione.

[Vai al sommario](#)

3.19 Come si possono indicare le vulture con condizione sospensiva?

E' necessario distinguere le varie casistiche.

Differimento legato ad una data fissata (con o senza presenza di condizione): è necessario indicare il differimento della voltura e la data in cui la stessa dovrà essere registrata. Il pagamento della tassa ipotecaria, relativa alla voltura, avviene al momento dell'invio del modello unico. La registrazione della voltura negli archivi catastali avverrà alla data indicata.

Differimento legato ad un evento incerto e quindi ad una data non determinabile: è necessario indicare il differimento della voltura (senza indicare la data) e la presenza di una condizione (interpretata come sospensiva). Al momento dell'invio non viene calcolata la tassa ipotecaria relativa alla voltura. Il pagamento avverrà al momento della presentazione dell'annotamento che annulla la condizione sospensiva e attraverso il quale si deve richiedere la volturazione della formalità originaria. La registrazione della voltura negli archivi catastali avverrà dopo la repertoriazione della corrispondente annotazione alla formalità originaria.

[Vai al sommario](#)

3.20 Come ci si deve comportare nel caso in cui lo stesso bene sia oggetto di più negozi, quale ad esempio il caso di una compravendita di terreni che costituiscono anche oggetto di contestuali negozi costitutivi di servitù?

Rev

Nel caso in cui oggetto di un atto di compravendita sia un terreno che contestualmente viene ad essere oggetto di una servitù, occorre inserire il terreno in banca dati più volte: la prima volta quale unità immobiliare oggetto della nota dell'atto di compravendita e la seconda volta quale unità immobiliare oggetto della nota di trascrizione dell'atto costitutivo della servitù, in questo caso con la specificazione del fatto che si tratta del "fondo servente" o del "fondo dominante".

Più in generale, nel caso di unico atto contenente più negozi e quindi nel caso di un modello unico contenente più note, occorre indicare in ciascuna nota l'unità immobiliare che ne è oggetto a prescindere dal fatto che sia costituita sempre dallo stesso immobile, che, pertanto, è stato già referenziato in una delle note precedenti.

[Vai al sommario](#)

3.21 Come si possono consultare le nuove intestazioni a seguito della voltura automatica eseguita con esito positivo?

L'esito della voltura automatica che viene restituita all'utente contiene per ciascun immobile, oltre alle informazioni sull'esito delle operazioni effettuate, le seguenti informazioni:

- i dati dell'immobile (Comune, tipo catasto, sezione, foglio, particella, subalterno);
- gli intestati presenti nella banca dati catastale prima della registrazione della nota di trascrizione;
- gli intestati presenti in base informativa dopo l'aggiornamento effettuato dalla procedura di voltura automatica.

Si rimanda inoltre alle funzionalità già esistenti su Sister che consentono, dopo circa tre, quattro giorni dalla esecuzione della voltura, di effettuare la consultazione gratuita delle intestazioni relative ad un immobile senza la visualizzazione della rendita.

Tali funzioni sono accessibili dall'apposito sottomenù "intestati" relativo alla voce "ricerca per immobile".

[Vai al sommario](#)

3.22 Cosa comporta l'inserimento in un Modello unico dei dati del "Coniuge non comparente"?

Quando in un atto compare solo uno dei due coniugi in regime di "comunione dei beni" è possibile inserire i dati dell'altro coniuge.

I dati richiesti relativamente a questo soggetto sono solo quelli anagrafici (codice fiscale, cognome, nome, sesso, data e luogo di nascita) e l'identificativo del coniuge di riferimento. Infatti i dati relativi alla titolarità vengono calcolati automaticamente in fase di registrazione della voltura nel seguente modo:

- il diritto è lo stesso del coniuge comparente in atto;
- la quota è pari alla metà di quella inserita per il coniuge comparente in atto

In definitiva, la visura catastale evidenzierà come intestatari i due coniugi con pari diritto e pari quota.

[Vai al sommario](#)

3.23 Che cosa si intende per "Soggetto non comparente"?

Il soggetto non comparente è un soggetto non intervenuto nell'atto ma necessario al completamento dell'intestazione catastale.

E' possibile distinguere due tipi di soggetto non comparente:

1. Soggetto a completamento d'intestazione catastale;
2. Soggetto in favore del quale si esplica il trasferimento del diritto. Questo tipo di indicazione deve essere usata solo quando la nota di trascrizione non prevede i soggetti a favore (es.: Rinuncia di usufrutto - codice atto: 146) per il quale non sono obbligatori i soggetti a favore.

In particolare il soggetto a completamento dell'intestazione catastale viene registrato insieme ai soggetti a favore della nota per completare la nuova intestazione in mancanza degli atti intermedi. Se la presenza di questi soggetti 'completa' l'intestazione dell'immobile, le precedenti titolarità vengono sostituite altrimenti tutti i nuovi soggetti si aggiungono a quelli che restano dopo le opportune sostituzioni. Naturalmente la somma delle quote dei soggetti a completamento e delle quote dei soggetti a favore deve corrispondere all'intera proprietà.

[Vai al sommario](#)

3.24 Qual è il significato da attribuire all'informazione "unico atto mancante"?

Quando a fronte di un immobile, per il buon fine della voltura automatica, vengono forniti gli estremi dell'atto immediatamente precedente, che può essere identificato con gli estremi dell'atto e/o della voltura e/o registrazione, il sistema riesce a ricostruire la situazione catastale basandosi sui soggetti contro indicati dall'utente e i soggetti a favore della trascrizione presentata. In questo caso la procedura di voltura automatica non appone la dicitura "Passaggi intermedi da esaminare". Chiaramente tale situazione vale se avviene il trasferimento dell'intera proprietà o se la somma delle quote dei soggetti a favore e a completamento corrispondono all'intera proprietà.

[Vai al sommario](#)

3.25 Come comportarsi nel caso di un regolamento di condominio allegato all'atto di compravendita da assoggettarsi a trascrizione?

Se nell'atto di compravendita è allegato un regolamento di condominio da assoggettarsi a trascrizione non è possibile utilizzare la registrazione telematica in via facoltativa poiché il codice per la trascrizione del regolamento di condominio (codice 144) non è tra quelli obbligatori. Di conseguenza la registrazione può essere eseguita anche con le procedure tradizionali e nel modo consueto.

[Vai al sommario](#)

3.26 Ci sono nuovi codici diritto che sono stati inseriti, più di recente, rispetto a quelli inizialmente considerati?

E' stato inserito, recependo la circolare n.3 del 26.04.2004 dell'Agenzia del Territorio, il codice diritto "Proprietà per l'area" (1t) tra i diritti reali trascrivibili.

[Vai al sommario](#)

3.27 Accettazione di eredità: in caso di rinuncia all'eredità da parte di alcuni coeredi con contestuale accettazione da parte di altri, il notaio è obbligato all'adempimento unico?

Tale fattispecie può, a discrezione del notaio, essere trattata con l'adempimento in quanto rinuncia ed accettazione di eredità quando sono contenute in un unico rogito costituiscono un atto misto in cui solo l'accettazione di eredità è prevista come fattispecie obbligatoria.

[Vai al sommario](#)

3.28 Accettazione tacita di eredità: se il notaio che trascrive l'accettazione non è lo stesso che ha effettuato il rogito dell'atto da cui la stessa discende, è obbligato all'adempimento unico?

In questo caso il notaio non può utilizzare l'adempimento unico e può trascrivere l'accettazione tacita di eredità con la modalità ordinaria.

[Vai al sommario](#)

3.29 Come gestire i soggetti fideiussori, per i quali è prevista l'indicazione di un codice negozio 7007 privo di contenuto patrimoniale?

Il nuovo DTD prevede la gestione dei soggetti fideiussori i cui dati vanno inseriti nei dati altro soggetto.

[Vai al sommario](#)

3.30 E' possibile inviare con Adempimento Unico un atto di "Accettazione di eredità con beneficio d'inventario" (codice 301)?

Il codice 301 è tra quelli che si possono inviare con l'Adempimento Unico in maniera facoltativa a patto che l'atto riguardi un immobile.

[Vai al sommario](#)

3.31 Sono necessarie due trascrizioni differenti a fronte di una vendita per persona da nominare e una successiva dichiarazione di nomina?

Nella circolare 128/T del 2 maggio 1995, che contiene le istruzioni per la compilazione dei modelli di nota, nella tabella degli atti soggetti a trascrizione, a fronte della dichiarazione di nomina (codice 130) è riportata una nota nella quale si precisa che tale atto deve essere trascritto autonomamente "... allorquando le parti, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 1402 c.c., sciogliono la riserva della dichiarazione oltre il termine ordinario di giorni 3".

La doppia trascrizione va quindi effettuata solo in questo caso; se la dichiarazione di nomina è stipulata entro i 3 giorni, la nota di trascrizione è unica, anche se vengono allegati due diversi atti, e riporta la vendita direttamente dal venditore alla persona nominata.

La registrazione dell'atto di vendita a persona da nominare, nel caso in cui la dichiarazione di nomina sia stipulata entro i 3 giorni, deve essere eseguita con modalità tradizionali, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di un atto destinato alle sole Entrate.

Si invierà successivamente un Modello Unico per la registrazione della dichiarazione di nomina e la trascrizione a favore del soggetto nominato.

[Vai al sommario](#)

3.32 Come ci si deve comportare quando in un invio telematico si indica sia nei dati del modello che nel testo dell'atto una data di stipula errata?

Per quanto riguarda le Conservatorie l'ufficio può correggere manualmente sulla base della copia Autentica del titolo.

Per ciò che riguarda le Entrate, l'ufficio può rettificare la data di stipula sulla base della copia cartacea dell'atto, conforme e con i dati corretti.

[Vai al sommario](#)

ESITI DELLE VOLTURE AUTOMATICHE

3.33 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito A1- "La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro B, quadro degli immobili"?

Questa situazione si verifica nel caso in cui venga richiesta la voltura automatica per una convenzione per la quale non sono stati indicati gli immobili nel quadro B (tipicamente si tratta di una nota di trascrizione con codice atto generico).

La segnalazione va ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in modo erraneo, se invece l'errore riguarda la mancata indicazione degli immobili, correttamente indicati nell'atto, deve essere presentata una formalità in rettifica.

In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

[Vai al sommario](#)

3.34 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito A2- "La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro C, quadro dei soggetti, nella sezione relativa ai soggetti a favore"?

Questa situazione si verifica nel caso in cui venga richiesta la voltura automatica per una convenzione per la quale non sono stati indicati i soggetti a favore nel quadro C (ad esempio nel caso di rinuncia unilaterale ad usufrutto).

La nota senza soggetti a favore è scartata, e quindi non dà luogo a voltura, perché non è possibile ricostruire la nuova intestazione catastale.

Per dar luogo alla voltura, con il modello unico sarà necessario indicare la nuova intestazione catastale riportando i soggetti a completamento, a favore dei quali esplica i suoi effetti la convenzione.

La segnalazione va invece ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in modo erraneo (ad esempio per un atto d'obbligo).

In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

[Vai al sommario](#)

3.35 In quali casi di formalità in rettifica si deve richiedere la voltura automatica?

La voltura della formalità in rettifica deve essere richiesta quando il notaio riscontri che nella nota di trascrizione siano stati indicati in modo errato dati che producono effetti sulla banca dati catastale. Ad esempio, nel caso in cui siano stati indicati in modo erraneo i dati catastali degli immobili, i dati anagrafici dei soggetti, le quote od il tipo di diritto oggetto dell'atto.

In proposito, si possono distinguere i seguenti casi:

- la voltura della formalità originaria non è stata ancora eseguita.

La voltura della formalità in rettifica viene eseguita in base alle regole generali applicate a tutte le altre note. Verrà riportato, come annotazione, accanto ai dati dell'atto, il riferimento agli estremi della nota di trascrizione rettificata.

- la voltura della formalità originaria è stata eseguita erroneamente e l'errore è relativo alla nuova intestazione catastale (soggetti e/o diritti) ovvero agli immobili identificati.

Su tutti gli immobili interessati dalla nota originaria, qualora siano ancora attivi, viene ripristinata la precedente intestazione eseguendo automaticamente una voltura con causale "Rettifica Intestazione all'attualità". La voltura relativa alla formalità in rettifica viene eseguita nuovamente e viene riportato, come annotazione, il riferimento agli estremi della nota di trascrizione rettificata. Inoltre nella voltura precedente viene riportato, sempre come annotazione, il riferimento agli estremi della nota in rettifica.

3.36 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B1- "L'immobile ha una natura non di interesse catastale (bene futuro o sua porzione, palco teatrale, pozzo, ecc.)"?

La procedura non prende in esame, ai fini della voltura catastale, alcune tipologie di immobili, ed in particolare gli immobili riportati nella nota di trascrizione che hanno natura non di interesse catastale, dettagliatamente indicati nell'elenco che segue:

F = bene futuro;

K = palco teatrale;

P = porzione di immobile;

PF = porzione di bene futuro;

PO = pozzo;

X = altro tipo di fabbricato (se è indicato che si tratta di Catasto Terreni);

E = Ente Comune -parti condominiali non negoziabili autonomamente (se sono indicati identificativi del Catasto Urbano);

EU = Ente Urbano (se sono indicati identificativi del Catasto Terreni).

La procedura in tali casi non dà luogo alla voltura e fornisce l'esito 'B1'.

Per gli immobili indicati nella nota con le nature C = fabbricato in corso di costruzione e Q = porzione di fabbricato in corso di costruzione, la voltura verrà eseguita solo se l'immobile è presente al catasto terreni in una partita ordinaria, ovvero se è presente al catasto urbano con le categorie F1, F2, F3, F4, F5; negli altri casi la voltura di tali immobili non viene eseguita.

Resta pertanto valida per i fabbricati in corso di costruzione non accatastati, qualora il terreno su cui insistono sia già in partita 1 al catasto terreni in seguito all'approvazione del relativo tipo mappale, la possibilità di far precedere la stipula dell'atto da una dichiarazione di accatastamento di fabbricato "in corso di costruzione", adempimento consentito dalle attuali procedure di aggiornamento degli atti del catasto urbano. In tal caso l'immobile potrà essere indicato nella nota di trascrizione con i dati di identificazione del catasto urbano e con la natura C ovvero Q ovvero X e la voltura automatica sarà regolarmente eseguita.

La segnalazione va ignorata se effettivamente l'immobile non doveva essere volturato.

Ad esempio nel caso in cui vengano riportati nel quadro B della nota gli identificativi dei beni comuni condominiali e non si vuole che vengano volturati, è opportuno indicare sempre la natura E, anche se l'immobile risulta nella banca dati catastale con una sua propria categoria, che potrà eventualmente essere indicata del quadro D.

[Vai al sommario](#)

3.37 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B2- "L'immobile è negoziato per diritti non di interesse catastale (diritto di servitù, ecc.)"?

Questo esito è fornito quando un immobile è movimentato per il diritto di servitù.

La segnalazione va ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in relazione ad un atto di costituzione di servitù.

In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

[Vai al sommario](#)

3.38 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B3- "L'immobile risulta in Catasto già volturato con atto avente data successiva a quella della trascrizione oppure presenta un'intestazione non aggiornata"?

Questa segnalazione viene fornita nei seguenti casi:

- quando vengono volturati due distinti atti di trasferimento aventi ad oggetto lo stesso immobile con la stessa data e non vi sono altri elementi (numero particolare della trascrizione, numero di repertorio se si tratta dello stesso notaio) che consentano di stabilire la priorità degli atti;
- quando si tratta di un trasferimento di diritti in quote e risulta in banca dati una voltura con data successiva a quella dell'atto che si sta esaminando.

Se la segnalazione è determinata da un errore di compilazione della nota (numero di repertorio, data dell'atto, identificativo dell'immobile errato) deve essere presentata una formalità.

[Vai al sommario](#)

3.39 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B4- "L'immobile è dichiarato ubicato in un Comune il cui codice è sconosciuto in Catasto"?

Questo esito viene fornito quando l'immobile oggetto del trasferimento è ubicato in un comune amministrativo di nuova istituzione, che non risulta nella banca dati catastale perché, per varie motivazioni, non è stata effettuata la relativa variazione circoscrizionale.

In tal caso perché la voltura venga eseguita automaticamente è necessario che sulla nota di trascrizione venga indicato il comune che risulta in catasto, altrimenti occorrerà intervenire successivamente per sanare l'intestazione catastale.

[Vai al sommario](#)

3.40 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B5- "L'immobile è identificato con dati non conformi a quelli catastali"?

La situazione si verifica ogni qualvolta nella nota di trascrizione un immobile è indicato con dati identificativi "transitori" vale a dire:

- riferiti a frazionamenti in corso di esecuzione per i quali non siano stati assegnati i numeri definitivi. Si tratta in genere di situazioni residuali che si riferiscono ad atti catastali di aggiornamento di vecchia data (es: indicazione alfanumerica della particella, 100/a, 100/b, etc.)
- trasferimenti effettuati come "parte" (sempre che la fattispecie sia giuridicamente ammissibile).

In questi casi la segnalazione va ignorata: la voltura dovrà essere richiesta nel momento in cui verrà presentato un successivo atto di identificazione catastale.

Nei casi sopra descritti, in cui si trasferisca un immobile non ancora esattamente identificato catastalmente, sarebbe opportuno valorizzare il campo "voltura differita" al fine sia di evitare la segnalazione di errore che di pagare inutilmente la tassa ipotecaria corrispondente, la voltura automatica andrà richiesta esclusivamente in sede di presentazione del successivo atto identificativo.

[Vai al sommario](#)

3.41 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B6- "La voltura sull'immobile è già stata effettuata"?

La segnalazione viene fornita quando, al momento dell'esecuzione della voltura automatica, l'immobile risulta già volturato in virtù del medesimo atto.

Se in effetti è stata già presentata, e registrata in atti, la voltura cartacea, non è necessario alcun intervento da parte del notaio.

Se invece la situazione è determinata da un errore nella compilazione della nota (identificativo dell'immobile, dati dell'atto), di norma deve essere presentata una formalità in rettifica.

[Vai al sommario](#)

3.42 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E1- "L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali"?

Tale segnalazione può essere causata dalle seguenti circostanze:

- l'immobile, pur avendo identificativi definitivi, non risulta nella banca dati catastale perché il relativo atto di aggiornamento (in genere si tratta di un tipo di frazionamento) non è stato ancora inserito in atti dall'ufficio (può essere in arretrato o in corso di lavorazione); in questo caso la voltura verrà eseguita dall'ufficio dopo che sarà stata evasa la pratica di aggiornamento relativa
- l'identificativo è stato indicato sulla nota in maniera difforme rispetto a quanto riportato nell'atto e corrisponde ad un immobile inesistente; in tal caso, di norma, è necessario presentare una formalità in rettifica.

Si ricorda a tale proposito che occorre porre particolare attenzione ad alcuni dati:

- il codice catastale del comune, qualora sia presente la sezione, è di 5 caratteri e non di 4:
- in alcuni comuni del catasto fabbricati è necessario indicare, prima del foglio, la sezione urbana.

Gli elenchi completi delle sezioni catastali e delle sezioni urbane sono disponibili in linea su Sister alla voce "info e aiuto".

[Vai al sommario](#)

3.43 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E2- "L'immobile in Catasto risulta soppresso"?

La segnalazione viene fornita quando l'immobile oggetto del trasferimento risulta soppresso.

Se l'immobile è stato soppresso dall'ufficio successivamente all'atto di trasferimento ma prima che venisse eseguita la voltura automatica, la situazione potrà essere sanata solo dallo stesso ufficio (sarebbe opportuna una segnalazione all'ufficio da parte del notaio).

Se invece l'identificativo è stato indicato sulla nota in maniera difforme rispetto a quanto riportato nell'atto e corrisponde ad un immobile soppresso, di norma, è necessario presentare una formalità in rettifica.

[Vai al sommario](#)

3.44 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E3- "L'immobile risulta iscritto in una partita speciale del Catasto Urbano oppure del Catasto Terreni"?

La segnalazione viene fornita quando l'immobile risulta in una partita speciale catastale.

Le partite speciali del catasto terreni sono relative a:

- area di ente urbano
- ente comune
- acque e strade.

Le partite speciali del catasto fabbricati sono relative a:

- bene comune censibile
- bene comune non censibile.

Se l'immobile è stato indicato nell'atto e nella nota di trascrizione insieme agli immobili oggetto del trasferimento, ma non deve essere volturato, la segnalazione va ignorata. Se l'immobile, infatti, risulta iscritto in una delle partite speciali suddette, in catasto non esistono le corrispondenti intestazioni, ma solo il legame tra il bene comune e gli immobili di riferimento, per cui pur essendo corretto il suo inserimento nella nota di trascrizione, esso non può e non deve essere volturato.

[Vai al sommario](#)

3.45 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E4- "L'immobile risulta identificato negli atti del Catasto Urbano in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (graffato)"?

Questo esito è fornito quando l'immobile oggetto del trasferimento è individuato nel catasto fabbricati con identificativi tra loro "graffati", ma nella nota di trascrizione tali identificativi non sono stati indicati correttamente.

[Vai al sommario](#)

3.46 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E5- "L'immobile presenta un'intestazione non aggiornata e negli atti del Catasto sono presenti più immobili con stesso foglio, particella e subalterno ma sezioni diverse"?

La segnalazione riguarda solo gli immobili di catasto fabbricati ed è fornita nel caso in cui l'immobile trasferito è relativo ad un comune nel quale si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni :

1. I soggetti contro della nota non coincidono con quelli dell'intestazione catastale.
2. Sono presenti diverse sezioni urbane,
3. Nella nota è stata omessa l'indicazione della sezione
4. Nel comune sono presenti immobili con i medesimi identificativi, anche se in sezioni urbane diverse

Tale esito, non viene più restituito per le note provenienti da modello unico e per le note ove sia esplicitamente richiesta la voltura.

[Vai al sommario](#)

3.47 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito D2- "L'immobile è stato registrato con annotazione di passaggi intermedi da esaminare"?

La segnalazione viene fornita quando nell'atto viene trasferita l'intera proprietà, ma i soggetti contro della nota non corrispondono con quelli dell'intestazione catastale (la verifica viene effettuata esclusivamente sui dati anagrafici e non sulle quote ed i diritti presenti nell'intestazione catastale).

In questo caso la voltura viene eseguita regolarmente e la nuova intestazione è corretta, ma viene apposta, accanto ai dati dell'atto, l'annotazione "Passaggi intermedi da esaminare".

Tale annotazione non viene apposta se, con il modello unico, vengono trasmesse le informazioni sugli atti intermedi mancanti ed in particolare vengono forniti per esteso i dati dell'ultimo atto mancante (ad esempio una dichiarazione di successione non volturata), che può essere identificato con gli estremi dell'atto e/o della voltura e/o della registrazione. In quest'ultimo caso viene ricostruita automaticamente la voltura precedente.

[Vai al sommario](#)

3.48 Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito D1- "La ditta è stata registrata con intestazione parziale" o D3- "La ditta è

stata registrata con intestazione parziale e l'immobile con annotazione di passaggi intermedi da esaminare”?

Queste segnalazioni vengono fornite ogni volta che in una nota di trascrizione vengono trasferiti quote o diritti parziali e non vi è corrispondenza tra i soggetti contro della nota di trascrizione e quelli dell'intestazione catastale (vengono confrontati i dati anagrafici, le quote e i diritti).

Le cause possono essere le seguenti:

1. mancata registrazione di volture e/o trascrizioni pregresse;
2. intestazione nella quale non compare uno dei coniugi in comunione legale (nel caso in cui il coniuge componente sia titolare di quote inferiori al doppio di quella ceduta);
3. presenza di intestati con dati anagrafici errati;
4. presenza in base informativa di intestati con diritti non codificati o non riconducibili a quelli indicati nella nota di trascrizione (secondo la tabella di corrispondenza riportata nell'allegato 3 della nota illustrativa, cui si rinvia).

In questi casi la voltura viene eseguita riportando nella nuova intestazione catastale i soggetti a favore della nota di trascrizione con le quote e i diritti in essa indicati; vengono poi riportati tutti gli altri soggetti presenti nella precedente intestazione catastale con la dicitura “DA VERIFICARE” in luogo del diritto.

Nel confronto dei diritti reali e delle relative quote vengono applicate le seguenti regole convenzionali:

nuda proprietà + usufrutto = proprietà

diritto del concedente + diritto dell'enfiteuta = proprietà

proprietà superficaria + proprietà per l'area = proprietà

nuda proprietà superficaria + usufrutto su proprietà superficaria = proprietà superficaria.

I diritti di abitazione, uso e superficie, che di norma vengono indicati senza specificare la quota, si “aggiungono” alla proprietà (quindi una intestazione con diritto di abitazione e nuda proprietà viene considerata incompleta). Questo perché per convenzione adottata si considera l'abitazione e l'uso come diritti “inferiori” all'usufrutto e quindi si può parlare di nuda proprietà solo in presenza di usufrutto.

(Es. Se Tizio acquista l'abitazione e Caio la nuda proprietà, affinché si ottenga la voltura si dovrà indicare Tizio per abitazione e Caio per proprietà e non per nuda proprietà).

Se nella intestazione catastale compaiono, oltre ai diritti di proprietà, particolari fattispecie, esclusivamente catastali e non previste nelle codifiche dei diritti ipotecari, denominate “oneri” (codice 10), queste, nel caso di trasferimento della proprietà non vengono trascinate nella nuova intestazione.

Con l'utilizzo del modello unico è possibile evitare le intestazioni incomplete compilando le informazioni relative ai soggetti a completamento, vale a dire fornendo anche i dati dei soggetti, completi di quote e diritti, che, insieme a quelli contro della nota, costituiscono l'intera intestazione catastale del bene.

[Vai al sommario](#)

3.49 Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E6 “Immobile impegnato da un documento PREGEO”

Qualora gli identificativi degli immobili indicati nella nota siano relativi ad un atto di aggiornamento geometrico (tipo di frazionamento) in corso di lavorazione ma non ancora approvato, il sistema non procede alla immediata registrazione della voltura ed invia l'esito E6 “Immobile impegnato da un documento Pregeo”. Al momento dell'approvazione dell'atto di aggiornamento la voltura verrà eseguita automaticamente e, per le note da modello unico, il nuovo esito verrà restituito in via telematica, quindi non è necessario alcun intervento ulteriore.

[Vai al sommario](#)

3.50 Cosa sta ad indicare l'esito E7 restituito dalla voltura automatica?

La segnalazione viene fornita quando l'ufficio, esaminati gli atti in suo possesso ha giudicato non eseguibile la voltura sulla base dei documenti in suo possesso.

[Vai al sommario](#)

3.51 Cosa sta ad indicare l'esito D4 restituito dalla voltura automatica?

La segnalazione viene fornita quando la voltura è stata registrata con riserva 1 sull'immobile inserendo, inoltre, l'annotazione di passaggi intermedi da esaminare. Tale casistica si verifica quando nel modello unico è stato specificato che, per l'immobile in questione, esistono passaggi intermedi senza atti legali.

[Vai al sommario](#)

3.52 Cosa sta ad indicare l'esito D5 restituito dalla voltura automatica?

La segnalazione viene fornita quando la voltura è stata registrata con riserva 1 sull'immobile inserendo, inoltre, l'annotazione di intestazione e passaggi intermedi da esaminare. Tale casistica si verifica quando nel modello unico è stato specificato che, per l'immobile in questione, esistono passaggi intermedi senza atti legali.

[Vai al sommario](#)

3.53 Cosa sta ad indicare l'esito D6 restituito dalla voltura automatica?

La segnalazione viene fornita quando l'atto contiene il trasferimento di quote e/o diritti parziali ed il soggetto contro della nota è presente in catasto con una sola titolarità ma con un diritto diverso da quello indicato nella trascrizione. In questo caso la sua titolarità viene comunque aggiornata, lasciando inalterate quelle dei soggetti non intervenuti nell'atto.

[Vai al sommario](#)

3.54 Cosa sta ad indicare l'esito R1 restituito dalla voltura automatica?

La segnalazione viene fornita quando viene eseguita una voltura d'ufficio a rettifica della voltura automatica.

[Vai al sommario](#)

3.55 Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E12- "Ditta non registrata per intestazione parziale da verificare – L'aggiornamento degli intestatari catastali verrà eseguito dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio entro 40 gg ovvero a seguito di ulteriori elementi integrativi che verranno richiesti alla S.V. ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 650/1972"?

Questa segnalazione verrà fornita, a partire dal mese di giugno 2006, ogni volta che in una nota di trascrizione vengono trasferiti quote o diritti parziali e non vi è corrispondenza tra i soggetti contro della nota di trascrizione e quelli dell'intestazione catastale (vengono confrontati i dati anagrafici, le quote e i diritti). In questo caso la voltura non viene eseguita e viene restituito l'esito E12.

Le cause possono essere le seguenti:

1. mancata registrazione di volture e/o trascrizioni pregresse;
2. intestazione nella quale non compare uno dei coniugi in comunione legale (nel caso in cui il coniuge comparso sia titolare di quote inferiori al doppio di quella ceduta);
3. presenza di intestati con dati anagrafici errati;
4. presenza in base informativa di intestati con diritti non codificati o non riconducibili a quelli indicati nella nota di trascrizione (secondo la tabella di corrispondenza riportata nell'allegato 3 della nota illustrativa, cui si rinvia).

Tale esito va a sostituire integralmente l'esito **D3**.

Nel confronto dei diritti reali e delle relative quote vengono applicate le seguenti regole convenzionali:

nuda proprietà + usufrutto = proprietà

diritto del concedente + diritto dell'enfiteuta = proprietà

proprietà superficaria + proprietà per l'area = proprietà

nuda proprietà superficaria + usufrutto su proprietà superficaria = proprietà superficaria.

I diritti di abitazione, uso e superficie, che di norma vengono indicati senza specificare la quota, si "aggiungono" alla proprietà (quindi una intestazione con diritto di abitazione e nuda proprietà viene considerata incompleta). Questo perché per convenzione adottata si considera l'abitazione e l'uso come diritti "inferiori" all'usufrutto e quindi si può parlare di nuda proprietà solo in presenza di usufrutto.

(Es. Se Tizio acquista l'abitazione e Caio la nuda proprietà, affinché si ottenga la voltura si dovrà indicare Tizio per abitazione e Caio per proprietà e non per nuda proprietà).

Se nella intestazione catastale compaiono, oltre ai diritti di proprietà, particolari fattispecie, esclusivamente catastali e non previste nelle codifiche dei diritti ipotecari, denominate "oneri" (codice 10), queste, nel caso di trasferimento della proprietà non vengono trascinate nella nuova intestazione.

Con l'utilizzo del modello unico è possibile evitare le intestazioni incomplete compilando le informazioni relative ai soggetti a completamento, vale a dire fornendo anche i dati dei soggetti, completi di quote e diritti, che, insieme a quelli contro della nota, costituiscono l'intera intestazione catastale del bene.

[Vai al sommario](#)

3.56 Come si deve procedere per utilizzare il pacchetto voltura 1.0 in modalità recupero di voltura automatica.

A partire dal mese di giugno 2006, l'utente potrà richiedere il recupero di voltura automatica solo su

note di trascrizione contenenti immobili aventi i seguenti esiti:

B5 - L'immobile è identificato con dati non conformi a quelli catastali;

E4 - L'immobile risulta identificato negli atti del Catasto Urbano in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (graffato);

D3 - Intestazione e passaggi intermedi da esaminare;

E12- Ditta non registrata per intestazione parziale da verificare (ex esito D3).

[Vai al sommario](#)

4 Argomenti di carattere specifico – Area Tecnica

INVIO TELEMATICO DEGLI ATTI DA MODELLO UNICO

4.1 Si può utilizzare la firma digitale rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato?

A partire dalla data del 1° maggio 2003, i notai possono utilizzare, applicata al Modello Unico Informatico, la firma digitale rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato in qualità di Autorità di

certificazione ai sensi del DPR 445/2000, per il calcolo del codice di autenticazione di cui all'articolo 7, comma 1 del decreto direttoriale 13 dicembre 2000.

[Vai al sommario](#)

4.2 Perché presso alcuni studi notarili non è stato possibile eseguire l'invio telematico utilizzando Internet Explorer?

Qualora venissero riscontrate delle difficoltà nell'invio telematico del modello è consigliabile eseguire i seguenti controlli:

- verificare che l'ora e la data segnalata sul proprio pc sia corretta
- verificare che il browser sia abilitato all'accettazione dei cookie
- ripulire la cache

[Vai al sommario](#)

4.3 Invio del modello

| PROBLEMA | POSSIBILI CAUSE | POSSIBILI SOLUZIONI |
|---|--|--|
| 1) Errore nell'invio per problemi nelle coordinate bancarie | Il numero del C/C , ABI, CAB non sono corretti oppure il CIN (l'ultimo numero) è stato calcolato dalla banca in modo sbagliato | Far ricalcolare dalla banca il proprio numero di conto corrente ed anche il CIN |
| | L'utente sta utilizzando un conto corrente intestato ad un codice fiscale diverso da quello con cui si è collegato | Utilizzare un conto corrente intestato ad un codice fiscale uguale a quello con cui si è collegato |
| 2) Errore file duplicato | L'utente ha inviato 2 volte lo stesso identico atto (sia in prova che effettivo) | Il sistema non accetta l'invio di file identici. In prova è possibile, modificando anche un solo carattere all'interno dell'atto, reinviarlo |
| 3) Errore file vuoto | Tale errore all'interno della ricevuta di trasmissione indica che è stato inviato un file vuoto. | Verificare la dimensione del file ed inserire manualmente il file nella directory "da firmare". Dopo aver verificato la lunghezza del file ripetere quindi la procedura di invio del modello unico. |
| 4) Atto non registrabile per comune nascita soggetto errato | Nel comune di nascita di un soggetto nato all'estero era stata inserita la dicitura del comune | Tale errore all'interno della ricevuta di trasmissione indica che è stato indicato un comune di nascita errato. Nel caso in cui il soggetto sia nato all'estero va inserita la dicitura della nazione e nel |

| | | |
|--|---|--|
| | | campo sigla provincia va inserito EE. |
| 5) Errore nella composizione del file xml | L'utente ha inserito un carattere di fine pagina al posto di un blank | All'interno del testo dell'atto sono presenti dei caratteri speciali non consentiti. Sostituire i caratteri errati con il blank (spazio vuoto). Si consiglia inoltre di non copiare il testo da applicativi quali Word o simili ma eventualmente di utilizzare Notepad. |
| 6) Deve fare un pagamento integrativo ma non riesce ad effettuarlo | Ha inserito il testo dell'atto nel file | A seguito della ricezione di un avviso di pagamento sarà necessario preparare il modello per l'integrazione all'interno dell'applicazione prescelta in cui non andrà inserito il testo dell'atto, ma solamente il riferimento all'atto da integrare (codice invio, numero di repertorio e codici tributo). |
| 7) In fase di invio reale compare il messaggio di scarto: "Impossibile verificare la validità della firma elettronica dell'Agenzia. Si suggerisce di riprovare utilizzando la firma digitale del Notariato". | | Impossibilità di verifica della CRL dei certificati Agenzia Territorio per motivi tecnici. E' possibile comunque inviare con la firma digitale del Notariato. |
| 8) In fase di invio reale compare il messaggio di scarto: "Impossibile verificare la validità della firma elettronica dell'Agenzia. Si suggerisce di riprovare utilizzando la firma digitale del Notariato". | | Impossibilità di verifica dell'abilitazione dell'esercizio della professione notarile nei casi di adempimento con firma dell'Agenzia. E' possibile comunque inviare con la firma digitale del Notariato. |
| 9) In fase di invio reale compare il messaggio di scarto: "Impossibile verificare la validità della firma digitale del Notariato. Si suggerisce di riprovare utilizzando la firma elettronica dell'Agenzia". | | Impossibilità di verifica della CRL dei certificati del Notariato per motivi tecnici. E' possibile comunque inviare con la firma elettronica dell'Agenzia del Territorio. |
| 10) Cosa fare nel caso di un invio che ha prodotto due ricevute di trasmissione una ok e l'altra non ok ? | | Contattare il numero verde dell' assistenza territorio telematica Sogei 800-219402 Segnalando il problema e ricontrollare l'esito dopo almeno un giorno. |

| | | |
|---|--|--|
| <p>11) Errore: impossibile visualizzare l'input xml utilizzando il foglio di stile . Correggere l'errore e quindi fare click sul pulsante aggiorna o riprovare in un secondo momento Ad es: impossibile individuare la risorsa specifica errore durante l'elaborazione della risorsa unico 180901.dtd riga 3 posizione 47</p> | | <p>In questo caso bisognerà riscaricare nuovamente il certificato di firma</p> |
| <p>12)Dopo l'invio di un file con codice atto 303 compare il seguente errore: errore bloccante l'adempimento con numero di repertorio..... per il quale è stata richiesta una rettifica, non ha trovato una corrispondenza con un precedente adempimento inviato tramite modello unico</p> | | <p>E' stata selezionata come destinazione solo Territorio anziché Entrate/Territorio perciò il file viene identificato come rettifica .Modificare la destinazione.</p> |

[Vai al sommario](#)

4.4 Elenco documenti per visualizzazione stato avanzamento lavorazione

| PROBLEMA | POSSIBILI CAUSE | POSSIBILI SOLUZIONI |
|--|---|---|
| <p>1) Non si riesce a vedere la ricevuta di trasmissione</p> | <p>L'utente crede di aver inviato il file ma il file non è mai arrivato per problemi di linea</p> | <p>Inviare di nuovo il file</p> |
| <p>2) Errore nella visualizzazione del file</p> | <p>L'utente tenta di aprire il file firmato direttamente senza scaricarlo</p> | <p>Scaricare prima il file su una directory e poi aprirlo con l'applicazione Firma e Verifica utilizzando la psw 123456</p> |
| <p>3) L'utente non riesce a visualizzare il file PDF all'interno del browser</p> | <p>Non è presente sulla directory InternetExplorer\plugins il file di Acrobat nppdf32.dll</p> | <p>Caricare il file nppdf32.dll presente nella directory Acrobat\Reader\browser nella directory InternetExplorer\plugins</p> |
| <p>4)Non viene visualizzata l'icona relativa alla ricevuta di pagamento</p> | <p>Ancora è in corso di elaborazione</p> | <p>Il Servizio Interbancario ha a disposizione 10 giorni lavorativi di tempo per fornire la risposta. Qualora fosse trascorso suddetto tempo contattare</p> |

STRUMENTI DI REDAZIONE E CONTROLLO DELL'ADEMPIMENTO UNICO

4.5 Perché se il file XML è posizionato in una cartella la cui denominazione contiene degli spazi (es. “Modello Unico”) Sostel non genera gli adempimenti?

Questa necessità viene evidenziata nelle caratteristiche tecniche dell'applicazione.

4.6 Si può visualizzare il file XML per campi prima della firma in modo da consentire al Notaio di controllarlo?

Per visualizzare il file XML è necessario copiare il dtd (per la prima versione del modello unico: Unico180901.dtd; per la seconda versione del modello unico: Unico19052004.dtd) nella cartella ove vengono archiviati i file da firmare (ad esempio per chi utilizza il programma di firma dell’Agenzia del Territorio Firma e Verifica il DTD va copiato nella directory c:\FirmaVerifica\dafirmare) e verificare che nel PC sia associata, all'estensione xml dei file, la partenza automatica del browser.

[Vai al sommario](#)

4.7 Cosa sono i messaggi e come vengono gestiti?

Tramite Sister c’è la possibilità di ricevere e inviare messaggi dalla/alla Conservatoria. Se è stato ricevuto un nuovo messaggio nella pagina iniziale di “Presentazione Documenti” apparirà la segnalazione “Attenzione è stato ricevuto un nuovo messaggio”. Tramite il pulsante “Ricerca invii con nuovi messaggi” il sistema mostrerà l’elenco degli invii a fronte dei quali si sono ricevuti nuovi messaggi. Cliccando sul simbolo del messaggio (di colore rosso) si può leggere il testo e rispondere; una volta letto il simbolo del messaggio diventerà verde mentre sarà giallo nel caso in cui il notaio ha inviato un messaggio alla Conservatoria fino a che l’Ufficio non lo avrà a sua volta letto.

[Vai al sommario](#)

4.8 Quali sono le funzioni disponibili sul servizio “Presentazione Telematica del Modello Unico” che permettono di assicurarsi se le note sono pervenute in Conservatoria o le vulture tavolari sono giunte in Catasto?

Nella funzione di visualizzazione dell’elenco riassuntivo delle note inviate sono presenti le colonne “Note e/o vulture tavolari non giunte” e “Modello inviato”: la prima consente di avere una segnalazione su eventuali problemi tecnici di collegamento con gli uffici periferici del Territorio senza interrogare il dettaglio del modello (un numero diverso da zero indica infatti il numero delle note e/o delle vulture tavolari non ancora pervenute in ufficio a fronte della trasmissione telematica); l’icona contenuta invece nella seconda colonna dà la possibilità di scaricare il documento trasmesso.

Nella funzione di visualizzazione dell’elenco dettagliato delle note di un atto è visualizzata la data e ora (timestamp) di arrivo della nota telematica in Conservatoria.

[Vai al sommario](#)

4.9 SOSTEL consente di memorizzare su dischetto più note per volta?

SOSTEL consente la memorizzazione delle note di ogni adempimento ovvero di più adempimenti a condizione che siano redatti dallo stesso Notaio.

[Vai al sommario](#)

4.10 Installazione del software per l'ambiente di sicurezza

Il Notaio per completare le operazioni per la generazione del proprio Ambiente di Sicurezza deve installare il software presente sul CD rilasciato dal competente Ufficio del Territorio, visualizzando il contenuto della directory dovrà:

1. Java Virtual Machine - fare doppio click su j2re1_3_0-win.exe

2. Installare Genera Ambiente - fare doppio click sul file GeneraAmbiente.exe
3. Installare FirmaVerifica - fare doppio click sul file FirmaVerifica.exe

[Vai al sommario](#)

4.11 E' possibile l'opzione di firma di più file XML contemporaneamente?

Firmare più file XML contemporaneamente non è possibile. Ma per velocizzare le operazioni di firma e di successiva trasmissione è sempre possibile inserire più adempimenti in un unico file XML; non c'è un limite al numero massimo di adempimenti ma si consiglia, per motivi tecnici, di non superare 10.

[Vai al sommario](#)

4.12 Perché in fase di controllo di un atto con Sostel si ha l'errore "stopping after fatal error: an invalid xml character was found in the element content of the document"?

Il fatal error che si verifica quando viene richiesto il controllo del file attraverso Sostel è provocato dal testo dell'atto che contiene caratteri non consentiti (vedi tabella dei caratteri ammessi). L'utente deve sempre verificare che il testo dell'atto inserito sia leggibile.

Tabella dei caratteri ammessi

! " % & @ () = ? ' , ; : . - + * €

[Vai al sommario](#)

4.13 Quali ricevute ritornano al notaio tramite Sister a seguito dell'esecuzione della voltura?

A seguito dell'esecuzione della voltura da parte dell'Ufficio del Territorio, richiesta dal Notaio con l'Adempimento Unico, il notaio riceve sul suo cruscotto tramite Sister la ricevuta di voltura (eventualmente tavolare), e la visura della voltura elaborata appositamente per l'adempimento unico nella quale sono presenti gli intestati pre e post voltura.

[Vai al sommario](#)

GENERA AMBIENTE – FIRMA E VERIFICA

4.14 Generazione Ambiente di sicurezza

La funzione non è disponibile per collegamenti di tipo internet mediante provider locali.

Per svolgere tale attività (che va fatta una tantum) l'utente si deve collegare in modalità sicura:

- Utilizzando la rete del soggetto delegato oppure

- Con un collegamento diretto a Sister. In questo caso l'utente deve stabilire una connessione di accesso remoto diretta al numero telefonico 0650514902, utilizzando i codici identificativo e password riportati nella busta che gli deve essere stata consegnata dall'ufficio del territorio competente, necessaria per la connessione di rete (NON E' LA BUSTA DI TIPO "A" che invece serve per la generazione e la revoca della chiave e del certificato di firma).

Il Notaio per completare le operazioni per la generazione del proprio Ambiente di Sicurezza deve:

- Attivare il software Genera Ambiente facendo doppio click sull'icona creata sul desktop
- Premere il pulsante Genera Chiavi e inserire i dati richiesti:
 - Codice Fiscale
 - Pin Code (è il secondo codice della busta sigillata di tipo A)
 - Progressivo Sede (è indicato nell'attestazione rilasciata dal funzionario dell'Ufficio)
 - Numero di Registrazione (è indicato nell'attestazione rilasciata dal funzionario dell'Ufficio)
- Inserire un floppy disk vuoto e formattato quando richiesto sul quale saranno depositati i propri dispositivi di firma

| PROBLEMA | POSSIBILI CAUSE | POSSIBILI SOLUZIONI |
|--|--------------------------|---|
| 1) Non compare la mascherina per inserire i dati necessari per completare la generazione dell'Ambiente di sicurezza | | L'utente non essendo connesso alla rete (connessione del soggetto delegato o connessione di accesso remoto) dovrà stabilire una connessione di rete |
| 2) L'utente non riesce a collegarsi con la Ra centrale | | <p>Aprire con Blocco Note il file "local.cfg", che si trova nella sottodirectory /cfg/ della directory di installazione di GeneraAmbiente e verificare che contenga il seguente testo:</p> <pre># HOST RA Centrale_host = sister.tel.agenziaterritorio.it centrale_port = 444</pre> <p>In caso contrario modificare il testo come indicato sopra e salvare.</p> |
| 3) La procedura si blocca mentre il notaio sta generando la firma sul dischetto | La linea telematica cade | Se l'utente ha già generato il certificato allora è necessario revocarlo rivolgendosi al numero verde dell' assistenza territorio telematica Sogei 800-219402 . |
| 4) Msg Tecnico: alias not foundin fase di generazione delle chiavi Cybertrust exception: alias not found messaggio per la firma dei file da floppy, genera chiavi non ha dato problemi. | | <p>1) Verificare codice fiscale o password</p> <p>2) In questi casi viene rigenerato il certificato dell'utente</p> |

| | | |
|--|--|--|
| O Errore nella firma del file errore nell'apertura del repository cybertrust exaction java.10 exaction integrità verification failed. | | |
| 5) Richiesta d'informazioni sulla partita iva dei notai da inserire durante l'abilitazione | | Il campo della partita iva è stato disabilitato per tutti i notai poiché ai fini di una corretta abilitazione è necessario inserire il solo codice fiscale |
| 6)L'utente ha configurato la connessione di accesso remoto per la generazione dell'ambiente di sicurezza, ma quando il server remoto verifica il nome utente e la password cade la connessione | | L'utente non ha configurato correttamente il modem ed in particolare ,se trattasi di linea ISDN è necessario avere attivato un protocollo di tipo point to point |

[Vai al sommario](#)

4.15 GENERA AMBIENTE: molti studi notarili hanno, per l'accesso ad Internet, un router (anziché un modem); chi non accede ad Internet tramite Notartel, non riesce a generare la chiave della firma, se non tramite una particolare configurazione del router, che uno studio notarile, certo non può definire autonomamente.

Per la configurazione del router, affinché acceda ad Internet, occorre l'intervento di un tecnico.

[Vai al sommario](#)

4.16 GENERA AMBIENTE:Rigenerazione del Certificato di Firma

I certificati di firma dell'Agenzia del Territorio hanno validità 2 anni a partire dalla loro generazione.

Per conoscere il giorno di scadenza esatto è sufficiente, dopo aver inserito il dischetto di firma nell'apposito driver, utilizzare l'applicazione Firma Verifica e cliccare sulla voce di menu Certificati (prima) e Gestore di Certificato Utente (poi),

Pertanto quando il certificato è scaduto va effettuata la rigenerazione del certificato ex novo come da istruzioni in calce.

La rigenerazione del certificato di firma va effettuata esclusivamente a partire dal giorno successivo la scadenza.

IMPORTANTE: Per firmare i modelli unici può essere utilizzata anche la SmartCard (fornita dal Notariato) tramite l'applicazione SecureSign.

Nota Bene: Per la rigenerazione dei certificati scaduti è completamente inutile effettuare l'operazione di

ISTRUZIONI PER LA GENERAZIONE DELLE CHIAVI

A tal fine occorre:

procurare due floppy formattati e vuoti;

stampare il manuale “Genera Ambiente”;

seguire le istruzioni per l’installazione dell’applicazione;

attivare la connessione di accesso remoto se non ci avvale del soggetto delegato Notartel per l’invio del modello unico altrimenti è sufficiente aprire la home page della RUN e tenerla attiva durante le operazioni.

avviare l’applicazione “Genera Ambiente” con un doppio click;

seguire i passi descritti nelle istruzioni.

Durante la generazione occorrerà:

indicare il codice fiscale, il progressivo sede (001) e il numero di registrazione, così come risultano dall’attestazione di avvenuta abilitazione, e il PIN indicato nella busta sigillata consegnata dall’Amministrazione finanziaria.

A generazione completata, eseguite immediatamente una copia del dispositivo di firma e conservate uno dei due floppy in un luogo sicuro.

Annotate la password di protezione e conservate anche tale informazione, in un luogo diverso da quello prescelto per la conservazione del floppy.

Occorre conservare infine la busta sigillata e l’attestazione.

[Vai al sommario](#)

4.17 Come e quando si può utilizzare il servizio ”Contattaci”?

Il servizio “Contattaci”, attivabile dal pulsante presente in Presentazione Documenti di Sister, è utilizzabile per richiesta di assistenza di tipo Tecnico, Applicativo e Normativo (Giuridico - Amministrativo) di tipo asincrono infatti il Notaio lascerà il suo recapito telefonico e la fascia oraria nella quale vuole essere ricontattato dalla struttura del Call Center Telematico Territorio.

Per ogni tipo di assistenza vengono proposte delle possibili tipologie, in modo da rendere più precisa possibile l’individuazione del problema.

Per i problemi di tipo tecnico le possibili tipologie sono:

Configurazione del posto di lavoro

Connessione al sistema

Abilitazione al servizio

Installazione del software

Per i problemi di tipo applicativo le possibili tipologie sono:

Genera ambiente

Firma e verifica

Sostel

Unimod

Esiti file

Autotassazione

Per i problemi di tipo normativo l’assistenza verrà fornita direttamente dall’Agenzia del Territorio.

[Vai al sommario](#)

4.18 Firma e verifica

Il Notaio ha un software che gli consente di firmare i file che vuole trasmettere e verificare le Ricevute trasmesse dall'Amministrazione; il software ha a disposizione anche altre funzionalità accessorie:

- Cambio password di firma
- Cambio password amministrazione per la verifica (inizialmente per tutti gli utenti è 123456)
- Dettagli certificato Utente:
 - Nome (Codice Fiscale)
 - Inizio validità
 - Fine validità
 - Validità
 - Dati del Certificato e del Certificatore
 - Estensioni
- Dettagli certificato Amministrazione:
 - Inizio validità
 - Fine validità
 - Validità
 - Altri dati del Certificato e del Certificatore
 - Estensioni

| PROBLEMA | POSSIBILI CAUSE | POSSIBILI SOLUZIONI |
|---|---|---|
| 1) Non riesce a firmare l'atto | Non lo ha inserito nella directory "da Firmare" sotto FirmaVerifica | Inserire il file da firmare nella directory "da Firmare" |
| 2) Non riesce a firmare l'atto dopo aver inserito la password(java exception recovery...) | Il floppy utilizzato potrebbe essere danneggiato | Inserire il floppy di back up e riprovare. |
| 3) Non visualizza il file firmato | La procedura ha problemi a visualizzare il file per cause tecniche. | Ignorare la visualizzazione del file poiché non ha conseguenze ai fini dell'invio |

[Vai al sommario](#)