



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
DIR.CENTRALE: CATASTO

Circolare del 02/05/1995 n. 128

Oggetto:

Legge n. 52 del 27 febbraio 1985. Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995.

Sintesi:

Modalita' di compilazione dei nuovi modelli di nota di trascrizione, di iscrizione e di domanda di annotazione.

L'obbligo di utilizzare i nuovi modelli di nota decorre, ai sensi del comma 2 del Decreto Interministeriale 10-3-1995, dalla data di attivazione della meccanizzazione dei servizi ipotecari con le nuove procedure. Per le Conservatorie gia' meccanizzate alla data del 31-12-1994 continuano ad essere utilizzati i modelli gia' in uso a tale data.

Testo:

Nel supplemento ordinario n. 40 alla Gazzetta Ufficiale del 4 aprile 1995 e' stato pubblicato il decreto del Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro di Grazia e Giustizia, 10 marzo 1995, con il quale, in applicazione della legge 27 febbraio 1985, n. 52 e del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300, sono stati approvati i nuovi modelli di nota di trascrizione, di iscrizione e di domanda di annotazione con i relativi allegati di continuazione, in funzione delle nuove procedure automatiche dei servizi di pubblicita' immobiliare nelle Conservatorie dei RR.II. e negli Uffici del Territorio, pure definite ed approvate con lo stesso decreto.

Poiche' sono state introdotte delle modifiche ai modelli di nota rispetto a quelli approvati secondo le procedure vigenti nelle Conservatorie gia' meccanizzate alla data del 31 dicembre 1994, si impartiscono le seguenti istruzioni per la compilazione dei nuovi modelli di nota.

Preliminarmente si precisa che, come opportunamente stabilito nel 2. comma del predetto decreto interministeriale, l'obbligo di utilizzare i nuovi modelli di nota decorre, a pena di rifiuto ex art. 18 della legge 27/2/1985, n. 52, dalla data stabilita con decreto del Ministro delle Finanze di concerto con il ministro di Grazia e Giustizia, per l'attivazione della meccanizzazione dei servizi con le nuove procedure; mentre per le Conservatorie gia' meccanizzate alla data del 31/12/1994, a mente del 3. comma del predetto art. 2, continuano ad essere utilizzati i modelli gia' in uso alla suddetta data e approvati, come e' noto, con decreto interministeriale 5 luglio 1986, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 luglio 1986, n. 170.

Anche per la nuova automazione, i modelli di nota sono stati approvati e ordinati con gli stessi criteri strutturali gia' adottati nei precedenti modelli.

Pertanto per ogni tipo di formalita' sono stati adottati distinti modelli di nota. In essi sono state previste tutte quelle indicazioni necessarie a concretizzare una valida pubblicita' immobiliare secondo le norme del codice civile e della legge speciale.

La struttura dei modelli, analoga per i tre tipi di formalita', e' composta dai seguenti quadri:

- Quadro A, - comprende indicazioni di carattere generale relative al titolo, al tipo di convenzione o negozio giuridico, ipoteca o privilegio, nonche' annotazione che si vogliono rendere pubblici nella Conservatoria dei Registri Immobiliari o nei relativi servizi degli Uffici del Territorio; comprende altresì ulteriori dati parimenti necessari per una piu' ampia e completa informazione ipotecaria e per l'esecuzione in maniera automatica della voltura catastale.

- Quadro B, - comprende indicazioni relative ai dati catastali identificativi degli immobili, corredati da alcune informazioni descrittive;

- Quadro C, - comprende i dati identificativi dei soggetti con i

rispettivi diritti reali relativi agli immobili di cui al quadro B, dagli stessi referenziati.

Per le annotazioni, oltre ai dati identificativi dei soggetti "a favore" e "contro" presenti nella formalita' originaria, e' stata richiesta anche la indicazione dei soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione.

- Quadro D, - questo quadro e' stato predisposto per la indicazione di eventuali altre informazioni, non codificabili nei precedenti quadri, ritenute ugualmente necessarie per una compiuta pubblicita' immobiliare nonche' previste dalla legge ai fini catastali.

I quadri sono stati predisposti secondo l'ordine logico di enunciazione, peraltro gia' in parte usato nella pratica formulativa delle note in forma libera.

Sono stati introdotti alcuni accorgimenti al fine di semplificarne la compilazione da parte del richiedente e di consentire una piu' chiara esposizione di quelle convenzioni che, pur relative a rapporti plurimi, non possono, tuttavia, formare oggetto di apposite distinte note cosi' come previsto dall'articolo 17 della legge 27/2/85, n. 52. Si fa riferimento, in particolare, a quei negozi di natura dichiarativa, quali ad esempio le divisioni e assegnazioni di quote, e a quegli atti con i quali vengono negoziati in capo agli stessi soggetti, beni per quote e diritti diversificati.

LA NOTA DI TRASCRIZIONE

1. QUADRO A

Nel quadro A devono essere riportate tutte quelle indicazioni relative al titolo, nonche' alla convenzione o rapporto giuridico che si vuole rendere pubblico con il mezzo della trascrizione e a quegli altri dati i quali, anche se non essenziali ai sensi degli articoli 2659 e 2660 c.c., sono pur sempre necessari per una piu' completa informazione sulle formalita' da trascrivere.

1.1 DATI RELATIVI AL TITOLO

1.1.1 Descrizione

La forma degli atti ha una rilevanza sostanziale ai fini della eseguibilita' delle formalita' ipotecarie. Rappresentando un elemento essenziale ai sensi del combinato disposto degli articoli 2657 e 2659 c.c., deve essere indicata nell'apposito riquadro, tenendo presente i tipi di forma sottoelencati:

- . Atto notarile pubblico
- . Atto pubblico amministrativo
- . Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
- . Scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente
- . Atto estero depositato
- . Atto amministrativo
- . Atto giudiziario
- . Altro atto.

1.1.2 Data

Come data dell'atto deve essere indicata quella della stipulazione per gli atti pubblici e per i pubblici amministrativi, della deliberazione per le sentenze e gli altri atti giudiziari, della autentica per le scritture private autenticate anche se depositate con verbale agli atti di un notaio o altro pubblico ufficiale (per quelle autenticate in tempi successivi la data da riportare e' quella dell'ultima autentica); la data della emanazione per i provvedimenti amministrativi e della sentenza per le scritture con sottoscrizione accertata giudizialmente, indicando eventualmente nel quadro D la data della privata scrittura. Per le domande giudiziali e per i pignoramenti, invece, come data va indicata quella della notifica (ovvero dell'ultima notifica nel caso di notifica a piu' soggetti) posto che l'atto e' trascrivibile solo a notifica avvenuta (art. 2658 c.c. e art. 555 c.p.c.).

Per i certificati di denunciata successione come data va indicata quella del rilascio da parte dell'Ufficio del Registro.

Per gli atti esteri va indicata come data quella del verbale di deposito presso un Notaio italiano o archivio notarile, riportando nel quadro D gli estremi propri dell'atto depositato.

1.1.3 Numero di repertorio

Va indicato il numero di repertorio del Notaio o dell'Ufficiale rogante per gli atti pubblici, pubblici-amministrativi e per le scritture private con sottoscrizione autenticata; il numero del registro cronologico per le sentenze; per gli altri atti giudiziari il numero del registro generale ovvero

di altro registro tenuto dal Cancelliere; il numero di protocollo per gli atti amministrativi.

Per i certificati di denunciata successione, vanno indicati il numero della denuncia di successione e quello del volume, separati da una barra (ad es.: den. 15 vol. 133 = 15/133).

Non va invece indicato per le domande giudiziali, per le altre trascrizioni pregiudizievoli in cui tale dato non compare e negli altri casi, come nei decreti ministeriali e in eventuali altri provvedimenti amministrativi, in cui manca il dato numerico di repertorio o di protocollo.

Nel caso in cui la trascrizione sia generata da due atti separati (come nel caso della donazione accettata con atto successivo) nel quadro A andranno indicati gli estremi del primo atto mentre nel quadro D andranno indicati gli estremi del secondo atto, barrando ovviamente la relativa casella delle parti libere.

1.1.4 Pubblico Ufficiale o Autorita' emittente

Ove si tratti di Notaio (categoria 1) o di altro Pubblico Ufficiale (categoria 2) va indicato il cognome e il nome del Pubblico Ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme e la sede (comune e sigla della provincia); la denominazione e la sede dell'Autorita' emittente, ove si tratti di sentenze o di altri provvedimenti giudiziari o di atti amministrativi.

Per le domande giudiziali va indicato l'Ufficio Giudiziario davanti al quale le domande sono proposte e la relativa sede.

Per i pignoramenti va indicata la qualifica del Pubblico Ufficiale (es.: Ufficiale Giudiziario) che ha eseguito il pignoramento e, come sede, quella dell'ufficio cui appartiene.

Per i lodi arbitrali, poiche' la loro trascrizione e' possibile solo dopo il decreto di esecutivita' da parte della Pretura competente, si assume come Autorita' emittente l'Ufficio Giudiziario (Pretura) che li ha resi esecutivi e, come sede, quella relativa.

Va inoltre indicato, nell'apposito successivo campo, il codice fiscale del pubblico ufficiale o dell'autorita' emittente.

1.2 DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Nel termine "Convenzione" adottato nel modello di nota, cosi' come d'altronde si puo' desumere chiaramente dalla formulazione normativa della citata legge, si sono voluti comprendere tutti quegli atti capaci di generare un evento o un mutamento giuridico idoneo a produrre effetti reali, per ognuno dei quali occorre redigere, come piu' avanti verra' chiarito, un'apposita nota.

Tale circostanza ricorre ogni qualvolta nello stesso atto vi sono piu' negozi o piu' convenzioni del medesimo o di diverso tipo, quali ad esempio una vendita ed una donazione e cosi' via.

Il modello di nota, infatti, e' stato predisposto per pubblicare un solo negozio o convenzione e cio' sia per soddisfare l'inderogabile comando del 3. comma dell'articolo 17 della legge 27/2/85 n. 52, e sia per una maggiore chiarezza informativa sul rapporto giuridico oggetto della trascrizione.

1.2.1 Atto di cui si chiede la trascrizione

1.2.1.1 Specie

Con il termine "specie", introdotto nel modello di nota, si e' voluto indicare la categoria di appartenenza dell'atto che si vuole trascrivere, da individuare in una delle seguenti:

- . atti tra vivi;
- . atti per causa di morte;
- . atti amministrativi;
- . domande giudiziali;
- . atti giudiziari;
- . atti esecutivi e cautelari.

1.2.1.2 Descrizione

Il tipo di atto da descrivere nel relativo campo, unitamente al suo codice, deve essere uno di quelli indicati nella tabella della pagina seguente; in presenza di un tipo di atto non specificatamente previsto nella medesima tabella, dovra' essere indicata la descrizione giuridica propria del negozio e come codice dovra' essere utilizzato quello relativo alla specie di appartenenza.

1.2.1.3 Tabella degli atti soggetta a trascrizione

Atti tra vivi	Codice
Atto tra vivi	100
Affrancazione	101

Anticresi	102
Assegnazione a socio di cooperativa edilizia	103
Assegnazione a socio per scioglimento di societa'	104
Assegnazione divisionale a conto di futura divisione	105
Atto di conferma (quando previsto da leggi speciali)	149
Atto unilaterale d'obbligo edilizio	106
Cessione di beni ai creditori	107
Cessione di diritti reali a titolo gratuito	108
Cessione di diritti reali a titolo oneroso	109
Cessione di fitti	110
Cessione di pigioni	111
Compravendita	112
Conferimento in associazione	113
Conferimento in consorzio	114
Conferimento in societa'	115
Convenzione amministrativa(1)	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 comunione reale	121
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito	122
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso	123
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)(2)	127
Costituzione di vincolo di indivisibilita' (quando previsto da leggi speciali)	128
Costituzione di vincolo militare (quando previsto da leggi speciali)	129
Dichiarazione di nomina(3)	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
Fusione di societa'	137
Fusione di societa' per incorporazione	138
Fusione di societa' per incorporazione con effetto differito	155
Liberazione di fitti	139
Liberazione di pigioni	140
Locazione ultrannovenale	141
Mutamento di denominazione o ragione sociale	142
Permuta	143
Prestazione con trasferimento di diritti (art. 1197 c.c.)	150
Quietanza con trasferimento di proprieta'(4)	151
Regolamento di condominio	144
Retrocessione	145
Ricognizione di diritti reali (artt. 177 e 178 c.c.)	152
Riconoscimento di proprieta' (artt. 2653, n. 5 e 2944 c.c.)	153
Rinunzia	146
Trasferimento sede sociale	148
Trasformazione di societa'	147
Verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni(5)	154
Atti per causa di morte	Codice
Atto per causa di morte	300
Accettazione di eredita' con beneficio di inventario	301
Accettazione espressa di eredita'	302
Accettazione tacita di eredita'	303
Acquisto di legato	304
Certificato di denunciata successione	305
Costituzione di fondo patrimoniale per testamento	306
Decreto di nomina curatore ereditario (art. 509 c.c., 2. comma)	307

Rilascio dei beni ai creditori	308
Rilascio dei beni ai legatari	309
Rinunzia ad azione di riduzione	313
Rinunzia ad eredita' (art. 478 c.c.)	310
Rinunzia pura e semplice ad eredita'	311
Verbale di pubblicazione testamento	312
Atti amministrativi	Codice
Atto amministrativo	400
Concessione edilizia (quando prevista da leggi speciali)(6)	413
Concessione mineraria	401
Convenzione amministrativa(7)	402
Costituzione servitu' coattiva	403
Costituzione vincoli legali (quando prevista da leggi speciali)	404
Devoluzione	405
Devoluzione ad enti ecclesiastici	411
Espropriazione per pubblica utilita'	406
Occupazione immediata dei fondi	407
Ordinanza di sospensione di lottizzazione	408
Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune	409
Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello Stato	410
Domande giudiziali	Codice
Domanda giudiziale	500
Accertamento di diritti reali	501
Accertamento giudiziale sottoscrizione atti	502
Accertamento simulazione atti (art. 2652, n. 4 c.c.)	503
Affrancazione fondo enfiteutico	504
Azione di rivendicazione	505
Azione negatoria	506
Devoluzione fondo enfiteutico	507
Dichiarazione di annullamento di atti	508
Dichiarazione di invalidita' trascrizioni	509
Dichiarazione di nullita' di atti	510
Divisione giudiziale	511
Esecuzione in forma specifica	512
Impugnazione di acquisti per causa di morte	513
Impugnazione di rinunzia eredita' da parte dei creditori (art. 524 c.c.)	514
Interruzione usucapione	515
Opposizione dei creditori a divisione	516
Opposizione di terzo contro sentenze	517
Rescissione	518
Revoca atti soggetti a trascrizione (art. 2652, n. 5 c.c.)	519
Revocazione di terzo contro sentenze	521
Revocazione donazione	520
Riduzione disposizione testamentaria	522
Riduzione donazione	523
Riscatto immobili	524
Risoluzione di contratto	525
Risoluzione per inadempimento di onere (artt. 6488, 793, c.c.)	526
Separazione degli immobili dotali	527
Separazione giudiziale dei beni	528
Atti giudiziari	Codice
Atto giudiziario	600
Apprensione di beni del coniuge del fallito	601
Decreto di acquisto per usucapione (art. 1159 bis c.c.)	627
Decreto di ammissione amministrazione controllata (art. 188 L.F.)	602
Decreto di ammissione concordato preventivo	603
Decreto di attribuzione quote per divisione (art. 195 c.p.c.)	604
Decreto di nomina del commissario giudiziale (ex art. 191 L.F. 2. comma)	605
Decreto di ritrasferimento immobili (art. 90 DPR 602/73)	631
Decreto di trasferimento immobili	607
Lodo arbitrale costitutivo di diritti reali	608
Lodo arbitrale modificativo dell'esercizio di diritti reali	609
Lodo arbitrale per divisione	610
Lodo arbitrale traslativo	611
Ordinanza di approvazione del progetto di divisione (art. 789 c.p.c.)	612
Ordinanza divisionale (art. 785 c.p.c.)	628

Sentenza che estingue diritti reali per prescrizione (art. 2651 c.c.)	613
Sentenza costitutiva di diritti reali	614
Sentenza di acquisto per alluvione (art. 2651 c.c.)	615
Sentenza di acquisto per usucapione (art. 2651 c.c.)	616
Sentenza dichiarativa di fallimento	617
Sentenza di confisca beni (art. 19 L. 28/2/85 n. 47)	618
Sentenza di omologazione concordato fallimentare	619
Sentenza modificativa dell'esercizio di diritti reali	620
Sentenza per divisione	621
Sentenza traslativa	622
Verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali	623
Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali	624
Verbale di conciliazione traslativo	625
Atti esecutivi o cautelari	Codice
Atto esecutivo o cautelare	700
Decreto di sequestro conservativo (art. 672 c.p.c.)	706
Ordinanza di sequestro conservativo (art. 673 c.p.c.)	732
Ordinanza di sequestro conservativo penale(art. 316 c.p.p.)	733
Pignoramento esattoriale	712
Verbale di pignoramento immobili	726
Rettifiche d'ufficio ai dati acquisiti della nota Per questo tipo di rettifica si adotta la seguente codifica di quattro cifre:	
Prima cifra = 7, rimanenti tre cifre uguali a quelle del corrispondente atto delle categorie 1 - : 7.	
Rettifiche ai dati della nota richieste dalla parte Per questo tipo di rettifica si adotta la seguente codifica di quattro cifre:	
Prima cifra = 8, rimanenti tre cifre uguali a quelle del corrispondente atto delle categorie 1 - : 7.	
Atti di rettifica (rettifica al titolo) Per questo tipo di rettifica si adotta la seguente codifica di quattro cifre:	
Prima cifra = 9, rimanenti tre cifre uguali a quelle del corrispondente atto delle categorie 1 - : 7.	
1.2.1.4 Soggetto a voltura catastale	
Per gli atti soggetti a voltura catastale ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, per i quali la voltura deve essere eseguita automaticamente ai sensi dell'art. 2 comma 1 septies del decreto legge 23 gennaio 1993 n.16 convertito con modificazioni nella legge 24 marzo 1993 n.75, deve essere barrata la relativa casella.	
Nel caso in cui invece la voltura catastale automatica debba essere differita ad altra data per cause connesse alla natura dell'atto, dovra' essere barrata anche la casella "differita", con l'indicazione della data medesima quando conosciuta.	
1.2.1.5 Foglio informativo finalizzato alla voltura automatica	
Questo campo e' stato predisposto al fine di segnalare la eventuale presenza di un foglio contenente informazioni integrative ai dati e alle indicazioni presenti nella nota di trascrizione, per la esecuzione automatica della voltura catastale ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale 19 aprile 1994.	
1.2.1.6 Presenza di condizione	
Nel caso in cui l'atto oggetto della trascrizione sia soggetto a condizione sospensiva o risolutiva occorre barrare la relativa casella descrivendo poi la condizione nel quadro D; nella eventualita' che, al momento della trascrizione dell'atto, la condizione sospensiva si sia verificata, oppure quella risolutiva sia mancata, non occorre farne alcuna menzione nella nota, cosi' come dispone l'art. 2659 c.c..	
1.2.1.7 Termini di efficacia dell'atto	
Nel caso in cui nell'atto oggetto della trascrizione sia presente un termine di efficacia diverso da quello della data dell'atto medesimo, dovra' essere barrata la relativa casella.	
1.2.1.8 Dati per atti a causa di morte	
Ricorre la compilazione di questo riquadro ogni qualvolta viene richiesta la trascrizione di un acquisto a causa di morte. In esso deve essere indicata la data (giorno, mese ed anno) della morte del de cuius. Se la successione e' devoluta per testamento e/o se vi e' stata morte o rinuncia di uno dei chiamati, espressa nei modi previsti dall'art. 519 c.c., occorre barrare le rispettive caselle indicando nel quadro D gli estremi del testamento - se non	

risultante già dai "dati relativi al titolo", - e/o gli estremi dell'atto di rinuncia con il nominativo del rinunziante o la data di morte del chiamato con il suo nominativo.

1.3 ALTRI DATI

1.3.1 Formalità di riferimento

La compilazione di questo riquadro ricorre esclusivamente allorché si richiede una trascrizione in rettifica di una precedente formalità, la trascrizione di una dichiarazione di nomina quando resa oltre il termine di cui all'art. 1402 c.c., la trascrizione di atti che implicino aggiunzioni, modificazioni o ratifiche inerenti ad atti precedentemente trascritti, ovvero nella trascrizione degli atti di conferma di cui alla L. 28/2/85, n. 47. Come dati vanno indicati la data di trascrizione (giorno, mese ed anno) ed il numero assunto dalla precedente formalità nella raccolta particolare. Al di fuori dei casi sopra enunciati non è ammessa la compilazione di questo riquadro.

1.3.2 Presenza di parti libere

La eventuale presenza di parti libere riportate nel quadro D, viene segnalata barrando le relative caselle poste nel riquadro.

Le parti libere da esplicitare nel quadro D della nota, oltre le indicazioni espressamente previste dal 4. comma dell'art. 17 della più volte citata legge n. 52/1985, possono essere anche altre che si dovessero rendere necessarie per meglio specificare il contenuto di un dato riportato in uno dei precedenti quadri, quali, ad esempio, la descrizione del contenuto di una domanda giudiziale o di una transazione o di una convenzione edilizia, gli estremi di un testamento o di una rinuncia ad eredità (quadro A); una più chiara descrizione dell'immobile nel caso non fosse sufficiente la identificazione catastale indicata nell'apposito quadro (quadro B); i beneficiari nelle donazioni a favore di nascituri (quadro C); questo riquadro andrà barrato, inoltre, quando nel quadro D vengono indicati dati e notizie di natura catastale.

1.3.3 Richiedente (se diverso da Pubblico Ufficiale o Autorità emittente)

Questo dato viene richiesto per soddisfare il disposto dell'art. 2678 c.c. secondo cui è obbligatorio indicare sul registro generale d'ordine la persona dell'esibitore.

Pertanto, quando il richiedente che sottoscrive la nota è il Pubblico Ufficiale che ha rogato l'atto che si trascrive ovvero il rappresentante legale dell'Autorità emittente, non necessita compilare il riquadro.

Occorre invece identificare specificatamente il richiedente (cognome, nome e indirizzo) allorché questi sia diverso dal Pubblico Ufficiale o dal rappresentante legale dell'Autorità emittente, come ad esempio può accadere per le formalità pregiudizievoli, per le quali solitamente la formalità viene richiesta dal procuratore della parte attrice.

2. QUADRO B - IMMOBILI

In questo quadro devono essere descritti gli immobili negoziati con le indicazioni previste dall'art. 2826 c.c..

La esatta individuazione dell'immobile, oltre a costituire elemento essenziale per la validità della trascrizione (art. 2665 c.c.), rappresenta un dato indispensabile per l'accettabilità stessa della nota essendo specificatamente richiesto dal n. 4 dell'art. 2659 c.c..

Nella compilazione di questo quadro, quindi, occorre prestare la massima attenzione al fine di garantire una rigorosa corrispondenza con i dati contenuti nel titolo, i quali, a loro volta, dovranno necessariamente corrispondere con le risultanze catastali.

La corretta identificazione catastale dell'immobile (dove per immobile si intende l'unità elementare catastalmente individuata), infatti, offrirà la possibilità di accedere all'informazione ipotecaria anche attraverso il dato reale.

In questo quadro ogni immobile viene descritto su tre righe.

Nelle prime due righe vanno indicati i dati catastali attuali dell'immobile, corredati da alcuni dati descrittivi appositamente richiesti (natura, superficie ecc.); nella terza riga vanno indicati - se diversi dagli attuali - i dati catastali con i quali lo stesso immobile era individuato nella formalità di trascrizione o di iscrizione immediatamente precedente.

Nel modello di nota si è cercato, per quanto possibile, di mantenere il criterio di raggruppamento e di elencazione degli immobili adottato usualmente nell'atto, introducendo il concetto di raggruppamento di immobili definito

"unita' negoziale".

L'introduzione della "unita' negoziale" nel modello di nota consente sia una necessaria concordanza tra nota e titolo, e sia una piu' semplice specificazione, nel quadro C, della attribuzione, ai soggetti a favore e contro i quali viene eseguita la formalita', degli immobili negoziati.

2.1 PROGRESSIVO UNITA' NEGOZIALE

Indica l'ordine progressivo assunto dall'unita' negoziale nella nota di trascrizione.

L'unita' negoziale consente di mettere in riferimento un soggetto a piu' immobili con un'unica riga del successivo quadro C dei soggetti.

Piu' immobili, anche se ubicati in comuni diversi, possono essere raggruppati in una "unita' negoziale" quando ciascuno dei soggetti che li riferenzia, li negozia tutti per la stessa quota e lo stesso diritto.

Cosi', ad esempio, nel caso in cui un soggetto cede ad un altro un appartamento ed un terreno, questi immobili possono essere raggruppati in un'unica unita' negoziale, se la quota ed il diritto ceduti sono uguali per entrambi gli immobili (per es. l'intero della proprieta').

Nello stesso esempio, le unita' negoziali sono due se cambia la quota ceduta relativamente a ciascun immobile (ad es. l'intero dell'appartamento e meta' del terreno) ovvero il diritto (ad es. la nuda proprieta' dell'appartamento e la proprieta' del terreno).

2.2 PROGRESSIVO IMMOBILE PER UNITA' NEGOZIALE

Va indicato il numero progressivo dell'immobile, identificato con i dati catastali, nell'ambito di ogni "unita' negoziale"; per ogni nuova unita' negoziale la numerazione deve ricominciare da "1".

Cosi', nel caso di un'unica unita' negoziale dell'esempio del punto precedente, avremo:

unita' negoziale 1, progressivo immobile 1 = appartamento
" " " " " 2 = terreno

2.3 IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

A norma dell'art. 2826 c.c., l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione del comune in cui si trova, dei dati di identificazione catastale e della sua natura.

Il modello di nota, quindi, e' stato predisposto in modo da contenere tutti gli elementi identificativi voluti dalla legge.

2.3.1 Comune catastale

Deve contenere la denominazione ed il codice catastale del comune in cui si trova l'immobile con le esatte indicazioni riportate nella relativa pubblicazione ufficiale edita a cura del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

Il codice catastale del comune puo' essere desunto anche dalla visura ovvero dal certificato catastale e deve essere indicato per intero, comprensivo dell'eventuale sezione censuaria, quinto carattere (es. per il catasto terreni di Roma: M1AAA o M1AAB o M1AAC o M1AAD).

Qualora piu' immobili risultino ubicati nel medesimo comune, bastera' evidenziare il nome del comune con il relativo codice catastale solamente nella prima riga, mentre nella successiva potra' essere indicato con le tradizionali virgolette.

2.3.2 Catasto

Nell'apposita casella predisposta sul modello di nota (CAT.) va indicato il Catasto in cui e' censito l'immobile con le lettere "U" per Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e per Catasto Fabbricati, come istituito dal decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557 convertito con modificazioni nella legge 26 febbraio 1994 n. 133, "T" per Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.).

2.3.3 Sezione

In questo riquadro va indicata, ove esistente, la sezione come risultante nel catasto urbano.

2.3.4 Altri dati identificativi dell'immobile

2.3.4.1 Immobili aventi il codice di identificazione catastale definitivo

Indicare, negli appositi spazi, il foglio, la particella ed il subalterno (se esiste).

In merito alle modalita' di indicazione di tali dati, si chiarisce quanto segue:

. per gli immobili censiti al N.C.T.:

il Foglio deve essere sempre un numero con lunghezza massima pari a 4 cifre; la lettera che alcune volte segue il dato numerico del foglio identifica un

allegato di ingrandimento dello stesso foglio e, non essendo significativa ai fini della identificazione catastale dell'immobile, non va indicata; la Particella puo' essere costituita da un numero con lunghezza massima pari a 5 cifre, ovvero, in alternativa, da due lettere; il Subalterno deve essere sempre un numero con lunghezza massima pari a 3 cifre.

. per gli immobili censiti al N.C.E.U.:

il Foglio deve avere una lunghezza massima pari a 4 caratteri;

la Particella deve avere una lunghezza massima pari a 5 caratteri;

il Subalterno deve essere sempre un numero con lunghezza massima pari a 4 cifre.

2.3.4.2 Immobili aventi un codice catastale transitorio (numero ed anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione per i fabbricati urbani; sezione foglio e particella alfanumerica per i terreni).

a) Fabbricati in corso di accatastamento

Per fabbricati in corso di accatastamento si intendono sia gli immobili di nuova costruzione, ultimati prima della emanazione della Circolare n. 2-3-166 del 20/1/1984 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, sia i fabbricati per i quali e' stata presentata denuncia di variazione ed ai quali il Catasto non ha ancora attribuito l'identificazione catastale definitiva.

Detti immobili vanno descritti sulla nota mediante l'indicazione del numero ed anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione.

b) Fabbricati di nuova costruzione

Per i fabbricati di nuova costruzione la sopra citata Circolare N. 2-3-166 prevede, come e' noto, la possibilita' dell'attribuzione del codice catastale definitivo in sede di denuncia di accatastamento; pertanto anche per tali tipi di immobile si dovrebbe avere la possibilita' di indicare sulla nota il codice catastale definitivo (foglio, particella, subalterno).

Pur tuttavia, nel caso in cui non sia stato attribuito il codice catastale definitivo, si possono parimenti individuare nella nota detti immobili mediante la indicazione degli identificativi provvisori, con le stesse modalita' viste al precedente punto b).

c) Terreni in corso di frazionamento

Detti immobili vanno descritti sulla nota mediante l'indicazione del foglio, della particella e della relativa parte alfanumerica individuante la particella frazionata.

Si precisa che la parte alfanumerica va indicata nello stesso spazio della particella e non gia' in quello relativo al subalterno.

2.3.4.3 Immobili non aventi ancora un proprio codice di identificazione catastale

a) Fabbricati in corso di costruzione

L'art. 2826 c.c., cosi' come modificato dall'art. 13 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, ha previsto espressamente che per i fabbricati in corso di costruzione, ove non aventi ancora un proprio codice di identificazione catastale, devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

In tal caso, pertanto, come dato attuale dell'immobile vanno indicati sulla nota i dati catastali del terreno su cui insiste, evidenziando poi la sua natura di "fabbricato in corso di costruzione" con la lettera "C" nell'apposito riquadro.

Ove poi anche il fabbricato in corso di costruzione disponga di un proprio codice di identificazione catastale, a mente dalla circolare sopra evidenziata, valgono le istruzioni di cui al precedente punto b).

b) Beni futuri

Con il termine di "beni futuri" ci si vuole riferire ai fabbricati non ancora venuti ad esistenza, che, secondo una prassi contrattuale ormai diffusa, vengono negoziati sulla scorta del progetto di costruzione e per i quali il Catasto non ha la possibilita' tecnica e giuridica di attribuire un proprio codice catastale. Il riferimento catastale, quindi, resta solo quello del terreno o del lastrico solare su cui i fabbricati verranno costruiti.

Nel quadro B, pertanto, come descrizione catastale del bene futuro verra' indicata quella dell'immobile sul quale verra' edificato, evidenziando la sua natura di "bene futuro" con la lettera "F" nell'apposito riquadro.

2.4 IMMOBILI GRAFFATI

Qualora piu' particelle risultino tra loro graffate, viene data la possibilita' di evidenziare sulla nota tale circostanza.

Nell'apposito campo, per ciascun gruppo di immobili tra loro graffati, andra' indicato uno stesso numero; cio' consentira' di indicare anche piu' gruppi di immobili fra loro graffati nella stessa unita' negoziale.

2.5 FONDO DOMINANTE E SERVENTE

Per gli atti costitutivi di servitu' viene data la possibilita' di specificare per ciascun immobile se trattasi di fondo dominante o servente, indicando la lettera D (dominante) o S (servente) nell'apposito campo.

2.6 DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE

La nuova formulazione dell'art. 2826 c.c. non prevede piu' l'obbligo della descrizione dei confini sulla nota, per cui oltre alla indicazione della sua natura, per altro prevista dalla legge, si e' ritenuto opportuno integrare la descrizione dell'immobile stesso con l'indicazione di alcuni elementi complementari ed aggiuntivi, quando siano presenti nell'atto

2.6.1 Natura

La natura dell'immobile e' stata codificata tenendo presente le categorie degli immobili elencate nel decreto ministeriale 16-12-88 pubblicato sulla G.U. 21-12-88 n. 298 nonche' altri tipi di immobili per i quali la legge ammette la pubblicita' immobiliare.

Nel caso in cui gli immobili siano gia' stati oggetto di operazione di classamento, dovra' essere indicata (ad eccezione di porzione di immobile, priva di estremi catastali propri, oggetto di sequestro o di pignoramento, per cui dovra' essere comunque utilizzata la tabella relativa agli immobili non ancora classati) la categoria catastale, di cui alla seguente tabella:

I. Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A: (Unita' immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili):

Abitazione di tipo signorile	A1
Abitazione di tipo civile	A2
Abitazione di tipo economico	A3
Abitazione di tipo popolare	A4
Abitazione di tipo ultrapopolare	A5
Abitazione di tipo rurale	A6
Abitazione in villini	A7
Abitazione in ville	A8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A9
Uffici e studi privati	A10
Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	A11

Gruppo B: (Unita' immobiliari per uso di alloggi collettivi):

Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	B1
Case di cura e ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	B2
Prigioni e riformatori	B3
Uffici pubblici	B4
Scuole e laboratori scientifici	B5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A9	B6
Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	B7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B8

Gruppo C: (Unita' immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia):

Negozi e botteghe	C1
Magazzini e locali di deposito	C2
Laboratori per arti e mestieri	C3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C6
Tettoie chiuse o aperte	C7

II. Immobili a destinazione speciale

Opifici	D1
Alberghi e pensioni	D2
Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	D3
Case di cura ed ospedali (quando abbiano fine di lucro)	D4
Istituti di credito, cambio ed assicurazione	D5

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando abbiano fine di lucro)	D6
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D7
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D8
Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio	D9
III. Immobili a destinazione particolare	
Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei	E1
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	E2
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E3
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E4
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	E5
Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	E6
Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	E7
Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	E8
Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	E9
Qualora invece gli immobili non siano ancora stati oggetti di operazione di classamento dovra' essere specificata la natura dell'immobile secondo la seguente indicazione:	
Albergo o pensione	AP
Appartamento	A
Bene futuro	F
Biblioteca, pinacoteca o immobile similare	B
Cantina	CN
Cappella o oratorio	CP
Casa di cura o ospedale	CC
Castello o immobile di pregio artistico e storico	CA
Collegio, convitto o istituto similare	CL
Corte o resede	CO
Deposito	D
Ente comune(8)	E
Ente urbano	EU
Fabbricato	X
Fabbricato in corso di costruzione	C
Fabbricato rurale	R
Garage o autorimessa	G
Laboratorio artigiano	LA
Lastrico solare	L
Lotto edificabile	LE
Magazzino	M
Negozi	N
Opificio industriale	I
Palestra o altro immobile di uso sportivo	PS
Palco teatrale	K
Porzione di bene futuro	PF
Porzione di fabbricato in corso di costruzione(9)	Q
Porzione di immobile (diverso da fabbricato in corso di costruzione) (9)	P
Posto auto	PA
Pozzo	PO
Prigione o riformatorio	PG
Scuola, laboratorio scientifico o immobile similare	S
Stabilimento balneare	SB
Terreno	T
Ufficio o studio professionale	U
Villa	V
2.6.2 Superficie dei terreni (ettari, are, centiare)	
La superficie catastale per i terreni va indicata in ettari, are e centiare, mentre, per i terreni non ancora accatastati va indicata la superficie comunque risultante dall'atto.	
In qualche caso, ad esempio per i fabbricati rurali, la superficie puo' essere indicata anche in metri quadri.	

2.6.3 Consistenza delle unita' immobiliari urbane (metri quadri, N. di vani, metri cubi)

Per le unita' immobiliari urbane va indicata la consistenza catastale; per quelle non ancora classate, la consistenza risultante dall'atto.

Tale consistenza puo' essere espressa in metri quadri e/o in numero dei vani per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A; in metri quadri e/o metri cubi per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo B; in metri quadri per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo C.

2.7 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa dall'attuale)

La compilazione di questa parte del quadro ricorre ogni qualvolta un immobile viene identificato con dati catastali diversi da quelli indicati nella formalita' immediatamente precedente di trascrizione o iscrizione.

Considerato che il sistema meccanizzato offre la possibilita' dell'accesso alla informazione ipotecaria attraverso il dato reale, e' indispensabile che il dato precedente sia quello risultante dall'immediatamente precedente formalita' di trascrizione o iscrizione. In tal modo si porra' in condizione l'ufficio di poter costruire la storia ipotecaria dell'immobile.

Così, ad esempio, qualora un immobile presente su una nota venga successivamente frazionato in piu' particelle, nelle note con le quali queste vengono a loro volta negoziate, andra' indicato come dato attuale quello della nuova particella venduta o ipotecata e, come dato precedente, quello dell'immobile prima del frazionamento.

Nel caso di lastrico solare in corso di accatastamento vanno indicati in questo spazio i dati catastali dell'immobile su cui insiste, siano essi definitivi o transitori, ovvero, ove non esistenti i dati catastali dell'immobile sottostante, i dati catastali del terreno.

I criteri di compilazione di questa parte sono gli stessi di quelli descritti nel punto 2.3.

Nel caso in cui, a fronte di una identificazione attuale dell'immobile corrispondano in Conservatoria piu' identificazioni catastali precedenti (immobile derivante dall'unione di piu' particelle precedenti, ovvero indicazione del terreno, individuato da piu' particelle, su cui insiste un fabbricato), l'indicazione dei dati precedenti continuera' nell'apposita casella delle righe successive, ripetendo gli stessi progressivi di unita' negoziale e di immobile per unita' negoziale e omettendo, ovviamente, l'indicazione degli altri dati.

Si precisa che l'indicazione del codice del comune va effettuata solo nel caso in cui il comune catastale precedente sia diverso da quello attuale.

2.8 INDIRIZZO

Al fine di poter consentire una precisa individuazione della ubicazione dell'immobile, in questa parte vanno indicati, in forma libera:

a) la via o la piazza, il numero civico ed eventualmente il lotto, per le aree edificabili o per i fabbricati e, per questi ultimi, anche la lettera o il numero che contraddistingue l'edificio, la scala, l'interno, il piano;

b) la contrada (o frazione o localita'), per i terreni.

2.9 CASI DI FORMALITA' CON ASSENZA DI IMMOBILI

Si ritiene opportuno precisare, infine, che per alcune formalita', quali l'accettazione di eredita' con beneficio di inventario (art. 484 c.c.), la rinuncia pura e semplice ad eredita' e la concessione mineraria, puo' mancare l'indicazione catastale degli immobili.

Cio' puo' essere consentito, in deroga agli artt. 2659 e 2660 c.c., in quanto trattasi di formalita' richieste da norme speciali ad effetti diversi da quelli previsti dagli artt. 2644 e 2650 c.c..

3. QUADRO C - SOGGETTI

In questo quadro vanno descritti i soggetti a favore e contro i quali viene eseguita la formalita', identificati con tutti i dati previsti dagli articoli 2659 e 2660 c.c..

Per ciascun soggetto sono state predisposte due righe nella prima delle quali vanno indicati il codice fiscale nonche' i dati anagrafici (cognome, nome, sesso, data di nascita, ovvero, denominazione o ragione sociale), nella seconda, invece, il comune di nascita con la relativa provincia ovvero la sede legale, il regime patrimoniale dei coniugi ovvero natura del bene (se trattasi di bene personale), i diritti reali oggetto della convenzione con la quota di dismissione o di acquisto e l'unita' negoziale referenziata dal soggetto.

Nei paragrafi successivi si illustrano i criteri di compilazione dei singoli

riquadri.

3.1 PROGRESSIVO SOGGETTO

La numerazione progressiva dei soggetti (persone fisiche o soggetti diversi da persone fisiche) presenti sulla nota e nei confronti dei quali esplica gli effetti la trascrizione e' distinta per la parte "a favore" e per la parte "contro". Sicche' il loro ordine numerico comincia sempre da uno sia nella parte "a favore" sia nella parte "contro".

Una nota, pertanto, con tre soggetti a favore e due soggetti contro avra' una numerazione da uno a tre per la parte a favore e da uno a due per la parte contro. E' bene precisare che ove uno stesso soggetto compaia sia nella parte a favore sia nella parte contro, ai fini della numerazione va considerato come se si trattasse di soggetti diversi.

3.2 PROGRESSIVO RIGA

Questo riquadro consente di indicare piu' volte uno stesso soggetto nel caso questo referenzi piu' unita' negoziali, di cui al quadro B, senza la necessita' di ripetere nelle righe successive la sua descrizione anagrafica (sostituita dalle tradizionali virgolette) e lasciando quindi immutata la numerazione progressiva del soggetto medesimo. Così ad esempio, nel caso che un soggetto acquisti o venda la quota di 1/2 dell'unita' negoziale 1 e l'intero dell'unita' negoziale 2, oppure la nuda proprieta' dell'unita' negoziale 1 e la proprieta' dell'unita' negoziale 2, avremo: progressivo soggetto 1, progressivo riga 1 e 2; nella riga 2 la ripetizione del soggetto 1 sara' indicata con le tradizionali virgolette, evitando così la ripetizione descrittiva del soggetto e del codice fiscale.

Il soggetto in esame impegnera' così tante volte le apposite righe sottostanti, per la parte relativa alla descrizione dei diritti, quante sono le quote o i diritti reali negoziati.

Nell'ipotesi di piu' soggetti, continua la numerazione (2-3-4 ecc.) del "progressivo soggetto", mentre ricomincia sempre da 1 la numerazione della riga per ogni soggetto diverso.

Ove uno stesso soggetto negozi con lo stesso atto tutti gli immobili, compresi in piu' unita' negoziali del quadro B, con quote e diritti uguali, si puo' omettere la ripetizione del soggetto su piu' righe, in quanto a fronte del soggetto medesimo, nella corrispondente casella "progressivo unita' negoziale" si indica convenzionalmente la lettera "T", la quale sta ad indicare appunto che il diritto di quel soggetto agisce in misura uguale su tutti gli immobili elencati nel quadro B.

Così, ad esempio, nel caso in cui un unico soggetto (1, parte contro) venda separatamente a 2 soggetti (1 e 2, parte a favore) l'intero (1/1) della proprieta' di due distinte unita' negoziali (1 e 2, quadro B) si avra': nella parte "a favore" i soggetti 1 e 2 (acquirenti) indicati una sola volta ciascuno e nella parte "contro" il soggetto 1 indicato pure una sola volta. In corrispondenza, poi, dei singoli soggetti 1 e 2, parte a favore, nella casella "progressivo unita' negoziale", verra' indicato il corrispondente progressivo dell'unita' negoziale acquistata e nelle caselle della quota e dei diritti, rispettivamente 1/1 e "proprieta'".

In corrispondenza invece del soggetto 1, parte contro, verra' indicato nella quota "1/1" (intero), nel diritto "proprieta'" e nell'unita' negoziale la lettera "T".

3.3 DATI ANAGRAFICI

a) Persone fisiche

Per le persone fisiche vanno indicati nell'ordine richiesto:

- il codice fiscale;
- il cognome ed il nome risultante dai registri anagrafici;
- il sesso: "M" per i maschi, "F" per le femmine;
- la data di nascita (giorno, mese ed anno);
- il comune di nascita, con la sigla della relativa provincia, per i nati in Italia, ovvero per i nati all'estero, lo stato estero, indicando nel campo relativo alla provincia la sigla "EE". La indicazione del comune estero di nascita andra' fatta nel quadro D barrando la relativa casella delle parti libere nel quadro A.

Ove nell'atto fosse stato indicato come luogo di nascita una frazione, nella nota andra' comunque indicato il comune anagrafico cui la frazione appartiene. Per i cognomi ed i nomi doppi, la sequenza delle indicazioni nominative deve corrispondere a quella delle risultanze anagrafiche; in tal caso, allo scopo di intestare correttamente il soggetto negli archivi della Conservatoria,

cognome e nome dovranno essere separati dal carattere "/" .
Così, ad esempio, "Rossi Antonio Angelo", andrà indicato in nota come "Rossi / Antonio Angelo", e non già come "Rossi Antonio", "Rossi Angelo Antonio", "Rossi Angelo".

Giova ricordare infine che non è consentito l'uso di cognomi, nomi, luoghi e date di nascita alternativi, come ad esempio "Rossi Maria Luisa detta Lisa" ovvero "Caio Duilio nato a Genova il 18 o il 28/10/1933".

b) Persone giuridiche e società'

Il testo modificato dell'art. 2659 c.c. ha previsto espressamente per le persone giuridiche, per le società' disciplinate dai capi secondo, terzo e quarto del titolo V del libro V del codice civile e per le associazioni non riconosciute, l'obbligo della loro individuazione nella nota mediante la indicazione della denominazione o della ragione sociale e della sede.

Per le società' semplici e le associazioni non riconosciute ha previsto inoltre anche la indicazione nella nota dei dati anagrafici delle persone fisiche che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Va precisato però' che, rappresentando la indicazione delle generalità' del rappresentante delle società' semplici o delle associazioni non riconosciute un ulteriore dato identificativo, detta indicazione non ha rilevanza ai fini della intestazione nei registri immobiliari e pertanto la loro indicazione va effettuata esclusivamente nel successivo quadro D.

Riepilogando, dunque, per le persone giuridiche, per le società' e per le associazioni non riconosciute vanno indicati negli appositi spazi i seguenti dati:

- il codice fiscale;
- la denominazione o la ragione sociale;
- il comune e la provincia in cui ha sede legale l'ente o la società'.

Come verrà' chiarito successivamente ai punti 5.2, 5.3 e 5.4, l'indicazione del codice fiscale deve essere omessa nelle trascrizioni degli atti inerenti procedure concorsuali, volontarie o giudiziarie quando i soggetti a favore vengono indicati convenzionalmente come "Massa dei creditori di.....".

Allo scopo di intestare correttamente negli archivi della Conservatoria i soggetti di cui sopra, è' necessario che la denominazione o la ragione sociale da indicare sulla nota corrisponda esattamente a quella risultante nell'atto costitutivo.

Per quanto concerne la sede della persona giuridica o della società', si precisa che deve essere indicato il comune in cui ha sede legale, e non già' il comune in cui è' indicata la filiale, la succursale o l'agenzia.

Poiché' la sede della persona giuridica o della società' rappresenta un dato essenziale ai fini della identificazione del soggetto, la non corretta indicazione sulle note potrebbe ingenerare dubbi sulla validità' della trascrizione, a mente dell'art. 2665 c.c..

3.4 REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI O NATURA DEL BENE

Come chiarito nella circolare n. 59 del 7/8/1985 della Direzione Generale Tasse e II.II. sugli Affari, la indicazione del regime patrimoniale dei coniugi, richiesta sulla nota dall'art. 2659 c.c., non è' alternativa o sostitutiva della particolare pubblicità' nei registri dello stato civile prevista dalla legge 19/5/75, n. 151, ma mira essenzialmente a consentire una corretta informazione ai terzi circa la titolarità' dei diritti reali o dismessi o acquistati, da soggetti coniugati, relativamente all'immobile oggetto della trascrizione.

Pertanto, il regime patrimoniale deve essere obbligatoriamente indicato nelle note di trascrizione per entrambe le parti contraenti e, cioè', sia per i soggetti "a favore" e sia per quelli "contro", quando dall'atto risulta che le stesse sono coniugate.

Nel modello di nota pertanto sono state predisposte due apposite caselle, nella prima delle quali va indicato il regime patrimoniale, e cioè':

- la lettera "C", se trattasi di soggetto in regime di comunione legale o convenzionale;
- la lettera "S", se trattasi di soggetto in regime di separazione.

L'adiacente casella "progressivo soggetto" va utilizzata solo nel caso di comunione in cui intervenga nell'atto l'altro coniuge, indicandovi il numero progressivo assunto nella nota dal coniuge medesimo.

Se trattasi di beni destinati all'esercizio di impresa ai sensi dell'art. 178 c.c. (la cosiddetta comunione de residuo) nella casella del regime patrimoniale andrà' indicata la lettera "D".

Nel caso poi di acquisto di un bene personale, di cui all'articolo 179 c.c., la natura di bene personale va evidenziata nel medesimo riquadro con la lettera "P"; con detta indicazione, risultando dai registri della Conservatoria che trattasi di bene personale, si fornisce implicitamente la informazione che il soggetto trovasi in regime di comunione; al tempo stesso, relativamente all'acquisto di beni personali di cui alle lettere c), d), e), f) dell'art. 179 c.c., si soddisfa pienamente l'obbligo previsto dall'art. 2647 c.c., in quanto viene ad essere resa pubblica nei registri immobiliari l'esclusione del bene medesimo dalla comunione.

Poiche' la indicazione della natura personale del bene e' assorbente dell'implicito regime di comunione del soggetto, nel riquadro relativo al regime patrimoniale e' pertanto sufficiente indicare la natura personale del bene (lettera "P") e non anche il regime patrimoniale della comunione.

Nel caso di acquisto compiuto separatamente da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale, la trascrizione, come chiarito dal Ministero di Grazia e Giustizia con risoluzione n. 5/1824/060/1 del 7/7/1983, dovra' essere richiesta esclusivamente a favore del coniuge acquirente intervenuto in atto.

Non e' consentita, pertanto, la trascrizione a favore dell'altro coniuge non intervenuto in atto, ne' e' ammissibile la sua specificazione nel quadro D.

Infine, anche nel caso in cui venga trasferito un bene in comunione, senza l'intervento ed il consenso dell'altro coniuge, caso previsto dall'art. 184 c.c., andra' indicato come regime quello della comunione (lettera "C").

Poiche' il regime patrimoniale voluto dall'art. 2659 c.c. e' evidentemente quello disciplinato dalla legge regolatrice, la quale fa riferimento agli acquisti compiuti dai coniugi, restano escluse dall'obbligo della indicazione del regime patrimoniale delle parti le note relative ad atti che, a qualunque titolo, non producono effetti traslativi (pignoramento, sequestro conservativo, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento ed altri provvedimenti in materia fallimentare, provvedimenti amministrativi costitutivi di vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici e urbanistici), le note relative ad atti di rinuncia a diritti reali di godimento e quelle relative ai decreti di espropriazione per pubblica utilita'.

3.5 DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Nei riquadri di questo campo si devono descrivere, nei modi che piu' avanti verranno chiariti, i diritti reali sugli immobili di cui i soggetti dispongono e sui quali agisce l'atto di cui si chiede la trascrizione, con la indicazione della relativa quota negoziata.

Giova precisare che per gli atti che non trasferiscono, non costituiscono o non modificano diritti reali, la cui trascrizione e' prevista da leggi speciali, come diritto reale dovra' essere parimenti indicato quello di cui il soggetto e' titolare.

Così, ad esempio, per gli atti unilaterali d'obbligo edilizio o per le convenzioni edilizie, la cui trascrizione e' prevista dall'ultimo comma dell'art. 7 della L.28/1/1977, n. 10, andra' indicato come diritto reale la proprieta' se il soggetto obbligato e' titolare della proprieta', l'usufrutto se il soggetto obbligato e' titolare del diritto di usufrutto, e così via.

3.5.1 Quota o frazione

In questa casella va indicata l'interessenza negoziata con l'atto che si trascrive che consiste o in una frazione di quota (1/2 - 1/3 ecc.) ovvero nell'intero (1/1).

Tra i soggetti a favore ed i soggetti contro vi deve necessariamente essere una congruenza fra le quote, quando presenti in entrambi i campi, nel senso che la quota o le quote acquistate devono corrispondere a quelle dismesse; inoltre la quota complessiva acquistata non puo' superare l'intero.

Nelle domande giudiziali, l'indicazione della quota e del diritto diventa irrilevante, per cui la eventuale loro assenza non pregiudica l'eseguibilita' della trascrizione.

Per il pignoramento ed il sequestro conservativo si puo' verificare il caso che vi siano piu' creditori pignoranti o sequestranti. In questo caso nella parte a favore va indicata, in corrispondenza di ogni soggetto, la stessa quota dell'immobile pignorato o sequestrato al debitore e cio' in quanto con il pignoramento o con il sequestro i precedenti non stanno acquistando il diritto ma solo vincolando solidalmente l'immobile del debitore per la quota ad esso spettante.

Per quanto riguarda le modalita' di indicazione della frazione che esprime la quota, si chiarisce quanto segue:

- il numeratore va indicato con un numero la cui parte intera non deve superare le 6 cifre e la cui parte decimale non deve superare 3 cifre;
 - il denominatore e' sempre un numero intero, al massimo di 6 cifre.
 Pertanto, la massima frazione indicabile nella nota e' 999.998,999/999.999.
 Nei casi di quote di formato diverso ci si dovra' riportare al formato massimo sopra indicato.

La indicazione della quota puo' mancare in relazione agli immobili la cui natura e' quella di "Ente comune" condominiale ovvero "Ente urbano" la cui destinazione e' ad uso comune, quali il pozzo, l'aia, ecc., ove non conosciuta la relativa quota millesimale. Si precisa che, ove non sia possibile specificare la quota, e' necessario che per detti immobili venga formata autonoma unita' negoziale.

La quota o frazione puo' essere omessa nei soggetti contro, con l'esclusione degli atti cautelari o espropriativi, se viene acquistato l'intero del diritto.

Infine, la quota o frazione non va indicata quando oggetto della convenzione e' una servitu'.

3.5.2 Diritto reale

Essendo i diritti reali una categoria ben definita, la loro indicazione si manifesta molto agevole.

Essa infatti ogni qualvolta sono presenti immobili nel quadro B, deve corrispondere ad uno dei diritti sotto elencati e deve essere riportata in chiaro ed in codice:

Proprieta'	1
Proprieta' superficiaria	1s
Nuda proprieta'	2
Nuda proprieta' superficiaria	2s
Abitazione	3
Abitazione su proprieta' superficiaria	3s
Diritto del concedente	4
Diritto dell'enfiteuta(10)	5
Superficie	6
Uso(11)	7
Uso su proprieta' superficiaria	7s
Usufrutto	8
Usufrutto su proprieta' superficiaria	8s
Servitu'(12)	9

3.6 UNITA' NEGOZIALE

Va indicato il numero dell'unita' negoziale, cosi' come attribuito nel quadro B degli immobili.

Come gia' accennato nel punto 3.2, nel caso in cui su tutti gli immobili esposti nel quadro "B" agiscono quote in misura uguali e diritti di identica natura, anziche' ripetere la numerazione progressiva delle singole unita' negoziali e' consentito adottare la sigla convenzionale "T", la quale sta ad indicare, appunto, che la quota ed il diritto menzionati esplicano i loro effetti sulla totalita' degli immobili oggetto della convenzione.

Come verra' illustrato al punto 5, tale meccanismo torna utile in particolare nella trascrizione degli atti ad effetti dichiarativi, come la divisione o la divisione a stralcio, dove nella parte "contro" si ha quasi sempre una concorrenza di soggetti (condividenti) con le medesime quote di partecipazione e con gli identici diritti su tutti gli immobili.

Cosi' pure nel caso di vendita a piu' soggetti di quote indivise uguali su tutte le unita' negoziali, in corrispondenza di ogni soggetto si puo' indicare la lettera "T".

4. QUADRO D

In questo quadro devono essere riportate tutte quelle indicazioni delle quali si e' fatto cenno nei paragrafi precedenti.

In questo quadro, inoltre, in conformita' a quanto disposto dall'art. 2660 c.c., deve parimenti essere indicato, nelle successioni devolute per legge, il vincolo di parentela che univa il chiamato all'eredita' con il de cuius; a tal fine non occorre ripetere la descrizione anagrafica del soggetto, ma basta indicare solamente il numero attribuito all'erede nel quadro C, con, a fianco, il rapporto di parentela.

Ad esempio: sogg. n. 1: figlio

sogg. n. 2: moglie

La presenza del quadro D, a seconda che si riferisca ad uno dei quadri della

nota, deve essere opportunamente segnalata barrando le apposite caselle predisposte nel quadro A.

4.1 FIRMA DEL RICHIEDENTE

La firma del richiedente, come previsto dal sesto comma dell'art. 17 della legge 52/85, deve essere apposta per esteso.

Parimenti dovranno essere firmati per esteso dal richiedente, nello spazio bianco marginale, gli eventuali allegati di continuazione utilizzati.

5. CASI PARTICOLARI DI COMPILAZIONE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Nella compilazione della nota di trascrizione si possono presentare alcuni casi particolari che vengono esaminati nei paragrafi seguenti.

5.1 TRASCRIZIONI A FAVORE DI NASCITURI

Nel caso in cui si debba eseguire la trascrizione di un atto nel quale sia interessato un "nascituro", nel quadro C andranno indicati i dati anagrafici dei genitori o del genitore del "nascituro" beneficiario, evidenziando però nel quadro D che la trascrizione riguarda un "nascituro" e barrando nel quadro A (parti libere) la casella relativa al quadro C.

Ove invece si tratti di una trascrizione di un atto di donazione a favore di "nascituri", espressamente codificato, tale indicazione non va effettuata in quanto la circostanza che la donazione riguarda un "nascituro" è rilevata agevolmente dalla denominazione dell'atto che si trascrive.

5.2 DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO

Nella trascrizione del decreto di nomina del curatore ereditario da eseguirsi a norma dell'art. 509 c.c., al pari delle trascrizioni relative a procedure concorsuali, nella parte "a favore" andrà indicato solo "massa dei creditori di ...", cui seguirà la specificazione del nome e cognome dell'erede o degli eredi.

È evidente che, in tal caso, non può essere indicato il codice fiscale in quanto trattasi di soggetto particolare non determinato; per lo stesso motivo va omessa l'indicazione della sede. Nella parte "contro" la indicazione dell'erede o degli eredi andrà invece effettuata con le usuali modalità.

5.3 PROCEDURE CONCORSUALI

Al fine di uniformare la compilazione della parte "a favore" del quadro C della nota in tali particolari procedure, i soggetti a favore andranno indicati solo con "massa dei creditori di ..." cui seguirà la specificazione del nome e cognome ovvero denominazione o ragione sociale del soggetto o dei soggetti sottoposti alle procedure medesime. Anche in questo caso vanno omesse le indicazioni del codice fiscale e della sede.

Resta inteso che la indicazione dei soggetti nella parte "contro" dovrà avvenire nei modi usuali.

5.4 CESSIONE DEI BENI AI CREDITORI E ATTI SIMILARI

Per l'indicazione dei soggetti a favore nella trascrizione di tali particolari atti vale quanto detto relativamente alle procedure concorsuali.

5.5 NEGOZI DI NATURA DICHIARATIVA

In deroga a quanto esposto al punto 3.5, per questi atti le quote ed i diritti indicati nel quadro C devono rappresentare nella parte "a favore" la situazione finale risultante dopo la divisione e nella parte "contro" la preesistente situazione di comunione.

In relazione, poi, al particolare tipo di divisione si devono adottare le diverse modalità di compilazione di seguito indicate:

a) Divisione

Nel quadro B deve essere indicato l'elenco completo degli immobili in comunione.

Sul quadro C nella parte "a favore" - relativamente a ciascun soggetto - andrà indicata l'unità negoziale (con relativa quota e diritto) a lui assegnata a seguito dello scioglimento della comunione mentre, nella parte "contro" ciascun soggetto referenzia tutte le unità negoziali con la rispettiva quota di partecipazione alla comunione.

Così, ad esempio, nel caso della divisione fra 3 soggetti - S1, S2 ed S3 - comproprietari per quote uguali (1/3 ciascuno) di 3 unità negoziali avremo:

- nel quadro B l'elenco completo degli immobili costituenti il compendio;
- nel quadro C parte "a favore", S1, S2 e S3 ciascuno per l'intero (1/1) della proprietà dell'unità negoziale rispettivamente assegnata;
- nel quadro C parte "contro", S1, S2 e S3 ciascuno per 1/3 della proprietà su tutte le unità negoziali (progressivo unità negoziale = "T").

b) Divisione a stralcio

Anche in questo caso, nel quadro B devono essere indicati tutti gli immobili

in comunione.

Nel quadro C, nella parte "a favore" relativamente al soggetto estromesso dalla comunione andra' indicata l'unita' negoziale a lui assegnata (con relativa quota e diritto) mentre, relativamente a tutti gli altri soggetti (comunisti) andranno indicate le nuove quote di partecipazione alla comunione sulle rimanenti unita' negoziali; nella parte "contro", analogamente alla divisione, andra' indicata relativamente a ciascun soggetto la quota di partecipazione alla comunione prima dello stralcio.

Così, ad esempio, nel caso in cui un soggetto - S1 - venga estromesso dalla comunione costituita con altri due soggetti - S2 ed S3 - per quote uguali (1/3 ciascuno) su tre unita' negoziali e supponendo che a tacitazione dei suoi diritti gli venga assegnata la prima unita' negoziale, avremo:

- nel quadro B, l'elenco completo degli immobili costituenti il compendio;

- nel quadro C parte "a favore", S1 per l'intero (1/1) della proprieta' sull'unita' negoziale 1, S2 e S3 ciascuno per 1/2 della proprieta' sulle rimanenti unita' negoziali;

- nel quadro C parte "contro", S1, S2 ed S3 ciascuno per 1/3 della proprieta' su tutte le unita' negoziali.

c) Assegnazione divisionale a conto di futura divisione
Nel quadro B deve essere indicata unicamente l'unita' negoziale assegnata al comunista a conto della futura divisione.

Nel quadro C - parte "a favore" - va indicato esclusivamente il soggetto al quale viene assegnata l'unita' negoziale mentre, nella parte "contro" vanno indicati tutti i soggetti in comunione sull'immobile (ivi compreso anche il soggetto indicato nella parte "a favore").

Così, ad esempio, nel caso in cui ad un soggetto S1 in comunione con altri due soggetti S2 ed S3, venga assegnata un'unita' negoziale in conto dei diritti vantati sulla massa comune, avremo:

- nel quadro B, l'immobile o gli immobili costituenti l'unita' negoziale assegnata;

- nel quadro C, parte "a favore", S1 per l'intero (1/1) della proprieta' sull'unita' negoziale;

- nel quadro C, parte "contro" S1, S2 ed S3 ciascuno per 1/3 della proprieta' sulla stessa unita' negoziale.

5.6 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Si deve precisare, innanzitutto, che la legge (art. 1138 c.c. e art. 71 disp. att. C.C.) non prevede come forma di pubblicita' del regolamento di condominio la trascrizione nei Registri Immobiliari, bensì nell'apposito registro indicato nell'art. 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Purtuttavia e' invalso l'uso da parte delle categorie professionali interessate di rendere pubblico il regolamento di condominio con il mezzo della trascrizione, nella convinzione che detto regolamento possa produrre comunque una obbligazione "propter - rem" sulle parti comuni nei confronti dei condomini.

La trascrizione del regolamento deve osservare però le regole generali stabilite dalla legge, sia per quanto concerne la formazione del titolo, il quale deve essere redatto o in forma pubblica o con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio o accertata giudizialmente, sia per quanto concerne la presentazione della nota.

Nelle note, come soggetto "a favore" andra' indicato il Condominio, inteso non come entita' giuridica - di cui e' sprovvisto - ma come semplice soggetto destinatario degli effetti del regolamento per cui si ritiene corretto indicarlo con la dizione "Condominio". Vanno specificati inoltre il codice fiscale e la sede.

Come soggetti "contro" vanno indicati invece i singoli condomini, persone fisiche o non fisiche, con le relative quote e diritti di proprieta' degli immobili oggetto del regolamento di condominio e gli altri dati obbligatori previsti dall'art. 2659 c.c.. Nel caso di immobili la cui natura e' quella di "ente comune condominiale", la indicazione della quota millesimale puo' mancare.

5.7 RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE

Viene richiesta con frequenza la trascrizione di atti portanti "acquiescenza a disposizioni testamentarie". Giova chiarire che simili atti ricorrono nella pratica notarile quando la disposizione testamentaria possa comunque ledere i diritti dei legittimari ovvero possa presentarsi con qualche vizio di

nullita'.

Con questo atto gli eredi chiamati o pretermessi riconoscono validita' al testamento ed al tempo stesso rinunziano ad eventuali azioni di riduzione ad essi spettante.

Come tipologia negoziale, la "acquiescenza a disposizioni testamentarie" non e' atto trascrivibile in quanto non espressamente previsto dalla legge.

Esso pero' puo' generare accettazione tacita o espressa da parte dell'erede chiamato, la cui trascrizione e' gia' prevista dagli artt. 475 e 476 c.c., ovvero contenere una rinunzia espressa alla azione di riduzione prevista dell'art. 554 e seguenti c.c..

Pertanto, "l'acquiescenza a disposizioni testamentarie" puo' generare le seguenti trascrizioni da eseguirsi autonomamente:

- verbale di pubblicazione di testamento (cod. 312)
- accettazione di eredita', espressa o tacita (cod. 302, 303)
- rinunzia ad azione di riduzione (cod. 313)

Nella nota di trascrizione di cui al cod. 313 puo' mancare il soggetto "a favore", ovvero, ove si voglia specificarlo, va indicato il de cuius; come soggetto "contro" vanno indicati i rinunzianti con la quota e i diritti che ad essi sarebbero spettati come legittimari.

5.8 RETTIFICHE

Per le formalita' di rettifica occorre sempre redigere una nuova nota nella quale devono essere riportati tutti i dati indicati nella nota precedente, modificando solo il codice atto, per il quale si adottera' la codifica indicata nella apposita tabella.

In particolare sono previste le seguenti rettifiche:

a) Rettifiche d'ufficio ai dati acquisiti della nota

L'istituto delle rettifiche d'ufficio e' stato introdotto nel sistema della pubblicita' immobiliare con l'ultimo comma dell'art. 17 della legge 27/2/85, n. 52, allo scopo di rimediare ad eventuali errori materiali dell'ufficio in fase di acquisizione dei dati della nota.

Nella ricorrenza di tale eventuale ipotesi, occorrera' pertanto redigere una nuova nota sulla quale andra' indicata la dizione: "rettifica d'ufficio alla nota per atto di".

b) Rettifiche ai dati della nota richieste dalla parte

Ricorre la previsione di questo tipo di rettifica allorchando il richiedente ha errato la indicazione dei dati contenuti nel titolo sulla nota, sicche' non necessita porre in essere un nuovo atto ma semplicemente rettificare la nota. Per questo tipo di rettifica nella compilazione della nota verra' indicata la dizione: "rettifica alla nota richiesta dalla parte per atto di".

c) Atti di rettifica (rettifica al titolo)

Ricorre la necessita' di questo tipo di rettifica allorchando il dato errato contenuto nella nota risulta essere errato anche nel titolo, per cui si rende necessaria la formazione di un nuovo atto.

Per questo tipo di rettifica nella compilazione della nota verra' indicata la dizione: "atto di rettifica ad atto di".

5.9 TRANSAZIONI

Nella compilazione della nota di trascrizione relativa al contratto di transazione di cui agli artt. 1965 e 2643, n. 13 c.c., valgono le stesse istruzioni descritte per tutti gli altri atti.

La codifica da adottare e' quella relativa alla specie dell'atto posto in essere con la transazione.

5.10 COSTITUZIONE DI SERVITU'

Per la trascrizione della costituzione di servitu', nel quadro B degli immobili andranno indicate distinte unita' negoziali, che raggruppano rispettivamente gli immobili che costituiscono il fondo dominante e quelli che costituiscono il fondo servente.

Nel quadro C andranno indicati a favore i soggetti che referenziano l'unita' negoziale corrispondente al fondo dominante, contro i soggetti che referenziano l'unita' negoziale corrispondente al fondo servente; come diritto si deve indicare la servitu' (codice 9) con la relativa descrizione.

LA NOTA DI ISCRIZIONE

6. QUADRO A

Nel quadro A devono essere riportate tutte le indicazioni, relative al titolo, all'ipoteca o al privilegio, previste dall'art. 2839 c.c. ed essenziali ai fini della valida costituzione della garanzia reale. Vengono, inoltre, richiesti altri dati i quali, anche se non essenziali e obbligatori ai sensi

dell'art. 2839 c.c., sono stati ritenuti necessari in particolari situazioni ed in presenza di determinati tipi di iscrizione.

6.1 DATI RELATIVI AL TITOLO

6.1.1 Descrizione

La forma del titolo acquista rilevanza sostanziale ai fini della eseguibilità dell'iscrizione dell'ipoteca (art. 2821 c.c.), come d'altronde per le altre formalità ipotecarie. Essa, infatti, quando non trae origine direttamente dalla legge, come nelle ipoteche legali, si costituisce o in forza di un atto giudiziario o di un atto volontario secondo uno dei tipi di forma sotto elencati:

- . Atto notarile pubblico
- . Atto pubblico amministrativo
- . Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
- . Scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente
- . Atto estero depositato
- . Scrittura privata registrata (limitatamente a privilegi agrari)
- . Atto giudiziario
- . Altro atto.

Si ritiene opportuno, tuttavia, fare brevi precisazioni in ordine all'indicazione del titolo per alcune ipoteche di natura e caratteristiche particolari.

Le ipoteche legali (art. 2817, n. 1 e 2), pur derivando il loro diritto direttamente dalla legge, fondano comunque il proprio presupposto su un atto che da origine al credito da garantire.

E' corretto, allora, per tali ipoteche, assumere come titolo, menzionandone la relativa forma, lo stesso atto che fa sorgere il diritto di credito nell'alienante e nel condividente.

Per le ipoteche su concessioni amministrative, anche se la legge subordina l'iscrizione alla preventiva autorizzazione dell'organo competente, come titolo va indicato l'atto sottostante con il quale si concede l'ipoteca.

Per le ipoteche in ripetizione (art. 2825 c.c.) ed in rinnovazione (art. 2850 c.c.) si deve sempre far riferimento al titolo che ha dato origine alla originaria ipoteca trasferita o rinnovata.

Nessuna indicazione, invece, va fatta per le iscrizioni in separazione di beni (art. 518 c.c.) in quanto la legge espressamente dispone che per la loro iscrizione non e' necessario alcun titolo.

6.1.2 Data

Come data dell'atto deve essere indicata quella della stipulazione per gli atti pubblici e pubblici amministrativi, della deliberazione per le sentenze e gli altri atti della magistratura ordinaria e amministrativa, dell'autentica per le scritture private autenticate anche se depositate con verbale agli atti di un notaio o altro pubblico ufficiale, (per quelle autenticate in tempi successivi la data da riportare e' quella dell'ultima autentica) e della sentenza per le scritture private con sottoscrizione accertata giudizialmente, indicando in tale caso nel quadro D la data della privata scrittura.

Per gli atti esteri va indicata come data quella del verbale di deposito presso un Notaio italiano o presso l'archivio notarile, riportando nel quadro D gli estremi propri dell'atto depositato.

Per le scritture private non autenticate, consentite solo per l'iscrizione dei privilegi agrari, la data da indicare e' quella della scrittura o, in mancanza, quella della registrazione, posto che queste devono essere obbligatoriamente registrate, prima della loro produzione in Conservatoria.

6.1.3 Numero di repertorio

Va indicato il numero di repertorio del Notaio o dell'Ufficiale rogante per gli atti pubblici, pubblici amministrativi e per le scritture private con sottoscrizione autenticata; il numero del registro cronologico per le sentenze.

Per gli altri atti giudiziari va indicato il numero, quando esistente, del registro generale ovvero di altro registro tenuto dal cancelliere; il numero di protocollo per gli atti amministrativi.

Nessun numero va indicato, invece, per le scritture private non autenticate di cui al precedente paragrafo.

6.1.4 Pubblico Ufficiale o Autorita' emittente

Ove si tratti di Notaio (categoria 1) o di altro Pubblico Ufficiale (categoria 2) va indicato il cognome ed il nome del Pubblico Ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme e la sede (comune e sigla della provincia); la

denominazione e la sede dell'Autorita' emittente ove si tratti di sentenze o di altri provvedimenti giudiziari o amministrativi.

Va inoltre indicato, nell'apposito successivo campo, il codice fiscale del pubblico ufficiale o dell'autorita' emittente.

Nessuna indicazione va ovviamente fatta per gli atti non posti in essere da un Pubblico Ufficiale o da una pubblica Autorita'.

6.2 DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

6.2.1 Specie dell'ipoteca o del privilegio

Le ipoteche ed i privilegi si differenziano tra di loro negli effetti e nei modi di esecuzione a seconda della specie cui appartengono, sicche' la loro esatta qualificazione nella nota di iscrizione diventa un elemento necessario per una valida e completa pubblicita' della garanzia reale costituita. In questo riquadro, pertanto, si deve specificare la specie dell'ipoteca o del privilegio, secondo la classificazione prevista dal Codice Civile e dalle leggi speciali.

. In particolare, per le ipoteche si hanno le seguenti specie:

- . Ipoteca legale (art. 2817 c.c.)
- . Ipoteca giudiziale (art. 2818 c.c.)
- . Ipoteca volontaria (art. 2821 c.c.)
- . Ipoteca su concessione amministrativa (R.D. 2/7/1927 n.1443)
- . Iscrizione in separazione di beni (art. 518 c.c.)
- . Ipoteca in ripetizione (art. 2825 c.c.)
- . Ipoteca in rinnovazione (art. 2850 c.c.).

Per i privilegi, soggetti a pubblicita' nei registri immobiliari in virtu' di leggi speciali, si hanno le seguenti specie:

- . Privilegio speciale industriale
- . Privilegio agrario convenzionale
- . Privilegio (quando previsto da leggi speciali).

Con riferimento al privilegio speciale industriale, ove esso abbia ad oggetto beni immobili oltre che gli impianti ed i macchinari dell'azienda, la formalita' di iscrizione dovra' essere eseguita - per quanto concerne gli immobili - solo nella Conservatoria dei RR.II. nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili stessi, in quanto si ritiene che il 5. comma dell'art. 3 della legge 1/10/47, n. 1075, non abbia derogato al principio generale della territorialita' stabilito dall'art. 2827 c.c..

6.2.2 Derivante da

L'ipoteca si costituisce con l'iscrizione nei registri immobiliari (art. 2808 c.c., 2. comma). Ma l'iscrizione viene consentita dalla legge solo quando esiste un rapporto sottostante che conferisce al creditore il diritto ad acquistare la garanzia reale. In questo riquadro, quindi, va descritto l'atto generatore di tale diritto, secondo la classificazione e codificazione effettuata nella apposita tabella. Per le ipoteche legali ed in rinnovazione si rinvia a quanto detto nel punto 1.1.

Per le ipoteche in separazione, pur non prevedendo la legge alcun titolo, come chiarito al paragrafo 1.1, ai fini di una piu' completa informazione sugli scopi della iscrizione di questa particolare ipoteca, e' opportuno che in questo riquadro venga specificato se la ipoteca medesima venga chiesta a garanzia di un credito ovvero di un legato. Si adottera', pertanto, la relativa codifica prevista in tabella.

Per le ipoteche in ripetizione (artt. 853 e 2825 c.c.), infine, la legge consente il trasferimento dell'ipoteca, mediante nuova iscrizione che conserva comunque lo stesso grado dell'ipoteca originaria, sui beni assegnati definitivamente all'assegnatario o al dividente. Il titolo quindi di questa nuova ipoteca, come illustrato al paragrafo 1.1, e' quello che ha dato origine alla ipoteca originaria. Ma, come per le ipoteche in separazione di beni, ai fini di una chiarezza informativa sugli eventi che hanno legittimato l'iscrizione della ipoteca in ripetizione, e' necessario che in questo riquadro venga indicato, nei modi previsti nella successiva tabella, l'evento che ha generato il diritto alla ripetizione. Nel quadro D andranno poi specificati gli estremi dell'atto di assegnazione o di divisione.

6.2.3 TABELLA DEGLI ATTI IN BASE AI QUALI SONO RICHIESTE LE ISCRIZIONI

Ipotecche volontarie	Codice
Ipoteca volontaria	100
Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari	174
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 successione(13)	166
Concessione a garanzia di dilazione di imposta comunale sull'incremento divaloro degli immobili (INVIM)(14)	167
Concessione a garanzia di finanziamento	175
Concessione a garanzia di obbligazioni al portatore	169
Concessione a garanzia di mutuo	168
Concessione a garanzia di mutuo condizionato	170
Concessione a garanzia di mutuo edilizio	177
Concessione a garanzia di mutuo fondiario	176
Concessione a garanzia di rendita perpetua (art. 1864 c.c.)	173
Concessione a garanzia di rendita vitalizia	171
Concessione a garanzia di residuo prezzo	172
Concessione a garanzia per opere pubbliche	178
Ipotecche giudiziali	Codice
Ipoteca giudiziale	200
Decreto ingiuntivo	281
Lodo arbitrale	282
Sentenza di condanna	283
Sentenza di divorzio	284
Sentenza di separazione personale (art. 156 c.c.)	285
Ipotecche legali	Codice
Ipoteca legale	300
Compravendita	350
Decreto Ministro Industria e Commercio (art. 31 D.P.R. 13/2/59 n. 449)	355
Divisione	351
Divisione a stralcio	352
Ordinanza autorita' giudiziaria	353
Provvedimento Presidente Tribunale (L. 7/1/29, n. 4 art. 26)	354
Ipotecche su concessioni amministrative	Codice
Ipoteca su concessioni amministrative (quando ammesse da leggi speciali)	400
Concessione a garanzia di finanziamento	401
Iscrizioni in separazione di beni	Codice
Iscrizione in separazione di beni	500
A garanzia di credito	541
A garanzia di legato	542
Nel caso di defunto ed erede (art. 518 c.c.)	543
Ipotecche in rinnovazione	
Per le ipotecche in rinnovazione si adotta la seguente codifica: prima cifra=6 e rimanenti due cifre uguali alle due ultime cifre della corrispondente ipoteca volontaria, giudiziale, legale.	
Ipotecche in ripetizione	Codice
Ipoteca in ripetizione	700
Assegnazione per riordinamento proprieta' rurale (art. 853 c.c.)	745
Divisione (art. 2825 c.c. -2. comma)	746
Privilegio agrario convenzionale	Codice
Privilegio agrario convenzionale	810
Concessione a garanzia di prestito agrario	811
Privilegio speciale industriale	Codice
Privilegio speciale industriale	820
Concessione a garanzia di finanziamento(15)	821
Privilegio	Codice
Privilegio (quando previsto da leggi speciali)	830
Per questi privilegi dovra' essere fornita la descrizione in chiaro	
Privilegi in rinnovazione	Codice
Privilegio agrario convenzionale	910
Privilegio speciale industriale	920
Privilegio	930
Rettifiche d'ufficio ai dati acquisiti della nota	
Il codice adottato per le rettifiche e' di quattro cifre: prima cifra = 9 e rimanenti tre cifre corrispondenti al codice della ipoteca da rettificare.	
6.2.4 Somma garantita	
Uno dei requisiti essenziali dell'iscrizione e' la specialita' (art. 2809 c.c.), la quale concerne, oltre gli immobili specificatamente identificati,	

anche la somma iscritta, esattamente determinata in denaro. E per il combinato disposto degli artt. 2839 e 2841 c.c., la nota deve indicare, a pena di invalidita' e di ricusabilita', l'importo totale della somma per la quale l'iscrizione e' presa. Sul modello quindi sono stati predisposti appositi spazi nei quali il richiedente deve specificare oltre all'importo totale della somma garantita anche quello del relativo capitale. In osservanza del disposto degli artt. 2839 e 2855 c.c., sono stati previsti, inoltre, appositi spazi per l'indicazione dell'importo degli interessi, del loro saggio semestrale o annuale, (posto che alcuni istituti di credito pattuiscono tassi differenti a seconda del periodo considerato), nonche' delle spese.

I relativi importi e misure, ove determinati, vanno indicati in tali campi; si ricorda che l'importo degli interessi si presume riferito al periodo di tempo previsto dall'art. 2855 c.c., salvo che il richiedente non intenda determinarlo diversamente, nel qual caso ne fara' menzione nel quadro D.

Si ritiene opportuno, infine, chiarire che nelle ipoteche eseguite in rinnovazione, le somme da indicare sono quelle originariamente iscritte o quelle minori risultanti nei registri della Conservatoria, salvo che la parte non richieda la rinnovazione per una minore somma.

Qualora per gli importi e/o i tassi di interesse segnati nella nota fosse prevista in atto la loro variabilita', tale circostanza sara' fatta risultare barrando l'apposita casella e riportando nel quadro D i termini delle relative pattuizioni.

Per le ipoteche iscritte a garanzia di finanziamenti in divisa estera, nel presente riquadro dovra' essere indicata la somma complessiva iscritta (TOTALE), la quale va espressa sempre in lire italiane, mentre gli importi in divisa estera vanno specificati, unitamente al tipo di divisa, nel quadro D, barrando la casella relativa alla "presenza di importi in valuta estera".

Si precisa pertanto che in mancanza di qualsiasi indicazione le somme descritte si considerano espresse in lire.

E' stata prevista inoltre un'apposita casella da barrare nell'ipotesi -se normativamente prevista- di aumento automatico della somma iscritta.

6.2.5 Presenza di condizione risolutiva

Il n. 6 dell'art. 2878 c.c. indica tra le cause di estinzione dell'ipoteca:

"il verificarsi della condizione risolutiva".

Le parti, nell'atto di concessione, possono convenire che, avverandosi un determinato fatto, l'ipoteca perda la sua efficacia; sottopongono quindi l'ipoteca a condizione risolutiva, all'avverarsi cioe' di un fatto futuro e incerto. In tale caso occorre barrare la relativa casella, descrivendo poi il contenuto della condizione nel quadro D.

6.2.6 Durata

Fra i dati che devono essere indicati nella nota, per il disposto dell'art.

2839 c.c., e' compreso il "tempo di esigibilita'" del credito.

Tale tempo va espresso in anni, mesi e giorni.

6.2.7 Termine dell'ipoteca

Il n. 6 dell'art. 2878 c.c. indica tra le altre cause di estinzione dell'ipoteca "lo spirare del termine a cui l'ipoteca e' stata limitata".

E' noto che l'ipoteca ha una durata sua propria, fissata dal Codice Civile (art. 2847 c.c.); pur tuttavia le parti possono convenire un termine piu' breve, stabilendone espressamente la durata nell'atto.

Nel modello, quindi, e' stato predisposto apposito spazio per indicare la eventuale presenza di tale causa accidentale di estinzione dell'ipoteca, da esprimere con il giorno, mese ed anno.

Per i privilegi, poiche' la disciplina formale delle iscrizioni e' assimilata a quella delle ipoteche, valgono le stesse considerazioni, ad eccezione dei privilegi agrari convenzionali la cui durata e' fissata dalla legge speciale in un termine piu' breve (5 anni).

6.2..8 Stipulazione con unico contratto

Tale casella dovra' essere barrata nell'ipotesi - se prevista normativamente - di stipulazione di un unico contratto.

6.2.9 Elenco macchinari e pertinenze

I crediti derivanti da finanziamenti industriali, agrari, nonche' di altro tipo previsti da leggi speciali, hanno privilegio sui macchinari, sulle attrezzature, sulle scorte e sui prodotti di pertinenza dell'azienda.

Pertanto, allorquando si richiede l'iscrizione di un privilegio industriale, agrario o di altro tipo, e' necessario barrare la relativa casella ed elencare nel quadro D i beni oggetto del privilegio.

Parimenti andra' barrata la predetta casella e compilato il quadro D per descrivere le pertinenze (art. 817 c.c.) di un immobile oggetto dell'ipoteca che si iscrive.

6.2.10 Numero titoli di credito garantiti

In questo campo va indicato il numero dei titoli all'ordine presentati al Conservatore per l'annotazione di cui all'art. 2839 c.c.. Descrizione e scadenza devono essere poi indicate nel quadro D.

6.3 ALTRI DATI

6.3.1 Estremi della formalita' di riferimento

La compilazione di questo riquadro ricorre esclusivamente quando si richiede un'iscrizione in rettifica o in estensione di una precedente formalita', ovvero quando si iscrive una ipoteca in ripetizione o in rinnovazione.

Nel caso di ipoteca iscritta in rettifica o in estensione di un'altra, poiche' tale caratteristica non si rileva dalla descrizione della formalita', in quanto viene considerata a tutti gli effetti formali e sostanziali come una nuova ipoteca e quindi qualificata secondo il tipo cui appartiene (volontaria, legale o giudiziale), e' opportuno precisare nel quadro D che l'ipoteca viene richiesta in rettifica o in estensione di quella a cui si fa riferimento nel presente riquadro.

Come dati vanno indicati la data ed il numero della raccolta particolare della precedente iscrizione.

6.3.2 Presenza di parti libere

In tale riquadro si segnala, barrando la relativa casella, l'eventuale presenza di parti libere riportate nel quadro D.

6.3.3 Richiedente (se diverso da Pubblico Ufficiale o Autorita' emittente)

Sulla compilazione di questo campo si rinvia a quanto illustrato nelle istruzioni per la compilazione del modello di nota di trascrizione.

7. QUADRO B - IMMOBILI

Le modalita' di indicazione degli immobili nella nota di iscrizione coincidono con quelle descritte relativamente alla nota di trascrizione ed alle quali si rinvia, ad eccezione del campo "natura" per il quale andra' utilizzata la relativa tabella.

Ai sensi dell'art. 2823 c.c., la legge non consente l'iscrizione di ipoteca in relazione a beni futuri.

Nulla va indicato in questo quadro nel caso di privilegi agrari.

7.1 Natura dell'immobile

Nel caso in cui gli immobili siano gia' stati oggetto di operazione di classamento, dovra' essere indicata (ad eccezione di porzione dell'immobile, priva di estremi catastali propri, per cui dovra' essere comunque utilizzata la tabella relativa agli immobili non ancora classati) la categoria catastale, di cui alla seguente tabella:

I. Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A: (Unita' immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili):

Abitazioni di tipo signorile	A1
Abitazioni di tipo civile	A2
Abitazione di tipo economico	A3
Abitazione di tipo popolare	A4
Abitazione di tipo ultrapopolare	A5
Abitazione di tipo rurale	A6
Abitazione in villini	A7
Abitazione in ville	A8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A9
Uffici e studi privati	A10
Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	A11

Gruppo B: (Unita' immobiliari per uso di alloggi collettivi):

Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	B1
Casa di cura e ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	B2
Prigioni e riformatori	B3
Uffici pubblici	B4
Scuole e laboratori scientifici	B5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A9	B6
Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	B7

Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B8
Gruppo C:	
(Unita' immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia):	
Negozi e botteghe	C1
Magazzini e locali di deposito	C2
Laboratori per arti e mestieri	C3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C6
Tettoie chiuse o aperte	C7
II. Immobili a destinazione speciale	
Opifici	D1
Alberghi e pensioni	D2
Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	D3
Case di cura ed ospedali (quando abbiano fine di lucro)	D4
Istituti di credito, cambio ed assicurazione	D5
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando abbiano fine di lucro)	D6
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D7
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D8
Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo;	
ponti privati soggetti a pedaggio	D9
III. Immobili a destinazione particolare	
Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei	E1
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	E2
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E3
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E4
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	E5
Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	E6
Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	E7
Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	E8
Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	E9
Qualora invece gli immobili non siano ancora stati oggetti di operazione di classamento dovra' essere specificata la natura dell'immobile secondo la seguente indicazione:	
Albergo o pensione	AP
Appartamento	A
Biblioteca, pinacoteca o immobile similare	B
Cantina	CN
Cappella o oratorio	CP
Casa di cura o ospedale	CC
Castello o immobile di pregio artistico e storico	CA
Collegio, convitto o istituto similare	CL
Corte o resede	CO
Deposito	D
Ente comune(16)	E
Ente urbano	EU
Fabbricato	X
Fabbricato in corso di costruzione	C
Fabbricato rurale	R
Garage o autorimessa	G
Laboratorio artigiano	LA
Lastrico solare	L
Lotto edificabile	LE
Magazzino	M
Negozio	N
Opificio industriale	I
Palestra o altro immobile di uso sportivo	PS
Palco teatrale	K
Porzione di fabbricato in corso di costruzione(17)	Q
Porzione di immobile (diverso da fabbricato in corso di costruzione)(17)	P

Posto auto	PA
Pozzo	PO
Prigione o riformatorio	PG
Scuola, laboratorio scientifico o immobile simile	S
Stabilimento balneare	SB
Terreno	T
Ufficio o studio professionale	U
Villa	V

8. QUADRO C - SOGGETTI

In questo quadro, in conformita' a quanto disposto dall'art. 2839 c.c., vanno descritti i soggetti a favore e contro i quali viene eseguita la formalita', esattamente identificati secondo le norme previste dalla legge.

I dati relativi a ciascun soggetto sono stati predisposti su due righe: nella prima vanno indicati, oltre al codice fiscale, cognome, nome, sesso e data di nascita, ovvero, la denominazione o ragione sociale se trattasi di persona non fisica; nella seconda riga il comune di nascita o la sede legale con la relativa provincia, la quota, il diritto oggetto dell'ipoteca e l'unita' negoziale referenziata.

Per i soggetti a favore e' stata predisposta una terza riga per l'indicazione del domicilio ipotecario eletto.

Pur non essendo espressamente prevista la indicazione, nella nota, del domicilio speciale ipotecario del debitore, per il quale valgono le regole ordinarie del c.p.c., ove il richiedente lo ritenga opportuno, puo' utilizzare il quadro D per specificare il domicilio ipotecario eletto dal debitore.

8.1 PROGRESSIVO SOGGETTO

La numerazione progressiva dei soggetti deve essere distinta per la parte a favore, per la parte contro e per la parte relativa ai debitori non datori di ipoteca, sicche' in ognuno di questi riquadri comincia necessariamente sempre da uno. Cosi' ad esempio nel caso di una ipoteca con un creditore, due terzi datori di ipoteca ed un debitore principale si avra' la seguente numerazione:

soggetti a favore - 1
 soggetti contro - 1 e 2
 debitore non datore d'ipoteca - 1

8.2 PROGRESSIVO RIGA PER SOGGETTO

Per la compilazione di questa casella valgono le istruzioni illustrate nel corrispondente paragrafo relativo alla nota di trascrizione.

8.3 TERZO DATORE DI IPOTECA

Per espresso disposto dell'art. 2839 c.c., piu' volte citato, nella nota di iscrizione devono essere indicati i dati relativi all'eventuale terzo datore d'ipoteca. E' stato pertanto predisposto questo apposito spazio in cui ogni qualvolta il concedente e' terzo datore d'ipoteca deve essere indicata tale circostanza con la sigla "TD".

8.4 DATI ANAGRAFICI

Anche per la compilazione di questi spazi vale quanto detto per la nota di trascrizione.

Per le ipoteche a garanzia di titoli al portatore e a garanzia del concordato fallimentare o preventivo come soggetti a favore andranno indicati, rispettivamente "massa degli obbligazionisti di ..." e "massa dei creditori del concordato..." senza, ovviamente, l'indicazione della sede e del codice fiscale.

8.5 DIRITTI REALI OGGETTO DELL'IPOTECA

In questo riquadro si devono descrivere, nei modi che piu' avanti verranno chiariti, i "diritti reali" sugli immobili di cui i soggetti dispongono e sui quali agisce l'ipoteca di cui si chiede l'iscrizione.

Si ritiene utile precisare pero' che l'indicazione dei "diritti reali" non ricorre nelle ipoteche su concessioni amministrative, in quanto, com'e' noto, oggetto dell'ipoteca e' la "concessione" e non gia' l'immobile, che appartiene allo Stato, e nei privilegi che hanno come oggetto beni diversi da immobili (per es.: privilegio agrario).

8.5.1 Quota o frazione

In questa casella va indicata l'interessenza dei diritti, espressa in frazione (1/2 - 1/3 ecc.) o per l'intero (1/1), sulla quale agisce l'ipoteca.

Poiche' tale indicazione esplicita la quota del diritto di ogni soggetto sui beni concessi in garanzia e formanti l'unita' negoziale, e' necessario indicare, per ogni unita' negoziale, la quota relativa sia essa intera o frazionata.

Nel caso di piu' creditori a cui favore viene iscritta l'ipoteca, per il principio della unicitá e della indivisibilita' della ipoteca, in questo riquadro vanno indicate - per ogni creditore - le quote complessive dei beni offerti in ipoteca.

Così, ad esempio, due creditori C1 e C2 prendono ipoteca sui beni di un debitore D1, proprietario per intero; avremo, come soggetti a favore, C1 e C2 per 1/1 ciascuno e, come soggetto contro D1 per 1/1.

Cio' significa appunto che i due creditori sono solidalmente titolari della ipoteca iscritta sull'intero dei beni del debitore.

Analogamente, ove i debitori fossero due D1 e D2, comproprietari di 1/2 ciascuno dei beni ipotecati, nella parte a favore avremo: C1 e C2 ciascuno per l'intero (1/1) e nella parte contro D1 e D2 per 1/2 ciascuno.

In tal modo si viene a rappresentare correttamente il principio sopra enunciato, nel senso che i due creditori sono garantiti solidalmente ed in pari misura sull'intero dei beni.

Nelle ipoteche in rinnovazione non e' obbligatoria la indicazione della quota per gli eredi o aventi causa dell'originario debitore iscritto; infatti sostanziando la rinnovazione un prolungamento dell'efficacia della ipoteca originaria, non e' rilevante la conoscenza della quota di proprieta' trasferita a detti soggetti.

8.5.2 Diritto reale

Essendo l'oggetto dell'ipoteca tassativamente previsto dall'art. 2810 c.c., la descrizione dei relativi diritti reali deve quindi necessariamente corrispondere ad uno dei diritti elencati nella tabella seguente con il corrispondente codice meccanografico:

Proprieta'	Codice
Proprieta'	1
Proprieta' superficiaria	1s
Nuda proprieta'	2
Nuda proprieta' superficiaria	2s
Diritto del concedente	4
Diritto dell'enfiteuta(18)	5
Superficie	6
Usufrutto	8
Usufrutto su proprieta' superficiaria	8s

8.6 PROGRESSIVO UNITA' NEGOZIALE

Per la compilazione di questo spazio vale, in quanto applicabile, quanto illustrato nel corrispondente paragrafo della nota di trascrizione.

8.7 DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

L'articolo 2839 c.c., così come modificato dall'art. 14 della legge 27/2/85, n. 52, ha introdotto espressamente l'obbligo di indicare sulla nota, nel caso vi sia un terzo datore di ipoteca, anche il debitore principale non titolare dei beni immobili.

E' chiaro, pero', che gli effetti dell'ipoteca agiscono solo nei confronti del concedente ipoteca sui propri immobili, per cui la indicazione del debitore non datore di ipoteca serve per fornire ai terzi una piu' compiuta informazione sul rapporto obbligatorio sottostante.

La indicazione del debitore non datore di ipoteca, quindi deve essere effettuata in questo riquadro con gli stessi criteri degli altri soggetti.

Ovviamente, pero', poiche' non riferenzia immobili non e' interessato dal numero di riga per soggetto, ne' tanto meno dalla quota e dal diritto oggetto dell'ipoteca.

9. QUADRO D

Nei precedenti paragrafi si e' accennato piu' volte all'utilizzo di questo quadro; pertanto si rinvia a quanto gia' in essi chiarito.

La presenza di indicazioni nel quadro D a seconda che si riferiscano ad uno dei quadri della nota deve essere segnalata barrando le apposite caselle predisposte nel quadro A.

LA DOMANDA DI ANNOTAZIONE

10. QUADRO A

Nel quadro A vengono richieste le indicazioni relative al titolo ed alla annotazione.

Sono state richieste, inoltre, altre informazioni, significative in determinate circostanze ed in determinati tipi di annotazione.

10.1 DATI RELATIVI AL TITOLO

10.1.1 Descrizione

Anche per questo tipo di formalita' la legge (artt. 2656, 2882 e 2884 c.c.) prevede lo stesso rigore di forma del titolo in base al quale si domanda l'annotazione.

Essa, infatti, puo' trarre origine solo da un atto (volontario, giudiziario o amministrativo) avente il requisito di forma secondo uno dei tipi sotto elencati:

- . Atto notarile pubblico
- . Atto pubblico amministrativo
- . Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
- . Scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente
- . Atto estero depositato
- . Atto amministrativo
- . Atto giudiziario
- . Richiesta esattoriale(19)
- . Altro atto

Puo' accadere, tuttavia, che nella cancellazione di ipoteca iscritta a garanzia di rendita vitalizia, essendo il consenso del beneficiario contenuto nell'atto stesso di costituzione della rendita vitalizia, alla sua morte, per la cancellazione dell'ipoteca venga prodotto al Conservatore solo il certificato di morte; in tal caso come titolo va indicato l'atto di costituzione, contenente il consenso a cancellare, dovendosi intendere il certificato di morte un semplice documento probatorio di un evento al quale era stato condizionato il consenso.

Come per l'iscrizione e la trascrizione, anche per le annotazioni e' stato previsto un tipo residuale ("altro atto") nel quale si possono far rientrare altri atti allo stato non prevedibili.

10.1.2 Data

Come data dell'atto deve essere assunta quella della stipulazione per gli atti pubblici e pubblici amministrativi, della deliberazione per le sentenze e gli altri atti giudiziari, dell'autentica per le scritture private autenticate anche se depositate con verbale agli atti di un notaio o di altro pubblico ufficiale (per quelle autenticate in tempi successivi la data da riportare e' quella dell'ultima autentica), dell'emanazione per i provvedimenti amministrativi e della sentenza per le scritture private con sottoscrizione accertata giudizialmente, restando inteso che la data della privata scrittura deve essere indicata nel quadro D.

Per gli atti esteri si assume come data quella del verbale di deposito presso il Notaio italiano o presso l'archivio notarile, riportando nel quadro D gli estremi propri dell'atto depositato.

Per le domande giudiziali, la cui trascrizione deve essere annotata ai sensi dell'art. 2654 c.c., la data da indicare e' quella della trascrizione della domanda medesima.

10.1.3 Numero di repertorio

Va indicato il numero di repertorio del Notaio o dell'Ufficiale rogante per gli atti pubblici, pubblici amministrativi e per le scritture private con sottoscrizione autenticata; il numero del registro cronologico per le sentenze e gli altri atti giudiziari; il numero di protocollo per i provvedimenti amministrativi.

Per le domande giudiziali va indicato in questo campo il numero della raccolta particolare della relativa trascrizione, posto che il titolo per l'annotazione, cosi' come previsto dall'art. 2654 c.c., e' la trascrizione della domanda.

10.1.4 Pubblico Ufficiale o Autorita' emittente

Ove si tratti di Notaio (categoria 1) o di altro Pubblico Ufficiale (categoria 2) va indicato il cognome ed il nome del Pubblico Ufficiale che ha rogato o autenticato l'atto e la sede (comune e sigla della provincia); la denominazione e la sede dell'Autorita' emittente, ove si tratti di sentenze o di altri provvedimenti giudiziari oppure di atti amministrativi.

Per le domande giudiziali, come sede va indicata quella della Conservatoria dei RR.II. presso cui la domanda e' stata trascritta.

Va inoltre indicato, nell'apposito successivo campo, il codice fiscale del pubblico ufficiale o dell'autorita' emittente.

10.2 DATI RELATIVI ALL'ANNOTAZIONE

10.2.1 Tipo di annotazione

Le annotazioni in calce alle formalita' principali (trascrizioni ed iscrizioni) producono effetti secondo il tipo cui esse appartengono. La

conoscenza del tipo di annotazione, dunque, costituisce un elemento indispensabile per l'esecuzione della formalita'; infatti, a seconda del tipo di annotazione eseguita, il terzo e' in grado di conoscere con assoluta certezza la vicenda giuridica della formalita' annotata.

L'annotazione, quindi, pur se considerata una formalita' accessoria, diviene una componente essenziale di tutto il sistema ipotecario, per cui la chiarezza descrittiva del "tipo" dell'annotazione eseguita ne costituisce il presupposto.

Le annotazioni, come e' noto, si possono eseguire in calce alle trascrizioni ed alle iscrizioni; mentre in calce alle annotazioni si puo' eseguire esclusivamente annotazione di "cancellazione".

Nella successiva tabella, sono stati elencati e codificati i vari tipi di annotazione alle trascrizioni, alle iscrizioni ed alle annotazioni, la cui descrizione ed il cui codice devono essere indicati in questo apposito spazio. Pur essendo le annotazioni tassativamente previste dalla legge, e' stato parimenti incluso nella tabella un tipo di annotazione di carattere generale alle trascrizioni ed alle iscrizioni e alle annotazioni, per consentire la descrizione di eventuali annotazioni, allo stato non prevedibili, e comunque eseguibili o perche' disciplinate da leggi speciali o perche' ordinate dal Giudice.

La annotazione di "annullamento per erronea acquisizione" ricorre allorché l'ufficio nell'acquisire la formalita' di annotazione digita erroneamente gli estremi della formalita' di riferimento nonche' altri dati dell'annotazione.

Nella ricorrenza di siffatta circostanza dovra' essere redatta d'ufficio apposita domanda di annotazione nella quale andranno indicati gli estremi della formalita' di annotazione che si vuole annullare.

Ovviamente, occorrera' ripetere la acquisizione della annotazione annullata, previa formazione d'ufficio di una copia della precedente domanda che fungera' da documento cartaceo.

10.2.2 TABELLA DEI TIPI DI ANNOTAZIONE

	Codice
- Annotazioni alle trascrizioni	
Annotazione alla trascrizione	700
Annullamento	701
Avvenuta trascrizione di atto (art. 2655 c.c.)	702
Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (art. 2654 c.c.)	703
Avveramento di condizione risolutiva (art. 2655 c.c.)	704
Cancellazione	705
Cancellazione condizione risolutiva (per mancato avveramento)	706
Cancellazione condizione sospensiva (per avveramento)	707
Cancellazione termine iniziale (art. 2668 c.c., 3. comma)	708
Cancellazione parziale di vincolo	731
Cancellazione totale di vincolo	732
Decreto definitivo del Tribunale	709
Decreto definitivo Corte d'Appello	710
Decreto esecutivo del Tribunale	711
Decreto nomina curatore ereditario (art. 509 c.c.)	712
Decreto trasferimento (art. 2896 c.c.)	713
Devoluzione fondo enfiteutico	714
Dichiarazione di rilascio beni ipotecati (art. 2861 c.c.)	715
Impedimento ad acquisto per causa di morte (art. 2662 c.c.)	716
Inefficacia parziale	717
Inefficacia totale	718
Modifica convenzione matrimoniale (art. 163 c.c., u.c.)	719
Nullita'	720
Proposizione reclamo Corte d'Appello (art. 113 ter disp. att. c.c.)	721
Proposizione ricorso al Tribunale (art. 113 ter disp. att. c.c.)	722
Quietanza	723
Rescissione	724
Restrizione dei beni	725
Revocazione	726
Rilascio beni ai creditori (art. 507 c.c.)	727
Rilascio beni ai legatari	728
Risoluzione	729
Sentenza condanna esecutiva (art. 156 att. c.p.c.)	730
- Annotazioni alle iscrizioni	Codice
Annotazione all'iscrizione	800

Assegnazione del credito	801
Cambiamento domicilio ipotecario	802
Cancellazione totale	803
Cancellazione totale di privilegio 20	825
Cancellazione parziale di privilegio(20)	826
Cessione dell'ipoteca	804
Decreto definitivo del Tribunale	805
Decreto definitivo Corte d'Appello	806
Decreto esecutivo del Tribunale	807
Erogazione a saldo	808
Erogazione parziale	809
Frazionamento in quota	810
Nomina rappresentanti obbligazionisti	811
Pegno	812
Permuta di grado	813
Pignoramento	814
Postergazione di grado	815
Proposizione reclamo Corte d'Appello (art. 113 ter disp. att. c.c.)	816
Proposizione ricorso al Tribunale (art. 113 ter disp. att. c.c.)	817
Quietanza e conferma	818
Restrizione di beni	819
Rettifica (artt. 2841 e 2886 c.c.)	820
Riduzione di somma	821
Sequestro	822
Subingresso (art. 2866 c.c. - 2. comma)	823
Surrogazione	824
Surrogazione parziale	827
- Annotazioni alle annotazioni	Codice
Annotazione alla annotazione	900
Cancellazione	901
Annullamento per erronea acquisizione	902

10.2.3 Voltura catastale dell'atto originario

E' stata prevista apposita casella per indicare se l'annotazione comporta anche l'esecuzione di voltura catastale automatica dell'atto originario.

10.2.4 Formalita' da annotare, postergare o permutare

Le annotazioni si eseguono sempre in calce o a margine di una formalita' trascritta, iscritta o annotata; in questo campo, pertanto vanno indicati gli estremi della formalita' da annotare mediante l'indicazione della data (giorno, mese ed anno), e del numero del registro particolare.

A seconda, poi, del tipo cui essa appartiene (trascrizione = T; iscrizione e privilegio = I; annotazione = A) si barra la relativa casella.

Non si ritiene superfluo rammentare che la compilazione di questo riquadro riveste una sostanziale importanza; infatti, solo attraverso un'esatta e completa indicazione di questi dati, e' possibile risalire con assoluta certezza alla formalita' da annotare.

Si precisa che per alcune particolari annotazioni (quali ad esempio postergazione, permuta di grado, ecc.) in cui sono interessate piu' formalita', a mente dell'art. 17, 2. comma della legge 27.2.1985, n. 52, e' obbligatorio presentare tante domande quante sono le formalita' da annotare. In tali casi, nel quadro D andranno indicati gli estremi relativi alle altre formalita' interessate.

10.2.5 Riduzione somma dovuta e/o Riduzione somma ipoteca

La compilazione di questi riquadri ricorre quando si vuole annotare la riduzione del capitale e/o dell'ipoteca rispetto alle somme originariamente dovute e iscritte.

La riduzione va evidenziata indicando nei rispettivi spazi la somma che si vuole ridurre (da lire) e quella ridotta (a lire), sia per il capitale (somma dovuta), sia per la ipoteca (somma ipoteca), quando si effettua la contemporanea riduzione dei due valori.

10.2.6 Valore immobili liberati

Negli annotamenti per restrizione di ipoteca la norma fiscale dispone che sul valore degli immobili liberati, risultante dall'atto di consenso o da dichiararsi dal richiedente nella domanda, si applica l'imposta ipotecaria fino alla concorrenza della somma garantita dall'ipoteca.

Ogni qualvolta, pertanto, si richieda un'annotazione di restrizione di beni occorre indicare in questo riquadro il valore dei beni liberati, anche se non

risultante nell'atto di consenso.

Per le cancellazioni totali non occorre indicare alcun valore, dal momento che l'imposta si applica sull'intera somma iscritta.

Il presente riquadro non va compilato nel caso di annotazioni non soggette alle normali imposte ipotecarie.

10.2.7 Richiedente (se diverso da Pubblico Ufficiale o Autorita' emittente)

Sulla compilazione di questa riga si rinvia a quanto illustrato nelle note esplicative per la compilazione della nota di trascrizione.

11. QUADRO B - IMMOBILI

A differenza delle trascrizioni e delle iscrizioni per le quali l'indicazione degli immobili e' sempre obbligatoria (ad eccezione, ben inteso, dei particolari casi precedentemente citati per i quali tale obbligo non sussiste), per le annotazioni, invece la indicazione degli immobili ricorre esclusivamente nella restrizione di beni e nel frazionamento in quote del mutuo e dell'ipoteca.

Gli immobili da descrivere in questo quadro sono quelli liberati dal vincolo nelle restrizioni di beni o quelli relativi alle quote frazionate del mutuo o dell'ipoteca.

Ove l'annotazione sia relativa a formalita' iscritta precedentemente al 2 settembre 1985 e gli immobili liberati o formanti le quote frazionate non siano individuati nell'atto con i dati catastali, la loro indicazione potra' essere effettuata nel quadro D.

Relativamente a ciascun immobile, il modello prevede tre righe.

11.1 Identificazione dell'immobile

In questo riquadro vanno indicati i dati dell'immobile con la stessa identificazione catastale risultante nella formalita' originaria, quando coincidente con questa. Ove, invece, l'annotazione abbia per oggetto immobili la cui identificazione catastale sia diversa da quella risultante nella formalita' (trascrizione o iscrizione) da annotare, in questo riquadro l'immobile andra' indicato con siffatta ultima identificazione.

Sui criteri di compilazione delle caselle che compongono il presente riquadro si rinvia a quanto detto per la nota di trascrizione.

11.2 Dati descrittivi dell'immobile e Indirizzo

Per i criteri di compilazione di questi riquadri si rinvia a quanto detto per le note di trascrizione e di iscrizione.

11.3 Importi delle quote frazionate

Per disposizioni delle norme sul credito fondiario, il mutuo puo' essere suddiviso in quote e, correlativamente, deve essere frazionata la ipoteca iscritta a garanzia.

La suddivisione ed il frazionamento sono, poi, annotati in calce o a margine della nota di iscrizione. Gli importi delle singole quote del capitale mutuato e della relativa ipoteca frazionata (il cui importo deve essere obbligatoriamente indicato ai sensi dell'art. 2838 c.c.) vanno indicati in questo riquadro nella prima riga della "unita' negoziale" alla quale si riferisce la quota del capitale mutuato e sulla quale viene a gravare la frazione dell'ipoteca.

Per "unita' negoziale" si deve intendere l'immobile o il complesso di immobili (ad esempio appartamento e garage) al quale contrattualmente si riferisce la quota di mutuo e della ipoteca frazionata.

Sul concetto di "unita' negoziale", comunque, si rinvia a quanto detto per la nota di trascrizione.

Da ultimo, non sembra superfluo chiarire che la somma complessiva delle quote di mutuo e della ipoteca deve necessariamente corrispondere all'importo del mutuo originario e alla relativa somma iscritta a garanzia.

12. QUADRO C - SOGGETTI

In questo quadro vanno indicati i soggetti a favore e contro i quali e' stata eseguita la originaria formalita', nonche' i soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione, in conformita' a quanto disposto dall'art. 2843 c.c..

Il modello prevede relativamente a ciascun soggetto due righe nella prima delle quali vanno indicati codice fiscale, cognome, nome, sesso e data di nascita, ovvero denominazione o ragione sociale; nella seconda riga va indicato il luogo di nascita o la sede legale con la relativa provincia.

Il codice fiscale, per i soggetti della formalita' originaria, puo' essere omesso qualora tale formalita' sia stata trascritta o iscritta prima del 2/9/1985, mentre per i soggetti a favore dei quali esplica gli effetti

l'annotazione e' obbligatorio.

Per questi ultimi soggetti, infine, ove dichiarato in atto va indicato anche il domicilio ipotecario eletto.

12.1 Soggetti

12.1.1 Soggetti nella formalita' originaria

L'indicazione dei soggetti a favore e contro i quali e' stata eseguita la originaria formalita' da annotare non acquista rilevanza sostanziale dal momento che l'elemento principale per l'individuazione della formalita' da annotare e' la descrizione dei dati riportati nel Quadro A ("Formalita' da annotare"). Pur tuttavia, per una esigenza formale di compilazione del mod.

60, nel quale com'e' noto, devono comparire i soggetti per cui e rispetto a cui viene eseguita la annotazione, nonche' per una migliore e piu' sicura individuazione della formalita' da annotare, e' ugualmente necessario indicare tali soggetti, precisando che questi devono essere descritti con gli stessi dati anagrafici presenti nella nota originaria.

12.1.2 Soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione

Per l'art. 2843 c.c. la trasmissione o il vincolo della ipoteca per cessione, surrogazione, pegno, postergazione di grado, sequestro, pignoramento o assegnazione del credito medesimo, deve essere annotata in margine all'iscrizione dell'ipoteca.

Nelle domande d'annotazione relative ai casi appena citati vanno, pertanto, indicati i dati anagrafici dei soggetti che subentrano o si sostituiscono agli originari creditori ipotecari ai fini della conseguente annotazione sulla nota di iscrizione.

Dopo l'annotazione, l'iscrizione non puo' essere cancellata senza il consenso dei titolari dei diritti indicati nella annotazione medesima.

12.2 PROGRESSIVO SOGGETTO

La numerazione progressiva dei soggetti deve essere distinta per la parte a favore e contro nella formalita' originaria e per la parte relativa ai soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione; in ognuno di questi riquadri pertanto, la numerazione comincia sempre da uno.

Cosi', ad esempio, nel caso di una ipoteca con un creditore e due debitori che venga ceduta ad un nuovo soggetto che si sostituisce all'originale creditore, la relativa domanda d'annotazione (per cessione di ipoteca) dovra' contenere nel quadro C la seguente numerazione:

soggetti a favore, nella formalita' originaria - 1

soggetti contro, nella formalita' originaria - 1 e 2

soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione - 1.

Si precisa, infine che, nella descrizione dei soggetti nelle domande d'annotazione non e' presente la colonna "progressivo riga per soggetto" (prevista negli altri due modelli) in quanto i soggetti, essendo indicati solo a fini formali e individuativi, impegneranno conseguentemente sempre una sola riga.

12.3 DATI ANAGRAFICI

Per la compilazione di questi spazi vale quanto detto per la nota di trascrizione.

12.4 DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO

Questo riquadro va compilato indicando il comune e l'indirizzo, solo relativamente ai soggetti a favore dei quali agisce l'annotazione, nel caso in cui il creditore subentrante o vincolante l'ipoteca indichi nell'atto il domicilio eletto.

13 QUADRO D

Come per le note di trascrizione e di iscrizione, anche nel modello di domanda di annotazione e' stato previsto il quadro D. Questo quadro, come chiarito nel precedente punto 2, potra' essere utilizzato dal richiedente per una piu' libera e completa descrizione degli immobili liberati o delle quote della ipoteca frazionata; ovvero per la descrizione di quelle parti dell'atto da annotare che si ritengono rilevanti ai fini di una piu' completa informazione sulla annotazione che si richiede.

Inoltre, come precisato al precedente punto 1.2, in questo riquadro vanno indicati gli estremi relativi alle altre formalita' interessate nei casi di postergazione, permuta di grado, ecc.

-- Note -----

1 Rientrano in questi atti tutte quelle convenzioni con le quali un ente pubblico mediante stipulazione di formale atto pubblico concede autorizzazioni amministrative a persone fisiche e non fisiche. Tali, ad esempio, possono

essere le autorizzazioni per la coltivazione di cave o di acque minerali. Concretizzando tali convenzioni e atti dei limiti alla disponibilita' dell'immobile, la trascrizione - ovviamente - va eseguita contro il proprietario del fondo, per il diritto reale ad esso spettante, ed a favore dell'ente concedente.

2 Rientrano in questo atto tutti i vincoli di destinazione ad uso speciale dell'immobile previsti da leggi speciali statali o regionali nell'ambito delle materie di competenza delle regioni. Il particolare uso cui l'immobile viene vincolato andra' poi specificato nel quadro D.

3 Tale atto ricorre allorquando le parti, avvalendosi della facolta' concessa dall'art. 1402 c.c., sciogliono la riserva della dichiarazione di nomina oltre il termine ordinario di giorni 3. Per cui in tale ipotesi il primo contratto e' stato regolarmente trascritto tra le parti contraenti, sicche' la dichiarazione di nomina viene a rappresentare un atto autonomamente trascrivibile, essendo il sottostante contratto al quale si riferisce, gia' depositato in Conservatoria con la precedente trascrizione.

Si avranno in tal modo le seguenti trascrizioni:

1. contratto - a favore - acquirente apparente (riservante) - contro - alienante
2. contratto - a favore - acquirente reale (persona nominata) - contro - acquirente apparente
Nella seconda trascrizione si fara' riferimento alla 1. formalita'.

4 Per cessione di alloggi di edilizia pubblica residenziale per i quali a norma di legge il trasferimento della proprieta' avviene all'atto del pagamento dell'ultima rata del prezzo di cessione.

5 Il verbale costituisce titolo per la trascrizione quando e' redatto di fronte al Sig. Presidente del tribunale il quale lo sottoscrive insieme ai coniugi. Unitamente al titolo va prodotto in Conservatoria il Decreto di omologazione del Tribunale che attribuisce efficacia alla separazione consensuale.

6 es.: legge Regione Sicilia 27/12/1978 n. 71 7 Vedere nota 1.

8 Ricorre tale natura, in particolare, nel caso di parti comuni condominiali non negoziabili autonomamente.

9 Da utilizzare solo quando il sequestro o il pignoramento hanno per oggetto una porzione di immobile precedentemente ipotecata, priva di estremi catastali propri.

10 Sono assimilabili al diritto dell'enfiteuta: il diritto del miglioratario, del locatore ad meliorandum, del colono perpetuo, ecc.

11 E' assimilabile al diritto d'uso anche il diritto di palco di cui alla Legge 26.7.1939, n. 1336.

12 Dovra' essere utilizzato questo codice, indicando sulla nota il "nomen iuris" della servitu'.

13 Questo codice va utilizzato per la dilazione di tutte le imposte derivanti dalla successione.

14 Questo codice va utilizzato per la dilazione dell'INVIM prevista dalla Legge 26/4/1983, n. 131.

15 Rientrano in questa specie di privilegio anche i privilegi di cui all'art. 4 della Legge 27/2/85, n. 49.

16 Ricorre tale natura, in particolare, nel caso di parti comuni condominiali (accessorie all'immobile ipotecato) non negoziabili autonomamente.

17 Da utilizzare quando l'ipoteca viene iscritta su una porzione di immobile priva di estremi catastali propri. Poiche' il Catasto non gestisce frazionamenti originati da iscrizioni di ipoteca, in tali casi, nel campo "Identificazione attuale dell'immobile" andranno indicati i dati catastali dell'immobile su parte del quale andra' a gravare l'ipoteca, mentre nel campo "Natura" andra' indicato il codice "Q" se trattasi di fabbricato in corso di costruzione, ed il codice "P" se trattasi di altro immobile.

18 Sono assimilabili al diritto dell'enfiteuta: il diritto del miglioratario, del locatore ad meliorandum, del colono perpetuo, ecc.

19 Tale forma del titolo va indicata per la cancellazione del pignoramento esattoriale che, per espresso disposto dell'art. 62 del D.P.R. 29/09/73 n.602, viene eseguita dal Conservatore su semplice richiesta dell'esattore.

20 Solo in relazione a privilegi iscritti prima dell'automazione.