

# ***FAQ in materia di Pubblicità Immobiliare***

**A cura della Comunità Regionale dei Conservatori della Lombardia**

*Milano, 18 dicembre 2018*

---

## ELENCO FAQ

### Trascrizione

**Trust** - Come si trascrivono i contratti costitutivi di Trust?

**Accettazione di eredità** - Come procedere nel caso in cui un soggetto chiamato all'eredità sia deceduto senza averla accettata o senza avere disposto in vita dei beni immobili caduti in successione (art. 479 c.c.)?

**Domande giudiziali** - E' possibile la trascrizione di domande giudiziali notificate in proprio dagli avvocati via PEC, a seguito delle modifiche apportate alla legge n. 53 del 1994, introdotte dall'articolo 16-quater del D.L. 179 del 18 ottobre 2012?

**Rinuncia** - Come si trascrivono gli atti di rinuncia abdicativa a diritti reali di godimento?

**Rinuncia** - Come si trascrivono gli atti di rinuncia NON abdicativa a diritti reali di godimento?

**Rinuncia** - Come si trascrivono gli atti di rinuncia a quote o all'intero del diritto della proprietà?

**Conferma** - Gli atti di conferma per violazione dell'art. 29 comma 1-bis della legge 52 del 1985, si trascrivono o si annotano?

**Conferma** - Quali atti si trascrivono con il codice 149 (atto di conferma)?

---

---

## ELENCO FAQ

### Annotazioni

**Pignoramenti** - E' possibile l'annotazione di cancellazione del pignoramento in assenza dell'attestazione di mancata opposizione nei termini di legge resa dal cancelliere con riferimento ai provvedimenti emessi ex art 629 e 630 c.p.c?

**Cancellazione di pignoramenti e ipoteche** - Come procedere alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche gravanti sul bene espropriato?

**Cancellazione di pignoramenti** - Con quali altri titoli giudiziari, di regola, si procede alla sola cancellazione del pignoramento?

**Riduzione e restrizione di pignoramenti** - Come si procede alla liberazione di alcuni degli immobili pignorati, quando il valore dei beni eccede l'importo del credito?

**Cancellazione d'ipoteca** - Come si procede alla cancellazione delle ipoteche, nel processo di liberazione degli immobili ad opera dell'acquirente durante l'esecuzione?

**Pignoramenti** - Come procedere all'annotazione di pignoramento del credito garantito da ipoteca?

**Pignoramenti** - Come si procede all'annotazione di assegnazione del credito pignorato?

**Cancellazione e restrizione di ipoteche** - Quali sono i titoli ammessi per la cancellazione e restrizione di ipoteca?

**Tardiva esecuzione** - Quali sono le annotazioni obbligatorie soggette alla sanzione per la tardiva esecuzione?

---

---

## *ELENCO FAQ*

### **Trascrizioni, iscrizioni e annotazioni**

**Codici atto** - Quali sono i codici atto da inserire nelle note di trascrizione / iscrizione / annotazione ?

**UNIMOD** - E' possibile trascrivere allegando alla nota il titolo digitale?

### **Tassazione**

**Fallimento** - Quanto si paga per trascrivere una sentenza di fallimento?

**Procedura di liquidazione** - Quanto si paga per trascrivere un decreto di apertura di procedura di liquidazione ex art 14 quinquies, comma 1 - l. n. 3/2012?

**Atti giudiziari** - Quando una formalità si esegue con prenotazione a debito?

**Cancellazione di ipoteche** - Quanto si paga per la cancellazione di più ipoteche, iscritte sulla base di un medesimo titolo e dello stesso credito?

**Condizione sospensiva** - Quanto si paga per la cancellazione di condizione sospensiva?

**Cancellazione e restrizione di ipoteche** - Quanto si paga per la cancellazione d'ipoteca?

---

## Trust

### Domanda

Come si trascrivono i contratti costitutivi di Trust?

### Risposta

Nella costituzione del trust la trascrizione deve essere eseguita a favore del trustee.

Nella costituzione di trust con disponente diverso dal trustee, la trascrizione va fatta contro il disponente e sempre a favore del trustee. In questo caso avremo l'applicazione della [tassa ipotecaria](#) con voltura automatica, per un totale di € 90,00.

Per consentire la corretta pubblicità della segregazione dei beni costituiti in trust, occorre anche una nota di costituzione di vincolo di trust, contro il trustee, con liquidazione dell' [imposta ipotecaria](#) in misura fissa di € 200,00 e della tassa ipotecaria di € 35,00.

Il trust autodichiarato comporta la trascrizione di una costituzione di vincolo contro il disponente e saranno dovuti € 200,00 di imposta ipotecaria ed € 35,00 di tassa ipotecaria.

[Torna all'elenco delle FAQ](#)

## Accettazione di eredità

### Domanda

Come procedere nel caso in cui un soggetto chiamato all'eredità sia deceduto senza averla accettata o senza avere disposto in vita dei beni immobili caduti in successione (art. 479 c.c.)?

### Risposta

La problematica deriva dall'ipotesi di un chiamato all'eredità morto prima di accettare, e della successiva accettazione da parte degli eredi di quest'ultimo. Se si accetta in sostituzione di un chiamato all'eredità, morto prima di accettare, si trascrive direttamente a favore degli eredi del chiamato premorto, cliccando la casella della nota "morte di un chiamato" e nel quadro libero si indica che l'accettazione è avvenuta in sostituzione dei chiamati morti prima di accettare (art 479 c.c.).

## Domande giudiziali

### Domanda

E' possibile la trascrizione di domande giudiziali notificate in proprio dagli avvocati via PEC, a seguito delle modifiche apportate alla legge n. 53 del 1994, introdotte dall'articolo [16-quater del D.L. 179 del 18 ottobre 2012?](#)

### Risposta

Gli Avvocati, preventivamente autorizzati dal proprio ordine professionale, possono notificare a mezzo PEC e dichiarare la conformità della copia del titolo notificato ai sensi di quanto previsto dal D.L. 179/2012.

In questo caso, per la trascrizione delle domande giudiziali notificate a mezzo PEC servirà il titolo, in copia autenticata dall'avvocato, e la prova dell'avvenuta notifica, costituita dalla stampa delle due ricevute informatiche dell'avvenuta notifica, anch'esse dichiarate conformi all'originale dall'avvocato.

## Rinuncia

### Domanda

Come si trascrivono gli atti di rinuncia abdicativa a diritti reali di godimento?

### Risposta

Gli atti di rinuncia abdicativa a diritti reali di godimento devono essere trascritti solo contro il rinunciante. Possono essere trascritti anche a favore dei soggetti che si avvantaggiano della rinuncia nel caso in cui questi intervengano in atto. In caso di rinuncia abdicativa a titolo gratuito dovranno essere riscosse la [tassa ipotecaria](#) di € 35,00 o di € 90,00 nel caso in cui il diritto rientri fra quelli soggetti anche a voltura catastale.



## Rinuncia

### Domanda

Come si trascrivono gli atti di rinuncia NON abdicativa a diritti reali di godimento?

### Risposta

In caso di rinuncia non abdicativa a diritti reali di godimento, la trascrizione dovrà essere eseguita contro il soggetto che rinuncia e a favore dei soggetti che se ne avvantaggiano.

## Rinuncia

### Domanda

Come si trascrivono gli atti di rinuncia a quote o all'intero del diritto della proprietà?

### Risposta

Tali atti si trascrivono solo contro il soggetto rinunziante, fermo restando che non è possibile rinunciare alle parti comuni di un edificio.

## Conferma

### Domanda

Gli atti di conferma per violazione dell' [art. 29 comma 1-bis della legge 52 del 1985](#), si trascrivono o si annotano?

### Risposta

L'atto di conferma deve essere trascritto e non annotato. Si utilizza il codice residuale 100 con una sintetica descrizione della fattispecie, in modo di distinguerla dagli atti di conferma ex [artt. 18 e 17 della L. 47/85](#) (ora artt. 30 e 46 DPR 380/2001).

## Conferma

### Domanda

Quali atti si trascrivono con il codice 149 (atto di conferma)?

### Risposta

Con il codice 149 si trascrivono gli atti con il quale viene sanata la nullità per omessa indicazione delle prescrizioni dell' [articolo 40 della Legge 47/85](#) e successive modifiche ed integrazioni.

## Pignoramenti

### Domanda

E' possibile l'annotazione di cancellazione del pignoramento in assenza dell'attestazione di mancata opposizione nei termini di legge resa dal cancelliere con riferimento ai provvedimenti emessi [ex art 629](#) e [630 c.p.c?](#)

### Risposta

In assenza della dichiarazione di mancata opposizione apposta dalla Cancelleria, decorsi i 20 giorni previsti dall'art. 630 del c.p.c. per l'eventuale reclamo, la formalità di cancellazione non può essere accettata.

## Cancellazione di pignoramenti e ipoteche

### Domanda

Come procedere alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche gravanti sul bene espropriato?

### Risposta

Si devono riportare sulla domanda di annotazione (sezione D) gli estremi di trascrizione del Decreto di Trasferimento (586 c.p.c.), qualora la copia conforme dello stesso non sia stata unita alla domanda di annotazione. Prima di effettuare il versamento dei tributi, il cui ammontare varia in funzione del numero e del tipo di formalità da annotare, si consiglia di attendere la liquidazione dell'Ufficio.

## Cancellazione di pignoramenti

### Domanda

Con quali altri titoli giudiziari, di regola, si procede alla sola cancellazione del pignoramento?

### Risposta

- Ordinanza di estinzione per rinuncia (629 c.p.c.) / inattività (630 c.p.c.) / mancata comparizione (631 c.p.c.).
- Ordinanza di inefficacia del pignoramento (562 c.p.c. - 567 c.p.c.).
- Ordinanza di conversione del pignoramento (495 c.p.c.).

I suddetti provvedimenti, consegnati in copia conforme all'originale, devono essere muniti dell'attestazione di definitività.

I tributi da assolvere, per ciascun provvedimento giudiziario, ammontano € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

## Riduzione e restrizione di pignoramenti

### Domanda

Come si procede alla liberazione di alcuni degli immobili pignorati, quando il valore dei beni eccede l'importo del credito?

### Risposta

Occorre un'ordinanza di riduzione del pignoramento (496 c.p.c.).  
Il suddetto provvedimento, consegnato in copia conforme all'originale, deve essere munito dell'attestazione di definitività.  
Il tipo di annotazione, da riportare nel quadro A, è "Restrizione dei beni" - codice 725.  
I tributi da assolvere sono € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria



## Cancellazione d'ipoteca

### Domanda

Come si procede alla cancellazione delle ipoteche, nel processo di liberazione degli immobili ad opera dell'acquirente durante l'esecuzione?

### Risposta

Ordinanza di cancellazione (794 c.p.c.).  
Il suddetto provvedimento, consegnato in copia conforme all'originale, deve essere munito dell'attestazione di definitività.  
I tributi da assolvere variano a seconda del tipo di ipoteca da cancellare (volontaria o giudiziale).

## Pignoramenti

### Domanda

Come si procede all'annotazione di pignoramento del credito garantito da ipoteca?

### Risposta

Presentare l'atto di pignoramento in copia conforme all'originale.  
Predisporre la domanda di annotazione utilizzando il codice 814.  
I tributi da assolvere sono € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria.

## Pignoramenti

### Domanda

Come si procede all'annotazione di assegnazione del credito pignorato?

### Risposta

Presentare il provvedimento di assegnazione (554 c.p.c.) in copia conforme all'originale.  
Predisporre la domanda di annotazione utilizzando il codice 801.  
Versare l'imposta ipotecaria proporzionale del 2% del valore dell'ipoteca, oltre all'imposta di bollo e alla tassa ipotecaria.

## Cancellazione e restrizione di ipoteche

### Domanda

Quali sono i titoli ammessi per la cancellazione e restrizione di ipoteca?

### Risposta

La cancellazione delle ipoteche, oltre che con atto giudiziario definitivo contenente l'ordine di cancellazione, può avvenire con il consenso del creditore, espresso nelle forme prescritte .

Se non ammesso al regime sostitutivo ([DPR 601/73](#)), l'atto di cancellazione totale sconta l'imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0,50% del valore iscritto, che rappresenta l'importo massimo riscuotibile.

In caso di restrizione, la base imponibile è costituita dal minor valore tra quello dell'ipoteca ed il valore degli immobili liberati secondo le disposizioni del Testo Unico del registro [DPR 131/86](#), fermo restando il rispetto della misura massima. A tal fine, rileva l'esistenza di eventuali, precedenti formalità di restrizione di beni.

## Tardiva esecuzione

### Domanda

Quali sono le annotazioni obbligatorie soggette alla sanzione per la tardiva esecuzione?

### Risposta

Le annotazioni che devono essere depositate nel rispetto dei trenta giorni dalla data dell'atto di riferimento sono quelle previste dall'art. 2654 c.c. (relative alla trascrizione di domande giudiziali) e quelle previste dall'art. 2655 c.c. (inerente gli atti dichiarati nulli, annullati, risolti, rescissi, revocati, o i cui effetti sono venuti meno per l'avveramento della condizione risolutiva).

## Codici atto

### Domanda

Quali sono i codici atto da inserire nelle note di trascrizione / iscrizione / annotazione ?

### Risposta

Per una corretta e completa banca dati, ogni volta che si compila la nota di trascrizione/iscrizione/ annotazione occorre inserire il codice atto specifico, così come indicato nell'allegato alla [Circ. n. 24/E del 17.06.2015](#), limitando l'utilizzo dei codici generici alle sole residuali ipotesi di mancata codifica.

## UNIMOD

### Domanda

E' possibile trascrivere allegando alla nota il titolo digitale?

### Risposta

Compilando la nota con il software "UNIMOD", scaricabile dal sito [Agenziaentrate.gov.it](http://Agenziaentrate.gov.it), è possibile allegare direttamente nella nota il titolo con firma digitale ([vedi specifiche tecniche](#))

E' possibile allegare alla nota, compilata su supporto informatico mediante l'utilizzo del [software Unimod](#) disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate, il titolo digitale (allega titolo digitale).

L'art. 16-bis co. 9-bis del d.l. 179/2012 ha ampliato il potere di certificazione delle suddette categorie di professionisti operatori del diritto estendendolo alle copie analogiche e/o informatiche dei provvedimenti giudiziari/atti degli ausiliari estratte dal fascicolo processuale telematico. In particolare tali copie informatiche, rilasciate secondo i requisiti tecnici di cui all'art. 71 del d.lgs. 82/2005 (cd. Codice dell'Amministrazione Digitale), ai sensi dell'art. 23-bis del CAD, rispettano i requisiti richiesti dall'art. 2658 c.c. per la loro presentazione al Conservatore dei Registri Immobiliari a corredo delle formalità ipotecarie.

**LIMITI** - Esistono due importanti precisazioni da fare su questa procedura:

- è, attualmente, utilizzabile solo per i titoli presenti nel fascicolo telematico del processo civile (sentenze e decreti ingiuntivi, in particolare) per i quali non occorre l'attestazione di definitività da parte della Cancelleria del Tribunale ai fini della accettazione della formalità in Conservatoria
- non è applicabile ai verbali di pignoramento.



## Fallimento

### Domanda

Quanto si paga per trascrivere una sentenza di fallimento?

### Risposta

Se sul titolo non è indicata l'autorizzazione del Tribunale ad effettuare gli adempimenti di trascrizione con prenotazione a debito, occorre un versamento con [modello F24](#) o F23 di

€ 200,00 - [imposta ipotecaria](#)

€ 59,00 - [imposta di bollo](#)

€ 35,00 - [tassa ipotecaria](#)

## Procedura di liquidazione

### Domanda

Quanto si paga per trascrivere un decreto di apertura di procedura di [liquidazione ex art 14 quinquies, comma 1 - l. n. 3/2012](#) ?

### Risposta

Se sul titolo non è indicata l'autorizzazione del Tribunale ad effettuare gli adempimenti di trascrizione con prenotazione a debito, occorre un versamento con [modello F24](#) o F23 di

€ 200,00 - [imposta ipotecaria](#)

€ 59,00 - [imposta di bollo](#)

€ 35,00 - [tassa ipotecaria](#)

## Atti giudiziari

### Domanda

Quando una formalità si esegue con prenotazione a debito?

### Risposta

Le formalità vengono eseguite con prenotazione a debito dei relativi tributi quando ciò venga autorizzato dal competente organo giudiziario e tale autorizzazione rilevi dal titolo presentato presso la Conservatoria

## Cancellazione di ipoteche

### Domanda

Quanto si paga per la cancellazione di più ipoteche, iscritte sulla base di un medesimo titolo e dello stesso credito?

### Risposta

Il regime di tassazione ordinario prevede l'assolvimento dell'imposta ipotecaria (nella misura dello 0,5% del valore iscritto) in fase di prima cancellazione dell'ipoteca.

La cancellazione successiva può beneficiare della tassazione dell'imposta ipotecaria in misura fissa (€ 200,00), purché si alleggi, quale titolo, il duplicato di quietanza attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta ipotecaria proporzionale.

## Condizione sospensiva

### Domanda

Quanto si paga per la cancellazione di condizione sospensiva?

### Risposta

L'atto di avveramento della condizione sospensiva è considerata formalità direttamente conseguente gli atti di trasferimento o costituzione dei diritti reali assoggettati ad imposta di registro ([Circ. 2E/2014](#)). La formalità, pertanto, viene eseguita in esenzione da tributi. Tuttavia, qualora gli atti suddetti siano assoggettati ad IVA o non siano stati assoggettati alla tassazione di cui sopra, la formalità si assolve mediante il pagamento delle ordinarie tasse e imposte.

## Cancellazione e restrizione di ipoteche

### Domanda

Quanto si paga per la cancellazione d'ipoteca?

### Risposta

La cancellazione delle ipoteche, oltre che con atto giudiziario definitivo contenente l'ordine di cancellazione, può avvenire con il consenso del creditore, espresso nelle forme prescritte.

Se non ammesso al regime sostitutivo ([DPR 601/73](#)), l'atto di cancellazione totale sconta [l'imposta ipotecaria](#) proporzionale nella misura dello 0,50% del valore iscritto, che rappresenta l'importo massimo riscuotibile.

In caso di restrizione, la base imponibile è costituita dal minor valore tra quello dell'ipoteca ed il valore degli immobili liberati secondo le disposizioni del Testo Unico del registro [DPR 131/86](#), fermo restando il rispetto della misura massima. A tal fine, rileva l'esistenza di eventuali, precedenti formalità di restrizione di beni.