

FORMULA 070

NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (ART. 555 C.P.C.)

La nota di trascrizione va redatta con il computer utilizzando uno degli appositi programmi scaricabili gratuitamente dal sito della Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it>.

L'esposizione che segue si riferisce al programma denominato "Nota", in uso ormai da anni ed affiancato – ma al momento non ancora sostituito – dal programma denominato "UniMod"; delle principali differenza tra i due programmi si farà cenno più avanti.

Se sul computer in uso è già stata installata una precedente versione del programma "Nota", sarà bene innanzitutto rimuoverla completamente prima di installare la nuova versione, ad evitare conflitti e malfunzionamenti.

Il programma offre in qualsiasi momento la possibilità di ricorrere all'"Aiuto", che – in generale – fornisce informazioni sufficienti a risolvere la maggior parte dei problemi che si possono incontrare.

Dopo avere installato il programma, è necessario innanzitutto inserire una serie di dati; se non lo si fa, il programma non funziona.

Si parte dalla schermata iniziale, si seleziona l'opzione "Personalizza" sotto la voce "Strumenti":



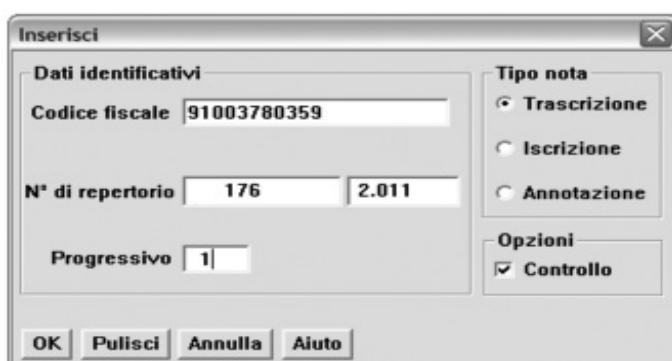
Appare una schermata che va compilata inserendo una serie di informazioni che verranno poi automaticamente proposte dal programma stesso ogni volta che si andrà a redigere una nota e che, di volta in volta, si potranno liberamente modificare:



A questo punto si salvano le impostazioni premendo “OK” e si può iniziare la redazione della nota, selezionando l’opzione “Inserisci” nella voce “Aggiorna”:



Appare una schermata che va compilata nel modo che segue (i numeri di repertorio sono ovviamente casuali):



Il codice fiscale viene proposto automaticamente dal sistema, ma può essere modificato; va selezionata l'opzione "Trascrizione".

Il numero di repertorio è quello cronologico della notifica dell'Ufficiale Giudiziario (dovrebbe essere riportato sulla copia notificata e, in ogni caso, è riportato sull'avviso di ricevimento quando la notifica è eseguita a mezzo posta); il secondo numero è relativo all'anno dell'atto (nel nostro caso, della notifica)¹.

Può essere inserito il numero progressivo perché talora, in base allo stesso atto, può accadere di dovere redigere più di una nota (ad esempio, se i beni pignorati rientrano nella competenza di diverse Agenzie del Territorio ovvero se la prima trascrizione è sbagliata ed occorre procedere ad una successiva trascrizione con i dati esatti); questo dato non è comunque indispensabile.

A questo punto, data la conferma con il tasto "OK", il programma presenta in successione una serie di quadri, a partire dal quadro A, nel quale va individuato l'atto di cui si chiede la trascrizione e devono essere inserite alcune informazioni aggiuntive.

La prima pagina del quadro A, una volta compilata, si presenta così:

Tutti i campi (tranne quello denominato "Rettifica") devono essere compilati; altrimenti il sistema segnala l'errore e si rifiuta di proseguire. Come si vede, il programma propone automaticamente la Conservatoria e il codice fiscale preimpostati con la personalizzazione iniziale (si possono ovviamente inserire dati diversi).

Come "Data" va inserita quella di avvenuta notifica dell'atto (dell'ultima notifica, se ve ne è stata più di una).

Per "Immobili" si intende il numero degli identificativi catastali (in genere, foglio, mappale ed eventuale subalterno) dei beni colpiti da pignoramento.

Per "Unità negoziale" si intende l'insieme, costituito da uno o più immobili che vengono (nel nostro caso) pignorati per la medesima quota del medesimo diritto relativamente ad un dato soggetto.

¹ In effetti, il Ministero delle Finanze, con Circolare 2.5.95, n. 128T, ha precisato al punto 1.1.3 che il numero di repertorio "Non va invece indicato per le domande giudiziali, per le altre trascrizioni pregiudiziali 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", ma l'omissione di tale dato impedisce al programma di proseguire, a meno che si compili la casella relativa al "Progressivo". La richiesta di indicazione del numero di repertorio da parte di alcune Agenzie del Territorio si spiega col fatto che in tal modo è possibile collegare senza incertezze una data formalità al Mod. F 23, comprovante il pagamento delle imposte e tasse dovute e sul quale l'indicazione di repertorio ed anno è richiesta.

A titolo di esempio:

1. se il pignoramento colpisce un solo soggetto, si avrà una sola unità negoziale qualora tutti i beni siano colpiti per l'intero (o per uguale quota indivisa) e per il medesimo diritto reale (proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
2. se il pignoramento colpisce più beni di un solo soggetto, si avranno tante unità negoziali quante saranno le diverse quote del medesimo diritto reale su tali beni; perciò, se viene pignorato un bene per l'intero ed uno per quota di $\frac{1}{2}$, le unità negoziali saranno due;
3. se il pignoramento colpisce più beni di un solo soggetto, si avranno tante unità negoziali quanti saranno i diversi diritti reali colpiti per la medesima quota; perciò, se viene pignorata la piena proprietà di un bene e l'usufrutto di un altro, le unità negoziali saranno due;
4. i casi 2) e 3) possono presentarsi contemporaneamente e allora il numero delle unità negoziali può lievitare; perciò, se un solo soggetto è proprietario per l'intero del bene A), per $\frac{1}{2}$ del bene B) ed è usufruttuario del bene C), le unità negoziali saranno tre;
5. se il pignoramento colpisce più soggetti, si avrà di nuovo una sola unità negoziale se – relativamente ad ogni soggetto – tutti i beni sono colpiti per uguale quota indivisa e per il medesimo diritto reale (proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); altrimenti, si applicano i principi sopra esposti, con gli adattamenti del caso.

Inseriti tutti questi dati, e premuto il tasto "OK", il sistema propone la seconda pagina del quadro "A", di compilazione assai semplice:

The screenshot shows a software interface titled "910037 176/2011 p.1 T Dati della trascrizione". The "Volturna catastale" section contains several checkboxes:

- Atto soggetto a volturna
- Differita dal []
- Presenza di condizione
- Presenza di termini

Below these are fields for "Formalità di riferimento" (Del [] Numero []) and a "Parti libere:" section with checkboxes for Quadro A, Quadro B (which is checked), and Quadro C. Further down, the "Richiedente" field contains "AVV. CAIO CICERO" and the "Indirizzo" field contains "VIA ROMA 22 - REGGIO EMILIA". The "Atto per causa di morte" section includes fields for "Data di morte" and checkboxes for "Successione testam.", "Rinuncia o morte". At the bottom are buttons for OK, Pulisci, Strumenti..., Annulla, and Aiuto.

In pratica, a parte l'indicazione del richiedente e del suo indirizzo (che il sistema propone traendoli dai dati preimpostati), occorre unicamente selezionare, se del caso, una delle caselle relative alle "Parti libere"; in sostanza, se si ritiene opportuno o necessario inserire ulteriori informazioni in forma libera nel quadro "D", occorre qui segnalare a quali degli altri tre quadri esse si riferiscono; qui si è ipotizzato il quadro "B".

In genere, però, nelle trascrizioni di pignoramento non vi è alcun bisogno di informazioni aggiuntive, per cui si può lasciare in bianco il quadro "D" ed omettere quindi queste indicazioni.

Compilato così il quadro "A", si passa al quadro "B", nel quale va inserita la descrizione catastale degli immobili pignorati.

I dati richiesti sono sostanzialmente quelli desumibili dalla visura catastale (che è ovviamente necessario procurarsi) e i beni vanno raggruppati per unità negoziale, secondo i criteri visti sopra.

Qui si sono ipotizzati quattro immobili ripartiti in tre unità negoziali.

910037 176/2011 p.1 T Unità negoziale 1 immobile 1

Comune REGGIO EMILIA Codice catastale []

Catasto Urbano Fondo [] Gruppo immobili graffati 1

Natura dell' immobile

Classato A2 Abitazione di tipo civile

Non classato

Dati catastali

Identificativo dell' immobile Denuncia di accatastamento

Identificativo

Sezione []

Foglio 20

Particella 32

Subalterno 1

Denuncia

Tipo []

Numero []

Del []

OK Pulisci Strumenti... Altra u.n. Annulla Aiuto

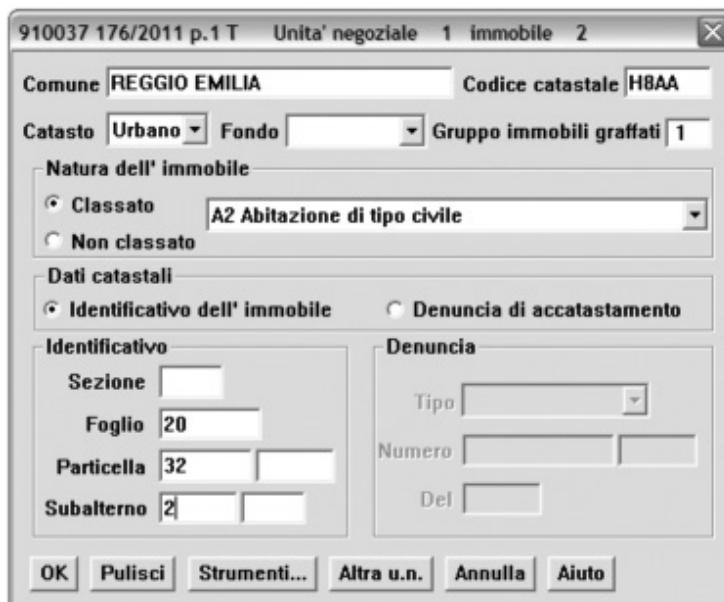
Si ricorda che:

- dovrà essere fatta menzione, innanzitutto, del Comune in cui si trova l'immobile; dovrà essere inoltre fornito il Codice catastale del Comune (che però il programma inserisce automaticamente);
- gli immobili possono essere registrati al Catasto Terreni o al Catasto Urbano e questo dovrà essere precisato;
- i fabbricati possono essere "classati" in Catasto, oppure no; se lo sono, il classamento (vale a dire il codice composto di lettera e numero che individua le varie tipologie di fabbricato) andrà qui riportato; altrimenti, si farà menzione generica della natura del bene, sempre utilizzando una delle opzioni offerte dal sistema;
- se il bene non è ancora stato accatastato ma è stato oggetto di denuncia, andranno inseriti, al posto dell'identificativo catastale, gli estremi (anno, numero, tipo) della denuncia;
- in certi casi, due o più mappali (e/o subalterni) possono essere "graffati"; ciò significa che un unico bene è individuato da due o più mappali; la circostanza andrà segnalata inserendo nella apposita casella un numero progressivo (in pratica, utilizzando lo stesso numero per ciascun gruppo di mappali e/o subalterni graffati);
- non va compilata la casella "Fondo", da utilizzare solo per le trascrizioni di atti costitutivi di servitù.

Ultimata la compilazione della schermata e premuto "OK", il programma propone una seconda pagina, nella quale inserire ulteriori dati relativi all'immobile, anch'essi ricavabili dalla visura catastale:



A questo punto si passa alla pagina successiva, che, una volta compilata, appare così:



Si noterà che:

- il programma ha automaticamente denominato la pagina come "immobile 2" della "unità neoziale 1";
- il programma ha inserito automaticamente Comune, Codice catastale, foglio e particella della pagina precedente; tutti dati modificabili manualmente (qui si è inserito il solo subalterno, il cui campo viene lasciato libero dal programma);
- trattandosi di immobile graffato con il precedente, si è ripetuta l'indicazione "1" nella relativa casella (perché si tratta del primo gruppo di immobili tra loro graffati).

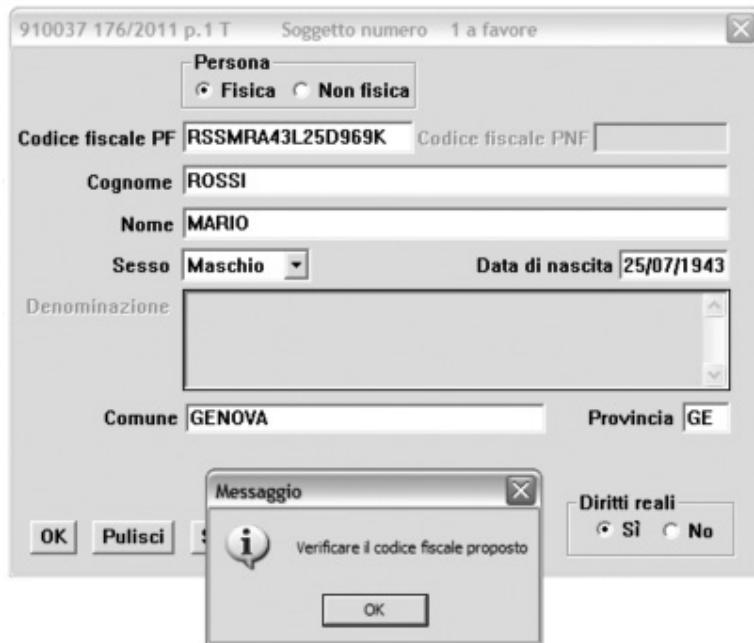
Si procede così, immobile per immobile, con l'unica avvertenza che, volendo introdurre una nuova unità negoziale, occorre premere il pulsante "Altra u.n.". Qui di seguito si riportano le altre due schermate del nostro esempio:

Si noti che in questa ipotesi l'immobile pignorato non è stato ancora accatastato, e mancano quindi i consueti dati relativi al foglio ed alla particella; in questo caso va selezionata l'opzione "Denuncia di accatastamento" e per l'individuazione dell'immobile si usano il numero e l'anno della scheda di denunzia, mentre per l'indicazione della natura, non essendovi stato classamento e non essendo quindi stata attribuita dall'ufficio una precisa categoria catastale, si dovrà scegliere una delle varie opzioni proposte dal programma.

Si noterà che in questo caso, trattandosi di immobile censito al Catasto Terreni, esso, pur avendo un identificativo catastale, non ha però classamento, ed occorre quindi nuovamente scegliere una delle varie opzioni proposte dal programma.

Ultimata così la compilazione del quadro "B", si passa al quadro "C", dove devono essere indicati i soggetti a favore e contro i quali la trascrizione viene eseguita.

Si inizia con il soggetto "a favore", che è (ovviamente) il creditore pignorante.



Il codice fiscale, nel nostro caso, non è stato indicato, perché è lo stesso programma a calcolarlo e a proporlo (trattandosi di persona fisica); normalmente, questa indicazione può essere utilizzata senza problemi (anche perché si tratta di dato la cui erroneità non comporta vizio)², ma non è escluso che l'effettivo codice fiscale possa essere diverso da quello proposto dal programma.

Inseriti i dati anagrafici e fiscali del soggetto e premuto "OK", occorre indicare, per ciascuna unità negoziale, quota e natura del diritto spettanti ad ogni soggetto e a tal fine il programma propone la seguente schermata:

² Cass., 4.12.12, n. 21758: "L'indicazione della partita iva in luogo del codice fiscale, restando corretta la indicazione della ragione sociale e della sede nella nota di trascrizione, non comporta alcuna invalidità di questa ma una semplice inesattezza".

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 1

Regime	<input type="button" value="▼"/>
Quota	<input type="text" value="1,000"/> / <input type="text" value="1"/>
Diritto	<input type="text" value="1 Proprieta'"/> <input type="button" value="▼"/>
Unità neg.	<input type="text" value="1"/>

OK **Pulisce** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

Va omessa, nel nostro caso, la compilazione del riquadro “Regime” (che si riferisce al regime patrimoniale dei coniugi³), e va indicata, come sopra si è detto, la natura e quota del diritto relativa alla singola unità negoziale⁴. Analogamente si procede per le due ulteriori unità ne-goziali:

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 2

Regime	<input type="button" value="▼"/>
Quota	<input type="text" value="1,000"/> / <input type="text" value="1"/>
Diritto	<input type="text" value="1 Proprieta'"/> <input type="button" value="▼"/>
Unità neg.	<input type="text" value="2"/>

OK **Pulisce** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

³ Se la trascrizione è eseguita a carico di beni ricadenti nella comunione legale dei coniugi ed essi sono entrambi esecutati, si può selezionare l’opzione “Regime” e precisare che il bene rientra nella comunione legale.

⁴ Da notare che, se vi è una pluralità di soggetti a favore, “nella parte a favore va indicata, in corrispondenza di ogni soggetto, la stessa quota dell’immobile pignorato o sequestrato al debitore, e ciò in quanto con il pignoramento o con il sequestro i procedenti non stanno acquistando il diritto ma solo vincolando solidalmente l’immobile del debitore per la quota ad esso spettante” (Ministero delle Finanze, Circolare 2.5.95, n. 128T, n. 3.5.1).

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 3

Regime	<input type="button" value="▼"/>
Quota	1.000 / 1
Diritto	8 Usufrutto
Unità neg.	3

OK **Pulisci** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

Quando si è finito di inserire i beni, si preme il tasto “Annulla” (altrimenti il programma continua automaticamente a proporre nuove righe da compilare) e si passa così ai soggetti “contro” (gli esecutati), compilando come segue i vari campi, iniziando dal primo soggetto:

910037 176/2011 p.1 T Soggetto numero 1 contro

Persona	<input checked="" type="radio"/> Fisica <input type="radio"/> Non fisica		
Codice fiscale PF	<input type="text"/>	Codice fiscale PNF	<input type="text"/>
Cognome	BIANCHI		
Nome	Giovanni		
Sesso	Maschio	Data di nascita	18/09/1943
Denominazione	<input type="text"/>		
Comune	TORINO	Provincia	TO
Diritti reali			
<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No			

OK **Pulisci** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 1

Regime	<input type="button" value="▼"/>
Quota	1.000 / 2
Diritto	1 Proprieta'
Unità neg.	1

OK **Pulisci** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 2

Regime	<input type="text"/>
Quota	<input type="text"/> 1.000 / <input type="text"/> 1
Diritto	<input type="text"/> 8 Usufrutto
Unità neg.	<input type="text"/> 2

OK **Pulisci** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 3

Regime	<input type="text"/>
Quota	<input type="text"/> 1.000 / <input type="text"/> 1
Diritto	<input type="text"/> 8 Usufrutto
Unità neg.	<input type="text"/> 3

OK **Pulisci** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

Si prosegue quindi con il secondo soggetto:

910037 176/2011 p.1 T Soggetto numero 2 contro

Persona	
<input type="radio"/> Fisica <input checked="" type="radio"/> Non fisica	
Codice fiscale PF	Codice fiscale PNF <input type="text"/> 87567380354
Cognome	<input type="text"/>
Nome	<input type="text"/>
Sesso	<input type="text"/>
Data di nascita	<input type="text"/>
Denominazione	<input type="text"/> BIANCHI & C. S.R.L.
Comune	<input type="text"/> TORINO
Provincia	<input type="text"/> TO
Diritti reali	
<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	

OK **Pulisci** **Strumenti...** **Annulla** **Aiuto**

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 1

Quota /

Diritto

Unità neg.

910037 176/2011 p.1 T Riga numero 2

Quota /

Diritto

Unità neg.

Ultimata così la compilazione del quadro "C", resta il solo quadro "D", a contenuto libero.
Qui di sotto un esempio:

910037 176/2011 p.1 T Quadro D conservatoria

Pagina 1

Si precisa che l'autorimessa indicata quale unità immobiliare 2 è
annessa all'appartamento di cui alla unità immobiliare 1.

A questo punto la nota è completa, e viene automaticamente salvata dal programma (che, sempre in automatismo, salva le note anche se la redazione non è completata). Per potere essere esportata, però, la nota deve essere sottoposta ad un controllo che rilevi eventuali errori formali, ed a tal fine occorre tornare alla schermata iniziale e seguire il percorso Esamina / Controlla / Trascrizioni, che appare così:



Il programma chiede di selezionare la nota che interessa dall'elenco delle note memorizzate e non ancora controllate, ed appare la seguente schermata:



Selezionata la nota che interessa, e premuto il tasto "OK", il sistema procede al controllo della nota e, se questa è corretta, appare il seguente messaggio:



Se nella redazione della nota sono stati commessi errori formali (o sono stati inseriti dati che il programma considera erronei), la schermata segnalerà la presenza di questi errori, qualificati come "forzabili" o "bloccanti"; nel primo caso la nota può essere comunque utilizzata, nel secondo occorre correggere l'errore per potere procedere con l'esportazione.

È opportuno, a questo punto, procedere alla visualizzazione o alla stampa della nota nel suo insieme (operazione che è comunque possibile anche su note non completate o non controllate).

Per farlo, si torna alla schermata iniziale e si segue il percorso Esamina / Visualizza / Acquisite / Trascrizioni:



Il programma ripropone l'elenco delle note memorizzate, dal quale occorre selezionare quella che interessa:



Se si opta per la visualizzazione, si seleziona "Video" ed appare la seguente schermata:



Altrimenti, se si seleziona "Stampa", si ottiene il testo stampato.

Redatta la nota, essa va presentata alla Agenzia del Territorio assieme a copia autentica dell'atto di pignoramento.

Occorre quindi recuperare dal disco fisso del computer il file con la nota che interessa per trasferirlo su di un supporto trasportabile (sconsigliabile il *floppy disk*, ormai obsoleto⁵, meglio la chiavetta USB o il CD-ROM).

A tal fine si torna alla pagina iniziale e si segue il percorso Funzioni / Esporta / Trascrizioni:

⁵ Pare che in un prossimo futuro le Agenzie del Territorio disporranno di computer privi di lettore di *floppy disk*, il che impedirà in radice la presentazione di nota su tale supporto.



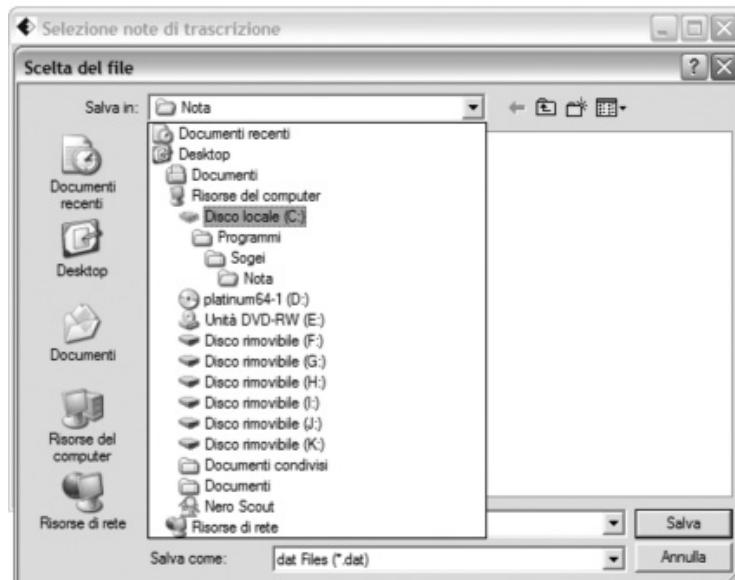
Il programma chiede che venga selezionata la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi denominata Agenzia del Territorio) ed il codice fiscale che interessano e, una volta effettuata l'operazione, appare la schermata seguente:



Data conferma con il tasto "OK", appare l'elenco delle note che rispondono ai requisiti richiesti, e la nota (o le note) che interessano possono essere selezionate con il mouse.



Confermata la selezione, il programma chiede che venga precisata la cartella di destinazione. Andrà ovviamente selezionata la cartella corrispondente, sul proprio computer, al supporto mobile scelto.



Scelta la destinazione, la si conferma; dopodiché, il file viene copiato sul supporto desiderato, che si può portare all'Agenzia del Territorio perché provveda alla trascrizione.

Per quanto riguarda la richiesta di trascrizione, va ricordato che il d.m. 29.4.97 prevede all'art. 1 la possibilità di trasmissione della nota per via telematica, salvo precisare al comma 3 del medesimo art. 1 che *"La formalità si intende richiesta quando viene presentato in conservatoria o all'ufficio del territorio il titolo relativo, anche se la produzione del supporto informatico o la trasmissione telematica, sia avvenuta in precedenza"* (ciò rende privo di pratico interesse procedere in tal modo). Una netta semplificazione e velocizzazione della procedura sarebbe data dalla possibilità di inoltrare per via telematica anche il titolo, il che era previsto – in linea generale – già dal d.p.r. 10.11.97, n. 513, ed oggi dal d.lg. 7.3.05, n. 82 (norme tuttora rimaste, in concreto, inattuate⁶, anche se presso alcuni Tribunali sono iniziate sperimentazioni in tal senso).

CENNI SUL PROGRAMMA “UNIMOD”

Come si è detto all'inizio, il programma “Nota” è stato affiancato dal programma “UniMod”, che in futuro probabilmente lo sostituirà (è già previsto che del programma “Nota” non verranno più forniti aggiornamenti).

⁶ Il Provvedimento interdirigenziale 21.12.10 (“Attivazione, a titolo sperimentale, del regime transitorio di facoltatività della trasmissione per via telematica del titolo da presentare al conservatore dei registri immobiliari nell’ambito delle procedure telematiche di cui all’art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463”) riguarda, infatti, soltanto gli atti notarili (e, peraltro, solo alcuni uffici dell’Agenzia del Territorio).

Il programma "UniMod" è in effetti assai più sofisticato e completo del programma "Nota", predisposto come è per la trasmissione degli atti per via telematica e previsto per dialogare con una pluralità di pubbliche amministrazioni, compresa l'Agenzia delle Entrate.

Proprio questa complessità, tuttavia, lo rende di meno agevole ed intuitivo impiego rispetto al vecchio programma "Nota", anche se ovviamente il contenuto della nota che consente di redigere è sostanzialmente identico. Dato che il principale vantaggio di "UniMod" sta nel consentire l'inoltro per via telematica della formalità all'ufficio, il che al momento è precluso all'avvocato, non stupisce quindi che questo programma sia attualmente poco usato.

Ci si limita dunque qui ad esporre sinteticamente le principali differenze tra i due programmi, rinviano per approfondimenti al corposo (95 pagine!) manuale utente, pure scaricabile dal sito della Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it/>.

Il programma va innanzi tutto scaricato; ve ne sono tre versioni disponibili, quella completa, quella semplificata per utente telematico e quella semplificata per ufficio ed utente non telematico. Ai fini che qui interessano, è quest'ultima che andrà scelta, almeno sin quando resterà precluso l'inoltro per via telematica delle formalità.

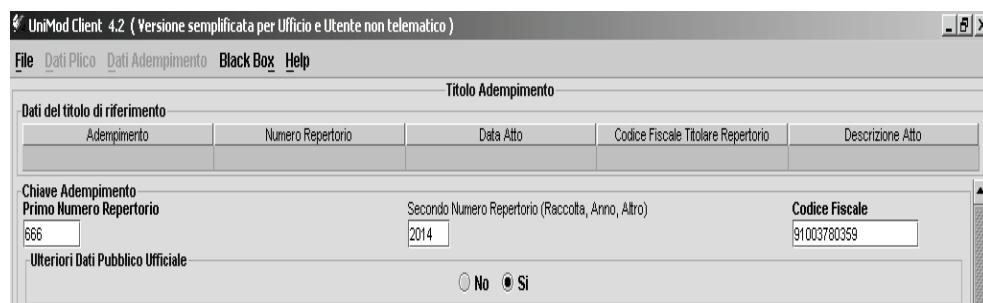
Oltre al vero e proprio programma, va scaricato dal medesimo sito anche il pacchetto "Black Box", indispensabile integrazione del programma-base.

Una volta installato il programma, i dati da inserirvi sono ovviamente gli stessi visti per il programma "Nota", ma la procedura è alquanto diversa.

Per l'inserimento di una nuova formalità occorrerà iniziare posizionando il cursore sulla casella "File", e selezionando "Nuovo / adempimento".

La prima schermata proposta corrisponde all'incirca al quadro A del programma "Nota", e vi vanno inseriti gli stessi dati, con alcune peculiarità.

Nell'area "Chiave Adempimento" vanno indicati, in successione, il numero di repertorio (dell'ufficiale giudiziario), l'anno ed il codice fiscale dell'ufficiale giudiziario.



L'area "Pubblico Ufficiale" va compilata come segue:

Dati del titolo di riferimento				
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
Chiave Adempimento Primo Numero Repertorio 666	Secondo Numero Repertorio (Raccolta, Anno, Altro) 2014		Codice Fiscale 91003780359	
<input type="radio"/> No <input checked="" type="radio"/> Si Pubblico Ufficiale Tipo Pubblico Ufficiale <input type="button" value="Altro Pubblico Ufficiale"/>				
Dati Anagrafici Denominazione Pubblico Ufficiale (I - in lingua italiana) <small>UFFICIALE GIUDIZIARIO</small> Indirizzo Provincia <small>REGGIO EMILIA</small> Indirizzo (I - in lingua italiana) <input type="text"/> Cap <input type="text"/> Email PEC <small>Accettazione Utilizzo PEC</small> <input type="checkbox"/> Abilità inserimento Richiedente <input type="radio"/> No <input checked="" type="radio"/> Si Titolo <small>Notaio</small>				
Denominazione Pubblico Ufficiale (T - in lingua straniera) <input type="text"/> Comune <small>REGGIO NELL'EMILIA</small> Indirizzo (T - in lingua straniera) <input type="text"/> Indirizzo e-mail <input type="text"/> Indirizzo e-mail PEC telematico <input type="text"/> 				

Nell'area "Titolo", vanno innanzi tutto indicati i dati del richiedente, e qui sorge un problema, perché a chiedere la trascrizione è l'avvocato del procedente, ma il programma offre come sole possibili scelte "Autorità emittente / Altro pubblico ufficiale / Notaio", e l'avvocato non rientra in alcuna di queste categorie.

Titolo	
Dati del Richiedente	
Tipo Richiedente	
<input type="button" value="italiana)"/>	
<input type="button" value="Autorità emittente"/>	
<input type="button" value="Altro Pubblico Ufficiale"/>	
<input type="button" value="Notaio"/>	
Indirizzo e-mail	
<input type="text"/>	
Accettazione Utilizzo PEC	
<input type="checkbox"/>	

La soluzione meno inverosimile è quella "Altro pubblico ufficiale", la si adotta e si prosegue nella compilazione.

A questo punto vanno inseriti i dati del richiedente

Titolo	Dati del Richiedente
Tipo Richiedente	Codice Fiscale Richiedente
Altro Pubblico Ufficiale ▼	RSSMRA60A01L840F
Denominazione (I - in lingua italiana)	Denominazione (T - in lingua straniera)
AVV. MARIO ROSSI	
Indirizzo (I - in lingua italiana)	Indirizzo (T - in lingua straniera)
VIA CAVOUR 35, REGGIO EMILIA	
Indirizzo e-mail	Indirizzo e-mail PEC
M.ROSSI@GMAIL.COM	MARIO.ROSSI@ORDINEAVVOCATIREGGIOEMILIA.IT
Accettazione Utilizzo PEC	
<input type="checkbox"/>	
Dati generali del titolo	
Operazioni	
Salva	Chiudi

e poi quelli essenziali del titolo

Dati generali del titolo	Atto Esente Registrazione
Descrizione Atto	<input checked="" type="checkbox"/>
ATTO GIUDIZIARIO	Restituzione Duplo Cartaceo
Data Atto (gg/mm/aaaa)	<input checked="" type="checkbox"/>
12/04/2014	
Destinazione	Tipo Bollo
Solo Uffici del Territorio	Atto non esente da imposta di bollo ▼
Presentazione Titolo In Originale	
<input type="checkbox"/>	
Operazioni	
Salva	Chiudi

Poi si preme il tasto "Salva", ed il sistema passa alla schermata successiva:

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)	Test: NOK			
File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help				
Riepilogo Adempimento				
Dati del titolo di riferimento				
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO
Soggetti Principali				
Fisici		Non Fisici		
0		0		
Soggetti da Inserire ai soli fini delle Volute Catastali				
Coniugi	Fisici	Non Fisici		
0	0	0		
Immobili				
Terreni		Fabbricati		
0		0		
Note				
Trascrizione	Iscrizione	Annotazione		
0	0	0		

Qui si riscontra una importante differenza di procedura rispetto al programma "Nota", perché il sistema prevede che vengano in un primo tempo inseriti, in forma grezza, tutti i dati relativi ai soggetti ed agli immobili, riservando ad una seconda fase il collegamento tra di essi.

Si clicca quindi innanzi tutto sul numero “0” della casella “Soggetti Principali” e, se si è optato per i soggetti “Fisici”, appare la seguente schermata

Si preme il pulsante “Inserisci nuovo Soggetto Principale Fisico”, e si ottiene un quadro da compilare come segue

dopo di che si compila (almeno un) altro quadro di analogo contenuto

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help Test OK

Soggetti Principali Fisici

Dati del titolo di riferimento		Soggetti Principali Fisici		
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO

Dati Anagrafici

Ki Soggetto

Cognome (I - in lingua italiana) BIANCHI	Codice Fiscale BNCLGLU49S06A640Z	Calcola C.F.
--	--	---------------------

Cognome (T - in lingua straniera)

Sesso

Maschio ▼	Stato Civile
-----------	--------------

Comune / Stato Nascita

BARCIS ▼	Data Nascita (gg/mm/aaaa) 06/11/1949	Provincia PORDENONE ▼
----------	--	---------------------------------

Località Estera Nascita

Visualizza il collegamento con il Soggetto da inserire ai soli fini delle vulture catastali Coniuge

Nominativo	Codice Fiscale
------------	----------------

A questo punto si passa agli immobili, sempre cliccando sul numero 0 della casella, ad esempio "Terreni"

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help Test OK

Riepilogo Adempimento

Dati del titolo di riferimento		Soggetti Principali		
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO

Soggetti da Inserire ai soli fini delle Vulture Catastali

Coniugi	Fisici 0	Non Fisici 0
---------	-------------	-----------------

Immobili

Terreni	Fisici 0	Fabbricati 0
---------	-------------	-----------------

Note

Trascrizione 0	Iscrizione 0	Annotazione 0
-------------------	-----------------	------------------

si preme poi il pulsante "Inserisci nuovo Terreno"

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help Test OK

Riepilogo Terreni

Dati del titolo di riferimento		Terreni memorizzati											
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto	Immobile	Foglio	Particella	Subalterno	Comune	Indirizzo Immobile	Estremi Precedenti	Operazioni	
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO									

Operazioni

Inserisci nuovo Terreno

e si compila il relativo quadro, come segue

UnMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help Test OK

Terreno

Dati del titolo di riferimento				
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO

Dati generali		Comune		Sezione Censuaria
Id Immobile	Provincia	Comune	Comune Catastale	Fondo D / S
I000001	REGGIO EMILIA	GUALTIERI	GUALTIERI	

Identificativo definitivo		Foglio	Particella Uno	Particella Due	Subalterno Uno	Subalterno Due
Sezione Urbana		23	34			

Natura	Tipo Terreno		Reddito Agrario	Reddito Dominicale
TERRENO	Altro			

Superficie totale		Ettari	Are	Centiare
Metri Quadrati			12	56

Superficie edificabile		Ettari	Are	Centiare
Metri Quadrati				

Superficie utile		Ettari	Are	Centiare
Metri Quadrati				

Quote frazionate		Ipoteca		
Capitale				

Dopo di che, nuovamente, si salva il risultato ottenuto.

Analogamente si compila il quadro se si è scelto un fabbricato

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

Fabbricato

Dati del titolo di riferimento				
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO

Dati generali

<i>Id Immobile</i> 000002	Provincia REGGIO EMILIA	Comune BIBBIANO	Sezione Censuaria
		Comune Catastale BIBBIANO	Fondo D / S

Identificativo

<input checked="" type="radio"/> Definitivo	<input type="radio"/> Provvisorio	<input type="radio"/> Graffato			
Identificativo definitivo	Foglio 23	Particella Uno 54	Particella Due	Subalterno Uno	Subalterno Due

Consistenza urbana

Rendita	Legge n. 154/1988	Interesse Storico / Artistico
	No	<input type="checkbox"/>

Immobile

<input checked="" type="radio"/> Classato	<input type="radio"/> Non Classato					
Immobile classato	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO					
Categoria A3	Zona Censuaria	Classe	Superficie Catastale	Vari 4	Metri Quadrati	Metri Cubi
Quote frazionate	Capitale		Ipoteca			

A questo punto si passa al riquadro “Note”, si clicca sul numero “0” sotto la voce “Trascrizione”, si selezione il comando “Inserisci nuova nota di trascrizione”

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

Riepilogo Note di Trascrizione

Dati del titolo di riferimento				
Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO

Trascrizioni memorizzate

Prog. Nota	Descrizione	Cod. Atto	Conservarie des...	Volture	Quadro D	Unità Negoziali	Associazioni	Liquidazione	Operazioni
------------	-------------	-----------	--------------------	---------	----------	-----------------	--------------	--------------	------------

Operazioni

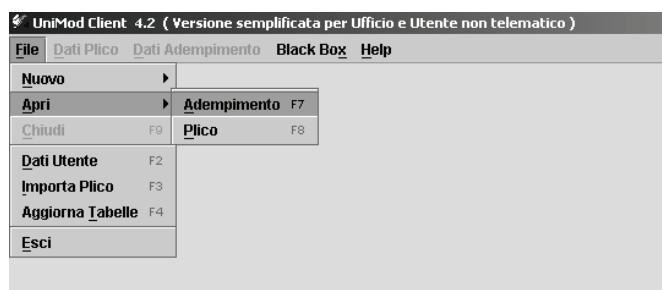
Inserisci nuova nota di Trascrizione

e si compila il quadro come segue

The screenshot shows the UniMod Client 4.2 application window. The menu bar includes File, Dati Plico, Dati Adempimento, Black Box, and Help. A status bar at the top right says 'Test: OK'. The main area is titled 'Nota di Trascrizione' (Transcription Note). It contains several sections:

- Dati del titolo di riferimento:** A table with columns: Adempimento (2), Numero Repertorio (666/2014), Data Atto (12/04/2014), Codice Fiscale Titolare Repertorio (91003780359), and Descrizione Atto (ATTO GIUDIZIARIO).
- Natura della nota:** Includes fields for Progr. Nota Collegata (checkbox), Progr. Nota Parigrado (checkbox), Rettifica (dropdown), Specie (dropdown set to ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE), Assenza di Ipoteca Legale (checkbox checked), and Accettabile Con Riserva (checkbox).
- Codice Atto:** A dropdown menu showing VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Descrizione:** An empty text input field.
- Dati Trascrizione:** A section with three rows:
 - Voltura Catastale: Atto Soggetto a Voltura (checkbox), Differita (checkbox), Termine Differimento (gg/mm/aaaa) (input field).
 - Atto per causa di morte: Data Morte (gg/mm/aaaa) (input field), Successione Testamentaria (checkbox), Rinuncia Testamentaria (checkbox).
 - Condizioni: Condizione (checkbox), Termini Efficacia Atto (checkbox).
- Informazioni aggiuntive:** Parti Libere Quadro A (checkbox checked), Parti Libere Quadro B (checkbox checked), Parti Libere Quadro C (checkbox checked).
- Formalità di riferimento:** A section with a radio button labeled 'Abilita inserimento' (Enable insertion).

A questo punto, l'inserimento ed il salvataggio dei dati grezzi è completato, e si può procedere alle ulteriori attività necessarie, posizionandosi ripartendo dal quadro iniziale, posizionando il cursore sulla casella "File", e selezionando "Apri / adempimento".



Il programma propone la seguente schermata

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Pllico Dati Adempimento Black Box Help

Apri Adempimento

Adempimenti memorizzati

Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto	Operazioni
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO	Archivia

Operazioni

Visualizza Adempimenti archiviati

Si posiziona il cursore sul numero “2” (unico adempimento inserito, nell’esempio, ma ovviamente potrebbero esservene di più).

Compare la seguente schermata:

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Pllico Dati Adempimento Black Box Help

Test: NOK

Riepilogo Adempimento

Dati del titolo di riferimento

Adempimento	Numero Repertorio	Data Atto	Codice Fiscale Titolare Repertorio	Descrizione Atto
2	666/2014	12/04/2014	91003780359	ATTO GIUDIZIARIO

Soggetti Principali

Fisici	Non Fisici
2	0

Soggetti da Inserire ai soli fini delle Volute Catastali

Coniugi	Fisici	Non Fisici
0	0	0

Immobili

Terreni	Fabbricati
1	1

Note

Trascrizione	Iscrizione	Annotazione
1	0	0

In questa fase, selezionando uno dei campi relativi agli immobili ed ai soggetti, è possibile l’inserimento di altri dati, o la modifica di quelli già inseriti; ipotizzando che ciò non occorra, si clicca il numero “1” nel riquadro “Note / Trascrizione”, e, in successione, si provvede alla redazione dei quadri che si aprono selezionando via via i riquadri “Inserisci” (o “Modifica”) delle caselle:

- “Conservatorie di destinazione” (indicando quella ove la nota dovrà essere presentata):

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Pllico Dati Adempimento Black Box Help

Test: NOK

Conservatorie di Destinazione

Dati della nota di riferimento

Progressivo	Tipo Nota	Codice Atto	Descrizione
1	Trascrizione	726	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Conservatorie di destinazione

Ufficio Conservatoria

REGGIO EMILIA ▼

Conservatorie di destinazione memorizzate

Ufficio	Operazioni

- “Dati Quadro D” (che contiene in forma libera tutte le ulteriori informazioni che si ritengono necessarie od opportune):

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help Test: NOK

Dati Quadro D

Dati della nota di riferimento			
Progressivo	Tipo Nota	Codice Atto	Descrizione
1	Trascrizione	726	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dati Quadro D
Testo Libero (Attenzione: alcuni caratteri potrebbero subire conversioni)

- “Associazioni” (dove si precisa se i soggetti già memorizzati vadano intesi come “A favore” oppure “contro”, relativamente a quali diritti ed a quali unità negoziali):

UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)

File Dati Plico Dati Adempimento Black Box Help Test: NOK

Associazioni

Dati della nota di riferimento			
Progressivo	Tipo Nota	Codice Atto	Descrizione
1	Trascrizione	726	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Qualifica
Elenco Soggetti

S000001 - VERDI GIUSEPPE - VRDGPP71D13H223I	Qualifica
---	-----------

FAVORE

Imposta i collegamenti con le unità negoziali

Selezione	Descrizione Unità Negoziale
-----------	-----------------------------

U000001

Titolarità

Abilita inserimento

Diritti Reali
Quota (n/n)

1/1	Diritto
-----	---------

PROPRIETA'

Descrizione Diritto (I - in lingua italiana)

Descrizione Diritto (T - in lingua straniera)

Regime Coniugi

Coniuge di Riferimento

Associazioni memorizzate

Soggetto	Qualifica	Diritto	Unità Negoziali	Quota	Operazioni
----------	-----------	---------	-----------------	-------	------------

Ovviamente, essendovi (almeno) due soggetti (credитore/debitore), andranno compilati (almeno) due quadri:

The screenshot shows the UniMod Client 4.2 interface with the 'Black Box' tab selected. The window title is 'UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)'. The menu bar includes File, Dati Plico, Dati Adempimento, Black Box, and Help. A status bar at the top right says 'Test: OK'. The main area is titled 'Associazioni' and contains several sections:

- Dati della nota di riferimento:** Shows 'Progressivo' (1), 'Tipo Nota' (Trascrizione), 'Codice Atto' (726), and 'Descrizione' (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).
- Qualifica:** Shows 'Elenco Soggetti' (S00002 - BIANCHI LUIGI - BNCLGU49S06A640Z) and 'Qualifica' (CONTRO).
- Imposta i collegamenti con le unità negoziali:** Shows 'Selezione' and 'Descrizione Unità Negoziale' (U00001).
- Titolarità:** Shows 'Diritti Reali' (Quota (n,n/n) 1/1), 'Diritto' (PROPRIETA'), 'Descrizione Diritto (I - in lingua italiana)' (Proprietà), and 'Descrizione Diritto (T - in lingua straniera)'.
- Regime Coniugi:** Shows 'Diritto aggiuntivo'.
- Coniuge di Riferimento:** Shows a dropdown menu.
- Associazioni memorizzate:** Shows a table with one row: VERDI GIUSEPPE, FAVORE, PROPRIETA', 1/1, and 'Operazioni' (Elimina).

Completato così l'inserimento dei dati necessari, si passa alla fase di controllo, ed a tal fine si dovrà utilizzare lo strumento "Black Box",

The screenshot shows the UniMod Client 4.2 interface with the 'Black Box' tab selected. The window title is 'UniMod Client 4.2 (Versione semplificata per Ufficio e Utente non telematico)'. The menu bar includes File, Dati Plico, Dati Adempimento, Black Box, and Help. A status bar at the top right says 'Test: OK'. The main area is titled 'Riepilogo Note di Trascrizione' and contains several sections:

- Dati del titolo di riferimento:** Shows 'Adempimento' (2) and 'Ultimo controllo' (12/04/2014).
- Trascrizioni memorizzate:** Shows a table with one row: VERBALE DI PIGN... (Prog. Nota 1), 726 (Cod. Atto), Modifica (Conservatore des...), Inserisci (Vulture), Modifica (Quadro D), Modifica (Unità Negoziali), Modifica (Associazioni), Modifica (Liquidazione), and Elimina (Operazioni).
- Operazioni:** Shows a button labeled 'Inserisci nuova nota di Trascrizione'.

dopo di che il file potrà essere esportato su idoneo supporto, nei modi indicati a proposito del programma "Nota".