

Comitato dei Notariati Lombardo e Ticinese

Milano, 12 novembre 2005

Documento informatico

transnazionale: il tramonto dell'Apostille?

relazione di Ugo Bechini

Sono davvero molto grato al Comitato Lombardo Ticinese dell'invito, e per più di una ragione. Innanzitutto mi si offre la possibilità di esporre ai Colleghi Ticinesi le realizzazioni del notariato italiano in questo campo, il che farò (debbo confessarlo sin d'ora) in modo non del tutto disinteressato. Mi prenderò però la libertà, se il Presidente è d'accordo, di attendere la fine dell'intervento per esplicitare la mia posizione di conflitto di interessi. Come presidente del Comitato Francoitaliano del Notariato LP, sono poi particolarmente felice di collaborare alle attività di un Comitato confratello: la necessità di arricchire la nostra professionalità notarile sotto il profilo internazionalistico è troppo evidente perché necessiti di essere ancora ribadita.

Il perno del sistema informatico oggi utilizzato dai notai italiani è rappresentato da Notartel spa. E' una realtà importante, che fattura oltre 160 milioni di euro ogni anno, qualcosa come 250 milioni di franchi svizzeri, ed è integralmente controllata dal notariato. Per noi è uno *one-stop shop*, come direbbero gli americani: con un solo abbonamento ed un solo conto a fine mese possiamo accedere a tutti gli uffici pubblici che ci interessano: registri immobiliari e societari, catasto, persino il registro dei veicoli ed un numero crescente di comuni. Abbiamo poi svariati servizi esclusivi, come la posta certificata e soprattutto la firma digitale; altri, come l'archiviazione centralizzata delle pratiche, sono in fase di sperimentazione.

Disporre di una struttura propria offre anche un altro vantaggio, meno evidente ma a mia opinione non meno importante. Negli anni, i numerosi tecnici alle dipendenze di Notartel hanno acquisito una professionalità

specifica. Già oggi, parte del software che viene impiegato nei rapporti tra notariato e Pubbliche Amministrazioni è stato materialmente scritto dai nostri specialisti. Giocare la partita dell'informatizzazione da pari a pari con gli altri *players*, senza che si debbano subire passivamente gli altrui orientamenti tecnologici, contribuisce in maniera a mio avviso decisiva a trasformare la rivoluzione digitale da minaccia ad opportunità per il notariato.

Il notariato italiano, insieme a quelli del Québec e della British Columbia, è generalmente riconosciuto come il più avanzato al mondo in campo informatico. Cionondimeno, gli originali degli atti notarili, anche in Italia, sono tutti su carta. Vi sono almeno due robuste ragioni per questo. Per motivi di origine tecnica su cui non vi annoierò oggi, il documento provvisto di firma digitale non può essere conservato con certezza a tempo indeterminato se non a prezzo della creazione di non banali infrastrutture. La seconda ragione è squisitamente notarile. Il notaio latino, informatica o non informatica, fonda l'attendibilità del proprio agire sull'interazione diretta con le parti. Incontriamo le parti, indaghiamo le loro esigenze, ricerchiamo la soluzione più adeguata, ne illustriamo i vari aspetti: tutte attività che richiedono un rapporto diretto. Una volta compiute in diretta presenza (gli informatici dicono: *face2face*) queste attività, firmare un documento su carta è la soluzione più semplice, rapida ed ovvia. Un originale elettronico potrebbe senz'altro tornare utile in attività che vedono coinvolti, a distanza, due o più diversi notai, dinanzi ad ognuno dei quali fisicamente compaia una o più parti: in questo senso si muovono gli amici francesi. Non va del tutto esclusa la possibilità di uso di sistemi di videoconferenza: so che molti non la pensano come me, ma non vedrei nulla di insopportabile nell'idea che una parte sia identificata a distanza con strumenti come la Carta di Identità Elettronica in sperimentazione in Italia, interagisca con notaio con un buon sistema di videoconferenza, ed infine sottoscriva digitalmente il documento così prodotto.

Quello che invece va certamente rifiutato è il modello del cosiddetto *Cybernotary*: un notaio che si limiti a smistare ed organizzare flussi di materiali a rilevanza giuridica prodotti altrove. Nulla di più distante dalla funzione del notaio latino. L'adeguamento ai tempi richiede talvolta che si aggiornino i propri strumenti di lavoro, e posso dire con notevole tranquillità che il notariato italiano, quando le circostanze lo hanno richiesto, sinora lo ha fatto. Buttare a mare gli aspetti qualificanti di una funzione socialmente utile,

questo, invece, sarebbe semplice suicidio.

Se l'originale è dunque su supporto tradizionale, i notai italiani usano massicciamente la firma digitale per le copie e le formalità successive all'atto. La carta è stata totalmente soppressa nei rapporti con i Registri delle Imprese: sopravvive solo in minima parte nelle relazioni con l'Ufficio del Registro ed il Catasto. I Registri Immobiliari continuano invece a richiedere la carta, e la ragione è curiosa: gli altri soggetti che producono documentazione soggetta a pubblicità immobiliare non sono ancora pronti a passare al digitale. Nei Registri Immobiliari, come tutti ben sapete, è fondamentale il rispetto dell'ordine di presentazione, e realizzare un accodamento misto di documenti cartacei ed informatici è operazione non poi così banale, che richiederà qualche intervento a livello almeno regolamentare.

La firma digitale è talora presentata come un'arma totale, che offre una sicurezza assoluta sulla provenienza del documento firmato. Si tratta di una vanteria esagerata sotto diversi profili. Certamente la tecnologia consente di stabilire con eccellente affidabilità che un determinato documento è stato firmato con una determinata smart card, e che non è stato successivamente alterato. Ma i punti deboli sono almeno altrettanto seri. Innanzitutto: chi attesta che quella determinata smart card è stata davvero consegnata a Tizio? Le smart card notarili sono al riparo da questa obiezione, dato che vengono rimesse personalmente al notaio dai Presidenti Distrettuali, ma per quelle emesse dalle Autorità di Certificazione commerciali il panorama non è altrettanto tranquillizzante: in Italia capita che la consegna sia eseguita da impiegati delle agenzie di disbrigo pratiche. I quali, naturalmente, identificano l'utente con la normale carta d'identità.

Quest'ultima osservazione, in tutta la sua soporifera banalità, basta da sola, tra l'altro, a ridicolizzare la pretesa di chi vorrebbe la firma digitale più sicura dell'identificazione fisica del sottoscrittore: nessuna catena può essere più robusta del più debole dei suoi anelli. All'origine della catena abbiamo qui un'identificazione tradizionale, operata talvolta (per di più) da soggetti di dubbia qualificazione: per definizione la firma digitale commerciale sarà dunque meno affidabile di una firma autenticata da notaio. Senza poi dimenticare che il notaio, oltre a controllare il documento, compie tutta una serie di altre attività che di per sé sono (tra l'altro) garanzia di ulteriore sicurezza.

Resta poi il fatto che, anche se consegnato a Tizio, il dispositivo di firma digitale può cadere, per varie ragioni che non mette conto qui indagare (si va dall'attacco informatico a mezzo virus alla volontaria consegna di smart card e PIN) sotto il controllo di soggetti diversi. Si può naturalmente pensare, ed il legislatore italiano lo ha sostanzialmente fatto, di porre tutti questi rischi sotto la responsabilità dell'utente; un conto però tale imputabilità virtuale, altro affare l'effettiva fisica provenienza di un documento da un determinato soggetto. La dottrina anglosassone maggioritaria sul punto non va affatto per il sottile: si trova costantemente affermato *tout court* che la firma digitale non prova la provenienza del documento.

Se la firma digitale avesse incontrato, presso il grande pubblico, il successo negli anni Novanta si prevedeva, credo che il dibattito su questi punti sarebbe rovente ed i repertori di giurisprudenza traboccherebbero. Ma così non è stato, (verrebbe quasi da dire: fortunatamente) soprattutto a causa della disponibilità di strumenti (come il protocollo SSL) più adatti alle esigenze del commercio elettronico. Imprevedibilmente, la firma digitale sta prendendo piede nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, soprattutto sotto la forma di firma/funzione. Di che si tratta?

Tecnologicamente, la firma/funzione è una firma digitale come le altre. La differenza è giuridica: vengono rilasciate solo agli appartenenti ad una determinata categoria, e le funzioni di Autorità di Certificazione vengono svolte dall'organismo esponente della categoria stessa. Così è il Consiglio Nazionale del Notariato a fornire i dispositivi di firma ai notai italiani; l'Ordine degli Avvocati agli avvocati e così via. Si parla tecnicamente di Autorità di certificazione piatta, o FCC (*Flat Certification Authority*). Neppure il Direttore Generale del Consiglio Nazionale, responsabile del sistema, può avere una carta del CNN, per la decisiva ragione che non è notaio. La firma viene revocata se il notaio cessa, anche temporaneamente, dalle sue funzioni.

Perché la firma/funzione è così interessante? La ragione principale (ma non l'unica) è che consente di automatizzare alcuni passaggi. Al Catasto di Milano non importa granché stabilire se una compravendita viene presentata per la voltura dal signor Mario Bianchi: interessa invece sapere che proviene da Mario Bianchi notaio. Ed anzi, a voler andare alla sostanza delle cose, quello che davvero interessa è che venga da *un* notaio: se poi si tratti del notaio

Bianchi o del notaio Rossi è tutto sommato secondario.

Il notaio firma dunque utilizzando la firma/funzione, ed il tutto viene trasmesso elettronicamente all'Amministrazione competente, le cui macchine possono riconoscere automaticamente, grazie appunto alla firma/funzione, che il documento proviene da un notaio in regolare esercizio e danno, sempre automaticamente, luce verde. La variazione catastale dell'intestazione di un immobile viene già oggi eseguita senza intervento umano: una volta riconosciuto che è un notaio a trasmettere la richiesta, non v'è bisogno d'altro, e la variazione è eseguita dalle macchine in tempo reale.

Un conto però è la firma, ed altro il documento oggetto della firma stessa. In altri termini: *cosa* firma il notaio? In alcuni casi, una copia autentica del documento. E' il caso delle pratiche trasmesse al Registro delle Imprese, che si articolano in una sorta di modulo (gli Amici ticinesi forse direbbero più elegantemente: *formulario*) che contiene i dati essenziali dell'operazione, ed in una normale copia autentica.

In linea di principio nulla osta a che si inviino ai clienti copie autentiche in forma digitale, oppure che il notaio Rossi di Milano, stipulata una procura, la trasmetta in forma digitale ad un Collega siciliano perché sia utilizzata pochi minuti dopo per stipulare una compravendita. Come dicono i tedeschi, il diavolo sta nel dettaglio. Il problema è che ancora in Italia non abbiamo una regola precisa su come allegare tale procura all'originale. Stamparla, contrariamente a quella che potrebbe essere la prima impressione, non è una soluzione: la firma digitale si basa infatti su un rapporto matematico tra il *file* firmato e la firma stessa, rapporto matematico che si perde con la stampa. Non è affatto un'esagerazione dire che, una volta stampato, il documento non è più firmato. Vi è fortunatamente consenso sulla soluzione del problema: il notaio eseguirà la verifica della firma digitale, ed una volta accertato che il documento è firmato correttamente, ne farà attestazione in calce alla stampata del documento medesimo. In questo senso sono orientati anche i Colleghi francesi.

Come accennavo prima, sono però le applicazioni automatizzate su vasta scala quelle che al momento fanno la differenza: soprattutto la trasmissione dei nostri atti alle Pubbliche Amministrazioni. La tecnica più moderna, che impieghiamo per gli atti immobiliari, è quella che si basa sui *files* di tipo XML.

Di che si tratta? Ne propongo qui un esempio ¹. Si tratta, come potete apprezzare, di una struttura concettualmente molto semplice: ogni dato rilevante dell'atto è inserito in un'apposita casella, o campo che dir si voglia, preceduta dall'indicazione del contenuto della casella stessa. Ad esempio: *DataAtto="12112005"*. Niente di fantascientifico, insomma; molto noioso, questo sì, ma fortunatamente abbiamo *softwares* che si occupano della redazione prelevando direttamente i dati che servono dagli applicativi di studio. Il file XML si chiude con un campo detto *<TestoLibero>* che contiene il testo integrale dell'atto, per ogni evenienza.

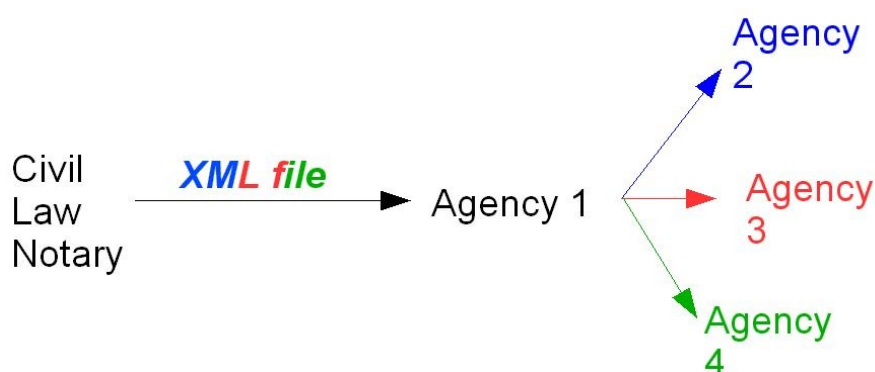


Fig. 1. Il file XML, contenente tutti i dati relativi all'operazione, viene trasmesso ad un unico Pubblico Ufficio, che si occupa di "spacchettare" l'insieme e di trasmettere ad ogni ufficio interessato i diversi dati (simboleggiati con i diversi colori) che a ciascuno occorrono.

Il notaio trasmette una sola volta questo *file* XML, che noi chiamiamo, non a caso, *Adempimento Unico*. L'Amministrazione che riceve il file ha un apposito software, che "spacchetta", diciamo così, il *file*, e trasmette ad ogni Amministrazione interessata i dati che le occorrono. Non tutti i dati servono a tutte le amministrazioni. Ad esempio il Comune, ai fini dell'aggiornamento dell'archivio degli immobili a fini delle imposte locali, ha interesse a sapere chi è il proprietario dell'immobile, ma non a conoscerne altri elementi, come il prezzo pagato, che invece interessa (e molto!) alle Finanze. L'amministrazione che riceve per prima il file funge insomma da capofila.

Il fatto che la procedura sia automatizzata ed informatizzata annulla anche le complicazioni logistiche, che nel mondo cartaceo sono notevoli. Spero per i

¹ In calce alla presente relazione.

Colleghi ticinesi che dalle loro parti le cose siano un poco più semplici, ma se un notaio di Milano riceve un atto relativo ad un immobile sito a Portofino, i dati per la registrazione devono essere inviati all'Ufficio Entrate di Milano, che è competente a riscuotere le imposte di trasferimento, ma l'aggiornamento catastale sarà da presentarsi al catasto di Genova, che è competente per Portofino, mentre i registri immobiliari sono a Chiavari, il Comune è evidentemente Portofino e così via.

Stiamo parlando quindi di un sistema che interessa già oggi diverse centinaia di uffici, e potenzialmente, considerando tutti i Comuni, qualche migliaio. Quel che è più interessante, qualunque allargamento si voglia pensare ad altri Uffici ed altre Amministrazioni, non occorrerà modificare né il file XML né la tecnica di invio: è sufficiente che l'ufficio capofila istruisca le sue macchine nel senso di eseguire un'altra copia dei dati da mandare alla nuova Amministrazione.

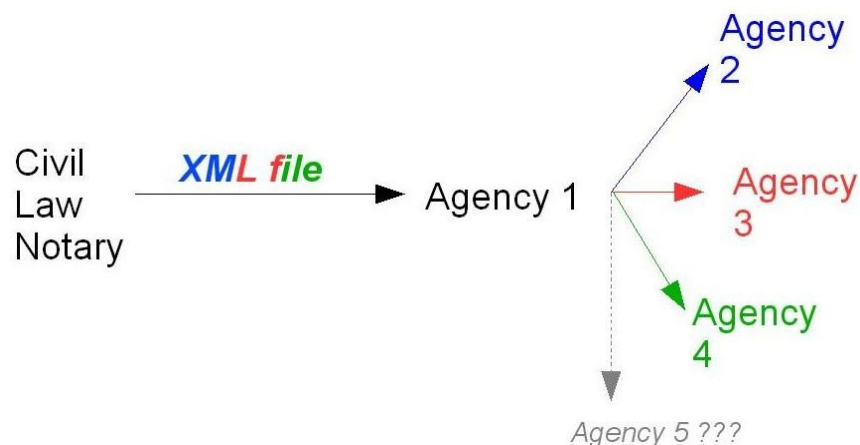


Fig. 2. Qualora una nuova amministrazione (Agency 5) entri a far parte del sistema, nulla muta nell'adempimento a carico dell'utilizzatore del sistema.

Il sistema attualmente in uso, in verità, fa anche una cosa in più. Il file che viene mandato dal notaio contiene i dati del conto corrente del notaio stesso. La ragione è semplice. Il cliente paga le imposte al notaio che le versa in banca su un suo conto corrente apposito, che in gergo si chiama (confesso di non aver ben capito il perché) *conto gabbietta*. Il file XML contiene tutti i dati e l'ordine alla banca di pagare, il Ministero delle Finanze manda quest'ordine alla banca

del notaio, attende la risposta, dopo la quale l'iter prosegue. Il pagamento di imposte, anche per importi molto rilevanti, è dunque eseguito in maniera del tutto automatizzata.

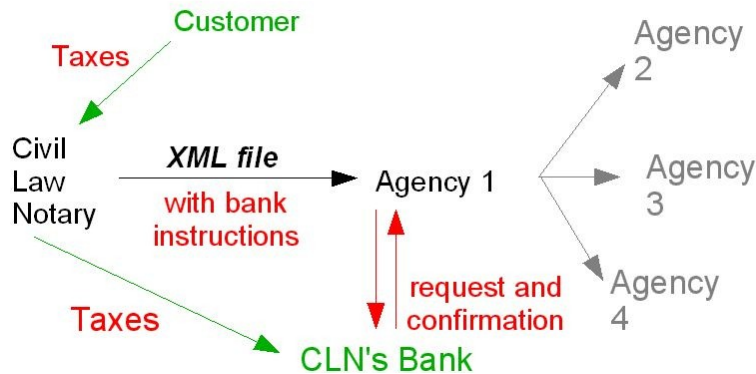


Fig. 3. Le frecce verdi indicano il percorso seguito materialmente dal denaro occorrente per il soddisfacimento delle imposte: dal cliente al notaio alla banca. Il file XML contiene anche le istruzioni bancarie, ed il pagamento alle Amministrazioni ha dunque luogo senza alcun intervento manuale.

L'obiettivo che personalmente oggi mi sta più a cuore è allargare l'impiego della firma digitale, ed in particolare della firma/funzione notarile, ai rapporti internazionali. E' decisamente incongruo che si usi Internet per mandare una pratica all'Ufficio del Catasto, magari a mezzo chilometro appena dall'ufficio, mentre una procura da usarsi in un altro continente deve fisicamente attraversare le montagne e gli oceani.

Il sistema del notariato italiano è già pronto in tal senso. Chiunque, ovunque nel mondo, recandosi sul sito *ca.notariato.it* può verificare la firma digitale di un notaio italiano. Il sito confermerà che il documento proviene da un notaio italiano tuttora in esercizio e nella pienezza delle sue funzioni. Un perfetto equivalente informatico dell'Apostille: contiene, a ben vedere, le medesime informazioni. In prospettiva, la verifica informatica della firma digitale si presenta insomma come l'erede naturale dell'Apostille. Sull'interazione tra Apostille e firma digitale si è d'altra parte già tenuto un forum negli USA nella primavera 2005, cui ha partecipato tra l'altro una delegazione dell'Unione Internazionale del Notariato Latino di cui ho avuto il privilegio di far parte,

quale relatore, nella mia qualità di segretario della CISJ (Commission Informatique et Sécurité Juridique).

Il sistema può essere anche reso più *user-friendly*. Alla pagina <http://ca.notariato.it/internazionale> è disponibile sperimentalmente un servizio di verifica delle altre firme digitali notarili oggi in circolazione: quella francese e quella spagnola. Dal punto di vista informatico la cosa non è banale: le macchine del Consiglio Nazionale del Notariato ricevono la richiesta di verifica della firma, interpellano *online* i server dei colleghi francesi o spagnoli, ed avuta risposta la traducono e la forniscono al proprio utente.

Verifica file firmato

Firmatario documento digitale

Issuer:	Nome CA:	ANCERT Certificados FERN
	Paese:	ES
	Provincia:	Madrid
	Città:	Paseo del General Martinez Campos 46-6a planta
	Organizzazione:	Agencia Notarial de Certificacion S.L. Unipersonal - CIF B83395988
	Reparto:	
email:		
Firmatario:	Paese:	ES
	Provincia:	BARCELONA
	Città:	BARCELONA
	Organizzazione:	CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO
	Reparto:	B833959
	Cognome:	HERNÁNDEZ JIMENEZ
	Nome:	ENRIC
	Nome comune:	ENRIC HERNÁNDEZ JIMENEZ
email:		

Risposta del server di verifica del notariato spagnolo

Risposta: FIRMA VERIFICATA CON SUCCESSO

Fig. 4. Un esempio di verifica di firma digitale spagnola eseguita sul sito del notariato italiano. La somiglianza tra il risultato di una verifica ed un'Apostille è indubbiamente notevole.

Proviamo ad immaginare questo sistema diffuso su larga scala: ogni notaio potrebbe collegarsi al proprio sito nazionale trovando, nella propria lingua e

senza bisogno di fare affidamento su siti esteri che non è tenuto a conoscere né a padroneggiare, il servizio di verifica di ogni firma straniera che gli sia pervenuta.

Non solo. Ho finora parlato di notai, ma nulla vieta (anzi!) che il sistema sia impiegato da altri: è su Internet, a disposizione di chiunque voglia usarlo. Non è difficile immaginare che anche altri soggetti (le Banche, ad esempio) vogliano verificare la genuinità dei documenti notarili con firma digitale che provengono dall'estero. Mi parrebbe del tutto naturale che lo facciano presso il sito del proprio notariato nazionale.

Sono convinto che la diffusione di queste tecnologie sia nell'interesse strategico del notariato latino. Se desideriamo che il ruolo del notaio sia riconfermato anche nell'era digitale, dobbiamo saper offrire servizi al passo con i tempi, che coniughino la velocità che la moderna economia sollecita, con le insuperate caratteristiche qualitative dell'atto notarile latino. Ed ancora: solo se il notariato latino saprà agire come una forza coordinata a livello internazionale potrà proporsi come un'alternativa credibile alla diffusione planetaria delle prassi giuridiche angloamericane.

E concludo adempiendo la promessa iniziale: svelerò il mio personalissimo conflitto d'interessi. Svolgendo questi argomenti dinanzi ai Colleghi ticinesi ho avuto in mente un preciso obiettivo. Da tempo sono convinto, e con me i maggiori leaders del notariato italiano, che sarebbe un vero peccato se i Colleghi elvetici non entrassero a far parte del circuito internazionale della firma digitale notarile che si sta creando per iniziativa italiana, soprattutto se si considera la naturale vocazione della Svizzera quale crocevia di rapporti internazionali. Non da oggi, stiamo esercitando su di loro amichevoli, e spero garbate, pressioni. La mia speranza è che l'esposizione odierna abbia recato un sia pur modestissimo contributo nella direzione auspicata.

Grazie a tutti per la paziente attenzione.

ALLEGATO

Esempio di Adempimento Unico in formato XML

Nota: quella qui riportata è la pura e semplice trasposizione del file come trattato dalla macchina; il notaio procede alla creazione del file attraverso interfacce assai più amichevoli.

```
<?xml version="1.0" ?>
- <!--

** Modello Unico **

-->
<!DOCTYPE Telematico (View Source for full doctype...)>
- <Telematico>
- <DatiTelematico CodUfficioEntrate="REF">
- <ChiaveFile ProgressivoInvio="Invio del 19/02/2004">
  <CodiceFiscalePU>RMNRML61S19H501I</CodiceFiscalePU>
  <PubblicoUfficiale TipoPU="1" DenominazionePU="ROMANI Romolo"
Comune="ROMA" Provincia="RM" Indirizzo="via Arenula n. 100" cap="00100" />
  <Controllo>Unidoc</Controllo>
  </ChiaveFile>
  <PagamentoTelematico CodiceFiscale="RMNRML61S19H501I" CodiceABI="*****"
CodiceCAB="*****" Divisa="E" NumeroContoCorrente="000000*****" NumeroCin="O" />
- <Adempimento>
- <ChiaveAdempimento>
  <PrimoNumeroRepertorio>5555</PrimoNumeroRepertorio>
  <SecondoNumeroRepertorio>4444</SecondoNumeroRepertorio>
  <CodiceFiscalePU>RMNRML61S19H501I</CodiceFiscalePU>
  </ChiaveAdempimento>
- <DatiTitolo Elaborazione="C" Divisa="E" EsenzioneBollo="0">
  <Titolo Descrizione="ATTO NOTARILE PUBBLICO" DataAtto="19022004" />
  <Allegati CodiceAllegato="05" NumeroAllegati="1" />
  </DatiTitolo>
- <DatiConvenzione ProgressivoConvenzione="1">
- <Convenzione TipoNota="T" Specie="ATTO TRA VIVI"
Descrizione="Compravendita" CodAtto="112">
  <CodiceConservatoria>83</CodiceConservatoria>
  </Convenzione>
- <TributiTerritorio Esenzione="0" Agevolazione="0">
  <Tassazione CodiceTributo="9806" Importo="5164" />
  </TributiTerritorio>
```

<UnitaNegoziali IdUnitaNegoziale="U0001" IdImmobile="I0001 I0002" />
<UnitaNegoziali IdUnitaNegoziale="U0002" IdImmobile="I0003" />
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0001" IdUnitaNegoziali="U0001">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="1">
<Qualifica Qualifica="Venditore" TipoQualifica="C" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="01" Descrizione="PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0002" />
</DatiTitolarita>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0001" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Altro (a Favore)" TipoQualifica="F" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="08" Descrizione="USUFRUTTO"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0002" />
</DatiTitolarita>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0001" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Venditore" TipoQualifica="C" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="02" Descrizione="NUDA PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0002" />
</DatiTitolarita>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0002" IdUnitaNegoziali="U0001">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="1">
<Qualifica Qualifica="Venditore" TipoQualifica="C" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="01" Descrizione="PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0001" />
</DatiTitolarita>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0002" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Altro (a Favore)" TipoQualifica="F" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="08" Descrizione="USUFRUTTO"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0001" />
</DatiTitolarita>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0002" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Venditore" TipoQualifica="C" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="02" Descrizione="NUDA PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0001" />
</DatiTitolarita>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0003" IdUnitaNegoziali="U0001">
_____ - <DatiTitolarita IntestazioneCatastale="0">

<Qualifica Qualifica="Acquirente" TipoQualifica="F" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="01" Descrizione="PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0004" />
</DatiTitolari>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0003" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolari IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Acquirente" TipoQualifica="F" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="02" Descrizione="NUDA PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0004" />
</DatiTitolari>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0003" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolari IntestazioneCatastale="1">
<Qualifica Qualifica="Altro (Controllo)" TipoQualifica="C" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="08" Descrizione="USUFRUTTO"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0004" />
</DatiTitolari>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0004" IdUnitaNegoziali="U0001">
_____ - <DatiTitolari IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Acquirente" TipoQualifica="F" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="01" Descrizione="PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0003" />
</DatiTitolari>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0004" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolari IntestazioneCatastale="0">
<Qualifica Qualifica="Acquirente" TipoQualifica="F" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="02" Descrizione="NUDA PROPRIETA"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0003" />
</DatiTitolari>
</DatiAssociazione>
_____ - <DatiAssociazione IdSoggetto="S0004" IdUnitaNegoziali="U0002">
_____ - <DatiTitolari IntestazioneCatastale="1">
<Qualifica Qualifica="Altro (Controllo)" TipoQualifica="C" />
<DirittiReali Quota="1/2" CodiceDiritto="08" Descrizione="USUFRUTTO"
RegimeConiugi="C" IdSoggetto="S0003" />
</DatiTitolari>
</DatiAssociazione>
<DatiTrascrizione ConvenzioneSoggettaVoltura="1" VolturaDifferitaCatastale="0"
Condizione="0" TerminiEfficaciaAtto="0" SuccessioneTestamentaria="0"
RinunciaTestamentaria="0" PLquadroA="1" PLquadroB="1" PLquadroC="1" />
_____ - <DatiQuadroD>
<Descrizione>ROSSI ANNA E BIANCHI MARIO CIASCUNO PER I PROPRI
DIRITTI ED</Descrizione>

<Descrizione>ENTRAMBI SOLIDALMENTE PER L'INTERO, VENDONO AI
CONIUGI VERDI LUIGI</Descrizione>
<Descrizione>E CHIARI GABRIELLA, CHE, IN COMUNE ED INDIVISO, IN
REGIME</Descrizione>
<Descrizione>DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, ACQUISTANO, CON LA
PARZIALE RISERVA DI</Descrizione>
<Descrizione>CUI AL SUCCESSIVO ART.2, I DIRITTI IN PROSIEGUO PRECISATI,
SUI</Descrizione>
<Descrizione>SEGUENTI IMMOBILI IN ROMA AL CORSO NAPOLI
N.105</Descrizione>
<Descrizione>E PRECISAMENTE: A) - PIENA PROPRIETA' DI
PICCOLO</Descrizione>
<Descrizione>APPEZZAMENTO DI TERRENO, AVENTE DESTINAZIONE
URBANISTICA A "PARCO</Descrizione>
<Descrizione>PUBBLICO", DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 305
(TRECENTOCINQUE)</Descrizione>
<Descrizione>CIRCA; CONFINANTE CON PROPRIETA' BOSSA, PROPRIETA'
OLIVIERO E CORTILE</Descrizione>
<Descrizione>DEL FABBRICATO. B) - PIENA PROPRIETA' DI PICCOLA
ABITAZIONE AL PIANO</Descrizione>
<Descrizione>TERRA DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI DUE VANI CON
ACCESSO A SINISTRA</Descrizione>
<Descrizione>DAL CORTILE DEL FABBRICATO; CONFINANTE CON
PROPRIETA' BOSSA,</Descrizione>
<Descrizione>PROPRIETA' OLIVIERO E CORTILE DEL FABBRICATO. C) - NUDA
PROPRIETA'</Descrizione>
<Descrizione>DI APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, COMPOSTO DI DUE
VANI ED ACCESSORI;</Descrizione>
<Descrizione>CONFINANTE CON SOVRASTANTI BENI PROPRIETA' BIANCHI
GIUSEPPE, CON</Descrizione>
<Descrizione>PROPRIETA' DINI LUISA E CON CORTILE DEL FABBRICATO. I
VENDITORI</Descrizione>
<Descrizione>RISERVANO A PROPRIO FAVORE L'USUFRUTTO VITALIZIO
CONGIUNTIVO</Descrizione>
<Descrizione>SULL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA C) DELL'ARTICOLO 1),
CON DIRITTO DI</Descrizione>
<Descrizione>ACCRESCIMENTO RECIPROCO. LA VENDITA COMPRENDE
OGNI CONNESSO DIRITTO,</Descrizione>
<Descrizione>ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E
PASSIVE, NONCHE'</Descrizione>
<Descrizione>LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI
COMUNI DEL</Descrizione>
<Descrizione>FABBRICATO DI CUI QUANTO IN OGGETTO E' PARTE,
DETERMINATE DALL'ART.</Descrizione>
<Descrizione>1117 C.C., DAL TITOLO DI PROVENIENZA DI CUI IN
PROSIEGUO, CHE LA</Descrizione>

<Descrizione>PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE ED ACCETTARE.</Descrizione>
</DatiQuadroD>
- <DatiVulture IdImmobilabile="I0001 I0002 I0003">
- <VultureMancanti PassaggiIntermedi="0" PassaggiAttiLegali="0">
- <IdentificativiInfo>
<Descrizione>Si precisa che la parte venditrice è divenuta proprietaria di quanto
i</Descrizione>
<Descrizione>n oggetto in virtù di cessione contro costituzione di rendita vitaliz</Descrizione>
<Descrizione>ia da GIALLI Margherita a Rossi Anna con atto del notaio *****</Descrizione>
<Descrizione>in data 26 maggio 1987, reg.to a Roma il 30 maggio 1987 al n. *****</Descrizione>
<Descrizione>Mod. 71, trascritto il 28 maggio 1987 ai nn. *****/****. Con tale att</Descrizione>
<Descrizione>o Gialli Margherita si riservava l'usufrutto vitalizio su quanto inog</Descrizione>
<Descrizione>getto. L'usufrutto si è poi consolidato alla nuda proprietà per morte</Descrizione>
<Descrizione>dell'usufruttuaria avvenuta il giorno *****.</Descrizione>
</IdentificativiInfo>
</VultureMancanti>
</DatiVulture>
</DatiConvenzione>
- <DatiImmobilabile IdImmobilabile="I0001">
<ImmobilabileUT Comune="Roma" Provincia="Rm" PresenzaBI="0" Divisa="E" />
- <ImmobilabileT>
<IdentificativoDefinitivo Foglio="12" ParticellaUno="889" />
- <ConsistenzaT Natura="T" RedditoAgrario="425" RedditoDominicale="914" TipoTerreno="0">
- <SuperficieTotale>
<Superficie Ettari="0" Are="3" Centiare="5" />
</SuperficieTotale>
</ConsistenzaT>
</ImmobilabileT>
- <DatiIndirizzo AggiornaIndirizzo="0">
<IndirizzoImm Indirizzo="CORSO Napoli N. 105" />
</DatiIndirizzo>
</DatiImmobilabile>
- <DatiImmobilabile IdImmobilabile="I0002">
<ImmobilabileUT Comune="Roma" Provincia="rm" PresenzaBI="0" Divisa="E" />
- <ImmobilabileU>
<IdentificativoDefinitivo Foglio="12" ParticellaUno="889" />
- <ConsistenzaU Rendita="6301" InteresseSA="0" Legge154="0">
- <ImmobilabileClassato Categoria="A5" Classe="4">

```

    <Vani>2,</Vani>
  </ImmobileClassato>
</ConsistenzaU>
</ImmobileU>
- <DatiIndirizzo AggiornaIndirizzo="0">
- <IndirizzoImm Indirizzo="CORSO Napoli">
  <NumeroCivico>105</NumeroCivico>
  </IndirizzoImm>
  <Piano>T</Piano>
</DatiIndirizzo>
</DatiImmobile>
- <DatiImmobile IdImmobile="I0003">
  <ImmobileUT Comune="Roma" Provincia="Rm" PresenzaBI="0" Divisa="E" />
- <ImmobileU>
  <IdentificativoDefinitivo Foglio="12" ParticellaUno="889" SubalternoUno="34" />
- <ConsistenzaU Rendita="14461" InteresseSA="0" Legge154="0">
- <ImmobileClassato Categoria="A4" Classe="4">
  <Vani>3,5</Vani>
  </ImmobileClassato>
</ConsistenzaU>
</ImmobileU>
- <DatiIndirizzo AggiornaIndirizzo="0">
- <IndirizzoImm Indirizzo="CORSO Napoli">
  <NumeroCivico>105</NumeroCivico>
  </IndirizzoImm>
</DatiIndirizzo>
</DatiImmobile>
- <DatiSoggetto IdSoggetto="S0001">
- <ResidenzaSede TipoDomicilio="0">
  <IndirizzoAnagrafico Stato="Italia" Comune="Napoli" Provincia="NA"
Indirizzo="CORSO Napoli N. 105" Cap="00100" />
  </ResidenzaSede>
  <SoggettoF CodiceFiscale="RSSNNA27R46H243L" Cognome="ROSSI" Nome="Anna"
Sesso="F" DataNascita="*****" ComuneNascita="NAPOLI" Provincia="NA" StatoCivile="C" />
  </DatiSoggetto>
- <DatiSoggetto IdSoggetto="S0002">
- <ResidenzaSede TipoDomicilio="0">
  <IndirizzoAnagrafico Stato="Italia" Comune="ROMA" Provincia="RM"
Indirizzo="CORSO NAPOLI N. 105" Cap="00100" />
  </ResidenzaSede>
  <SoggettoF CodiceFiscale="BNCMRA31H27H243Y" Cognome="Bianchi"
Nome="Mario" Sesso="M" DataNascita="*****" ComuneNascita="Napoli" Provincia="NA"
StatoCivile="C" />
  </DatiSoggetto>
- <DatiSoggetto IdSoggetto="S0003">
- <ResidenzaSede TipoDomicilio="0">

```

<IndirizzoAnagrafico Stato="Italia" Comune="CASERTA" Provincia="CE"
 Indirizzo="VIA BORSELLINO E FALCONE" Cap="81020" />
 </ResidenzaSede>
 <SoggettoF CodiceFiscale="VRDLGU67M10H243H" Cognome="VERDI"
 Nome="LUIGI" Sesso="M" DataNascita="*****" ComuneNascita="nAPOLI" Provincia="NA"
 StatoCivile="C" />
 </DatiSoggetto>
 _____ - <DatiSoggetto IdSoggetto="S0004">
 _____ - <ResidenzaSede TipoDomicilio="0">
 <IndirizzoAnagrafico Stato="Italia" Comune="CASERTA" Provincia="CE"
 Indirizzo="VIA P.BORSELLINO E FALCONE" Cap="81020" />
 </ResidenzaSede>
 <SoggettoF CodiceFiscale="CHRGRL66E57F839B" Cognome="CHIARI"
 Nome="Gabriella" Sesso="F" DataNascita="*****" ComuneNascita="NAPOLI" Provincia="NA"
 StatoCivile="C" />
 </DatiSoggetto>
 _____ - <DatiNegozio IdNegozio="N0001" CodiceNegozio="1101" Valore="350000"
 IdSoggettoFavore="S0004 S0003" IdSoggettoContro="S0001 S0002">
 <InfoTassazione Esente="0" SoggettoIVA="0" EffettiSospesi="0" />
 <Agevolazione Tipo="0" />
 <Tassazione CodiceTributo="9801" Aliquota="1500" Importo="52500" />
 <Tassazione CodiceTributo="9803" Aliquota="0200" Importo="7000" />
 <Tassazione CodiceTributo="9805" Aliquota="0100" Importo="3500" />
 </DatiNegozio>
 _____ - <DatiNegozio IdNegozio="N0002" CodiceNegozio="1102" Valore="730000"
 IdSoggettoFavore="S0004 S0003" IdSoggettoContro="S0001 S0002">
 <InfoTassazione Esente="0" SoggettoIVA="0" EffettiSospesi="0" />
 <Agevolazione Tipo="0" />
 <Tassazione CodiceTributo="9800" Aliquota="0700" Importo="51100" />
 <Tassazione CodiceTributo="9803" Aliquota="0200" Importo="14600" />
 <Tassazione CodiceTributo="9805" Aliquota="0100" Importo="7300" />
 </DatiNegozio>
 _____ - <DatiNegozio IdNegozio="N0003" CodiceNegozio="1202" Valore="1020000"
 IdSoggettoFavore="S0004 S0003" IdSoggettoContro="S0001 S0002">
 <InfoTassazione Esente="0" SoggettoIVA="0" EffettiSospesi="0" />
 <Agevolazione Tipo="0" />
 <Tassazione CodiceTributo="9800" Aliquota="0700" Importo="71400" />
 <Tassazione CodiceTributo="9803" Aliquota="0200" Importo="20400" />
 <Tassazione CodiceTributo="9805" Aliquota="0100" Importo="10200" />
 </DatiNegozio>
 _____ - <TestoAtto>
 <TestoLibero>Repertorio N. 5555 Raccolta N. 4444 C O M P R A V E N D I T A R E
 P U B B L I C A I T A L I A N A Il diciannove febbraio duemilaquattro, in ROMA, nel mio
 studio. 19 febbraio 2004 Avanti a me Romolo Romani, notaio iscritto nel Collegio Notarile dei
 Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, residente in Roma con studio alla via
 Arenula n. 100, alla presenza dei testimoni a me noti ed idonei signori: ***** , impiegata,

nata a **** il giorno *****, residente in ***** alla via ****; *****, praticante notaio, nata a ***** il *****, residente in ***** alla via *****, SONO PRESENTI: per la parte venditrice: - Rossi Anna, nata a ***** il giorno *****, residente a ***** al Corso Napoli n. 105, casalinga, codice fiscale RSS NNA 27R46 H243L; - Bianchi Mario, nato a ***** il giorno *****, residente a ***** al Corso Napoli n.105, pensionato, codice fiscale BNC MRA 31H27 H243Y; per la parte acquirente: - Verdi Luigi, nato a ***** il giorno *****, residente a Caserta alla via Borsellino e Falcone, odontotecnico, codice fiscale VRD LGU 67M10 H243H; - Chiari Gabriella, nata a **** il giorno *****, residente a Caserta alla via Borsellino e Falcone, casalinga, codice fiscale CHR GRL 66E57 F839B. Io notaio sono certo della identità personale dei costituiti. Preliminarmente le parti, per gli effetti dell'art. 2659 c.c., dichiarano: Rossi Anna e Bianchi Mario di essere coniugi in regime di comunione dei beni; Verdi Luigi e Chiari Gabriella di essere coniugi in regime di comunione dei beni. Pertanto le parti convengono quanto segue: Articolo 1 - Consenso ed oggetto - Rossi Anna e Bianchi Mario, ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, alla presenza dei testimoni, vendono ai coniugi Verdi Luigi e Chiari Gabriella, che, in comune ed indiviso, in regime di comunione legale dei beni, acquistano, con la parziale riserva di cui al successivo art.2, i diritti in prosieguo precisati, sui seguenti immobili in Roma al Corso Napoli n.105, e precisamente: a) - piena proprietà di piccolo appezzamento di terreno, avente destinazione urbanistica a "Parco Pubblico", della superficie di metri quadrati 305 (trecentocinque) circa; confinante con proprietà ****, proprietà **** e cortile del fabbricato. Riportato in catasto terreni al foglio 12, particella 889, are. 3, centiare 05, agrumeto, classe 1, reddito dominicale Euro 9,14, reddito agrario Euro 4,25; b) - piena proprietà di piccola abitazione al piano terra della consistenza catastale di due vani con accesso a sinistra dal cortile del fabbricato; confinante con proprietà ****, proprietà **** e cortile del fabbricato. Detta unità immobiliare risulta così censita: foglio 12, mappale numero 889, categoria A/5, classe 4, vani 2, R.C.Euro 63,01. c) - nuda proprietà di appartamento al primo piano, composto di due vani ed accessori; confinante con sovrastanti beni proprietà *****, con proprietà ***** e con cortile del fabbricato. Detta unità immobiliare risulta così censita: foglio 12, mappale numero 889 sub. 34, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, R.C.Euro 144,61. Articolo 2 - Riserva - I venditori riservano a proprio favore l'usufrutto vitalizio congiuntivo sull'immobile di cui alla lettera c) dell'articolo 1), con diritto di accrescimento reciproco. Articolo 2 - Precisazioni - La vendita comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dal titolo di provenienza di cui in prosieguo, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare. Articolo 3 - Adempimenti urbanistici - - A - Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i venditori, consapevoli delle responsabilità penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano, con riferimento al disposto dell'art. 40, co. II, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, che quanto in oggetto è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e non è stato in seguito oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione. - B - Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 i venditori mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in relazione a quanto in oggetto dalla competente autorità del Comune di Roma il dieci febbraio duemilaquattro, e dichiarano che dalla data di rilascio ad oggi non vi sono state modifiche negli strumenti urbanistici vigenti; tale certificato si allega a questo atto sub A), previa lettura da me notaio datane alle parti, alla presenza dei testimoni. Articolo 4 - Prezzo - Il prezzo è stato convenuto a

corpo in euro 21.000 (ventunomila) di cui: - euro 3.500 (tremilacinquecento) per l'immobile di cui alla lettera a) articolo 1); - euro 7.300 (settemilatrecento) per l'immobile di cui alla lettera b) articolo 1); - euro 10.200 (diecimiladuecento) per l'immobile di cui alla lettera b) articolo 1) tenuto conto dei diritti in oggetto. Esso è stato interamente pagato prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza a saldo. Articolo 5 - Possesso - La parte acquirente è da oggi nel possesso degli immobili di cui alle lettere a) e b) articolo 1), di cui godrà frutti e sopporterà oneri. Per l'immobile di cui alla lettera c) articolo 1) il possesso sarà conseguito dalla parte acquirente al momento del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà. Da tale momento ne godrà i frutti e sopporterà gli oneri. La parte venditrice è dispensata dalla garanzia e dall'inventario di cui all'articolo 1002 del codice civile. Articolo 6 - Garanzie - Ipoteca legale - La parte venditrice è tenuta alle garanzie di legge per ogni ipotesi di evizione totale e parziale, e dichiara che su quanto venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali o personali. La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale. Articolo 7 - Provenienza - La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto in oggetto in virtù di cessione contro costituzione di rendita vitalizia da ***** a Rossi Anna e Bianchi Mario con atto del notaio ***** in data *****, reg.to a ***** il ***** al n. ****, trascritto il ***** ai nn. *****. Con tale atto ***** si riservava l'usufrutto vitalizio su quanto in oggetto. L'usufrutto si è poi consolidato alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuaria avvenuta il giorno *****. Articolo 8 - Regime Tributario - Questo atto sconta le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale. Articolo 9 - Spese - Domicilii - Sono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, le spese notarili e d'istruttoria legale. Le parti dichiarano che i domicilii e le residenze indicati in epigrafe costituiscono i rispettivi domicilii fiscali. Di questo atto, scritto in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno, io notaio ho dato lettura, unitamente all'allegato, alla presenza dei testimoni, alle parti che lo approvano. Consta di fogli due per facciate scritte sette compresa la presente F.to ***** Romolo Romani notaio (Sigillo) La presente copia informatica è conforme all'originale munito delle prescritte firme e depositato nei miei atti. Si rilascia ai sensi del D.P.R. 308/2000. Roma, 19 febbraio 2004</TestoLibero>

<PrimoNumeroRepertorio>5555</PrimoNumeroRepertorio>

<SecondoNumeroRepertorio>4444</SecondoNumeroRepertorio>

</TestoAtto>

</Adempimento>

</DatiTelematico>

</Telematico>