

## Trascrizione - ipoteca

### TRASCRIZIONE - IPOTECA

- 1) Se acquisto un immobile ma non trascrivo il mio titolo di acquisto, sono validamente proprietario?  
A ☐ sì, se nel contratto ha pattuito con il venditore di non effettuare la trascrizione  
B ☐ no in quanto si tratta di pubblicità costitutiva  
C ☒ sì, ma non posso opporre il mio acquisto a terzi  
D ☐ sì e posso far valere il mio diritto in ogni caso, anche nei confronti dei terzi
- 2) Se acquisto un immobile, ho l'onere di curare non solo la trascrizione del mio contratto, ma anche di accertarmi della trascrizione di tutti gli atti di trasferimento precedenti relativi allo stesso immobile?  
A ☐ no, la trascrizione dell'ultimo atto d'acquisto sana le mancate trascrizioni precedenti  
B ☒ sì sempre  
C ☐ no, se il contratto e' stato stipulato per atto pubblico posso comunque opporlo ai terzi  
D ☐ no, se il contratto e' stato stipulato per iscritto posso in ogni caso opporlo ai terzi
- 3) L'ipoteca e' legale quando:  
A ☐ il diritto di garanzia nasce senza obbligo di iscrizione ipotecaria  
B ☐ e' costituita con la procedura formale prevista dalla legge  
C ☐ garantisce un'operazione di credito lecita e non vietata dalla legge  
D ☒ il diritto di iscrizione ipotecaria e' attribuito da una norma di legge
- 4) Il grado dell'ipoteca dipende:  
A ☐ dalla data in cui e' sorto il credito  
B ☒ dal momento in cui viene iscritta  
C ☐ dalla scadenza del credito  
D ☐ dall'ammontare del credito
- 5) La trascrizione e' una forma di:  
A ☐ pubblicità straordinaria  
B ☐ pubblicità costitutiva  
C ☒ pubblicità dichiarativa  
D ☐ dichiarazione valida ai fini fiscali
- 6) Le sentenze e le domande giudiziali che hanno per oggetto beni immobili devono essere trascritte?  
A ☒ sì alla conservatoria dei registri immobiliari  
B ☐ no  
C ☐ sì presso i registri del tribunale  
D ☐ vanno trascritte alla conservatoria solo le sentenze definitive
- 7) In quale caso e' obbligatoria la trascrizione dei contratti preliminari  
A ☒ se sono redatti mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata

Trascrizione - ipoteca

- B ☐ se sono redatti per atto pubblico
- C ☐ vanno trascritti in ogni caso
- D ☐ non vanno mai trascritti

8) E' soggetto a trascrizione il contratto che costituisce o modifica il diritto di abitazione?

- A ☐ no, essendo un diritto personale
- B ☐ no
- C ☒ si
- D ☐ no, perche' non richiede la forma scritta

9) Vanno trascritte le condizioni matrimoniali, la costituzione del fondo patrimoniale, lo scioglimento della comunione legale?

- A ☒ si, se hanno per oggetto beni immobili
- B ☐ si se hanno per oggetto beni mobili o mobili registrati
- C ☐ no
- D ☐ no, vanno annotate a margine dell'atto di matrimonio

10) L'ipoteca puo' essere costituita:

- A ☐ sui beni immobili e loro pertinenze, sui diritti reali relativi ai beni immobili
- B ☒ sui beni immobili e loro pertinenze, sui diritti reali costituiti su beni immobili, sui beni mobili registrati
- C ☐ sui beni mobili e immobili
- D ☐ solo sui beni immobili

11) L'iscrizione dell'ipoteca nei pubblici registri:

- A ☐ e' elemento essenziale per essere opposta nei confronti dei terzi
- B ☒ e' elemento essenziale per il sorgere dell'ipoteca
- C ☐ non e' necessaria
- D ☐ puo' essere effettuata successivamente alla costituzione di ipoteca

12) Presso quale ufficio si esegue la trascrizione di un atto relativo a beni immobili?

- A ☐ ufficio ipoteche
- B ☐ ufficio del registro
- C ☐ catasto
- D ☒ conservatoria dei registri immobiliari

13) In quale circoscrizione si trascrive un atto di compravendita immobiliare?

- A ☐ dove e' stato stipulato l'atto
- B ☐ dove si trova la residenza del notaio
- C ☐ dove si trova la residenza del compratore
- D ☒ dove e' situato l'immobile venduto

14) Quale delle seguenti formalita' ha efficacia costitutiva?

- A ☒ iscrizione ipotecaria
- B ☐ trascrizione di compravendita immobiliare
- C ☐ trascrizione dell'accettazione ereditaria
- D ☐ trascrizione di compravendita di beni mobili

15) Quando si estingue un'ipoteca?

## Trascrizione - ipoteca

- A ☐ quando muore il debitore
- B ☐ quando c'è l'assenso alla cancellazione da parte del debitore
- C ☒ quando l'ipoteca viene cancellata
- D ☐ con la rinuncia del debitore

16) L'ipoteca è giudiziale quando il diritto alla sua costituzione deriva:

- A ☐ da una disposizione di legge
- B ☒ da una sentenza di condanna al pagamento di somme di denaro o provvedimenti equivalenti
- C ☐ da un contratto
- D ☐ da un provvedimento amministrativo

17) Quale dei seguenti atti non deve essere trascritto:

- A ☐ vendita di immobile con valore inferiore a 10.000 euro
- B ☐ pignoramento immobiliare
- C ☐ vendita di terreni non edificabili
- D ☒ emissione di cambiali

18) L'ipoteca è:

- A ☐ un diritto di credito
- B ☒ un diritto reale di garanzia
- C ☐ un diritto reale di godimento
- D ☐ un diritto personale di garanzia

19) Il terzo acquirente di un bene ipotecato che ha trascritto il suo titolo dopo l'iscrizione ipotecaria:

- A ☐ è assoggettato a esecuzione forzata senza possibilità alcuna di evitarla
- B ☐ può evitare l'esecuzione forzata vendendo a sua volta il bene
- C ☒ può evitare l'esecuzione forzata offrendo ai creditori una somma pari al prezzo d'acquisto o al valore del bene
- D ☐ può evitare l'esecuzione forzata offrendo ai creditori una somma concordata con il venditore

20) Se il debitore non adempie il creditore ipotecario può:

- A ☐ vendere direttamente il bene e soddisfarsi sul ricavato
- B ☐ acquistare la piena disponibilità del bene dal giorno dell'inadempimento
- C ☐ diventare proprietario del bene se ha stipulato un accordo in tal senso con il debitore
- D ☒ soddisfarsi per intero del suo credito sul bene in sede di esecuzione forzata

21) La trascrizione nei registri immobiliari:

- A ☐ è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario
- B ☒ rende opponibile ai terzi l'acquisto della proprietà
- C ☐ è un istituto giuridico fondato sul possesso
- D ☐ ha valore solo se si prova che i terzi ne erano effettivamente a conoscenza

22) La domanda al giudice di revoca di una donazione di beni immobili va trascritta?

- A ☒ sì, per renderla opponibile ai terzi acquirenti del bene

Trascrizione - ipoteca

- B ☐ si, perche' rende nulla un'eventuale vendita del bene da parte del donatario
- C ☐ no, perche' il bene deve essere restituito in ogni caso al donante
- D ☐ no, perche' il donante ha diritto solo alla restituzione in moneta del valore del bene
- 23) Se il titolare del diritto di usufrutto su un immobile non ha trascritto il relativo contratto e il bene viene venduto:
- A ☐ puo' opporre lo stesso il suo diritto al terzo acquirente
- B ☒ non puo' opporre il suo diritto al terzo acquirente
- C ☐ non puo' opporre il suo diritto al terzo acquirente ma gli puo' chiedere il risarcimento danni
- D ☐ puo' chiedere che il contratto di vendita venga annullato
- 24) Se un diritto reale su un bene immobile si e' estinto per prescrizione deve risultare trascritto per l'opponibilita' ai terzi:
- A ☒ la sentenza da cui risulta l'estinzione
- B ☐ il provvedimento amministrativo che accerta l'estinzione
- C ☐ l'autocertificazione del titolare del diritto di proprieta' sul bene
- D ☐ non deve essere trascritto nessun atto
- 25) Qualora un atto trascritto o iscritto sia stato dichiarato nullo o annullato:
- A ☒ la dichiarazione di nullita' o di annullamento devono annotarsi in margine della trascrizione o iscrizione
- B ☐ deve essere annotata una dichiarazione unilaterale di colui che ha ottenuto la nullita' o l'annullamento
- C ☐ non deve essere fatta nessuna annotazione
- D ☐ deve essere annotata una dichiarazione unilaterale di colui contro il quale sono stati ottenuti la nullita' o l'annullamento
- 26) Si devono trascrivere le accettazioni di eredita' che comportino l'acquisto di diritti sui beni immobili?
- A ☒ si, ma l'accettazione deve risultare da atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autenticata
- B ☐ si su semplice richiesta dell'erede
- C ☐ no
- D ☐ si, ma l'accettazione deve risultare da un qualsiasi atto purché redatto in forma scritta
- 27) La trascrizione si puo' eseguire se non e' ancora stata pagata l'imposta di Registro:
- A ☐ si
- B ☐ no
- C ☒ solo se si tratta di atto pubblico o sentenza
- D ☐ solo se si tratta di scrittura privata
- 28) La trascrizione nei pubblici registri immobiliari si puo' eseguire solo in forza di:
- A ☐ sentenza
- B ☐ atto pubblico
- C ☒ sentenza, atto pubblico, scrittura privata autenticata
- D ☐ atto redatto sia dal compratore che dal venditore

## Trascrizione - ipoteca

- 29) Gli atti e i provvedimenti di scioglimento delle comunioni su beni immobili si trascrivono?
- A ☐ solo se si tratta di divisioni giudiziali
  - B ☐ solo se si tratta di divisioni ereditarie
  - C ☐ no
  - D ☒ si
- 30) Si devono trascrivere le estinzioni dei diritti reali per scadenza del termine?
- A ☒ no, si devono trascrivere solo le costituzioni, i trasferimenti o le modificazioni
  - B ☐ si
  - C ☐ viene ritrascritto il contratto da cui risulta la scadenza
  - D ☐ viene trascritta la sentenza che accerta l'estinzione del diritto
- 31) Le spese per la trascrizione:
- A ☒ devono essere anticipate da chi la domanda, salvo il diritto al rimborso dall'interessato
  - B ☐ non sono dovute
  - C ☐ sono sempre e comunque a carico di chi la domanda
  - D ☐ sono a carico sia di chi domanda che dell'interessato al 50%
- 32) L'esecuzione forzata sui beni ipotecari comporta:
- A ☐ l'espropriazione del bene ipotecato solo se si trova ancora nella disponibilit  del debitore
  - B ☒ l'espropriazione del bene ipotecato anche se acquistato da un terzo
  - C ☐ l'acquisto della propriet  del bene ipotecato da parte del creditore insoddisfatto
  - D ☐ il trasferimento della propriet  del bene allo stato
- 33) E' soggetto a trascrizione il contratto di locazione di immobili?
- A ☐ no, mai
  - B ☐ no, se si tratta di beni destinati ad abitazione principale
  - C ☐ e' soggetto solo a registrazione
  - D ☒ si se si tratta di locazioni di durata superiore ai nove anni
- 34) E' possibile costituire su di un immobile piu' ipoteche?
- A ☐ no
  - B ☒ si si avranno ipoteche di diverso grado
  - C ☐ si, fino ad un massimo di tre
  - D ☐ si fino ad un massimo di cinque
- 35) L'effetto dell'ipoteca e' illimitato nel tempo?
- A ☐ si
  - B ☒ no, va rinnovata ogni 20 anni pena l'estinzione
  - C ☐ no, va rinnovata ogni 10 anni pena l'estinzione
  - D ☐ no, va rinnovata ogni 20 anni pena l'inopponibilit  ai terzi acquirenti dell'immobile
- 36) Estinto il debito per cui e' sorta la cancellazione di un'ipoteca:
- A ☒ e' un atto dovuto

Trascrizione - ipoteca

- B ☐ e' una concessione
- C ☐ e' una facolta'
- D ☐ e' un onere del debitore

37) Non sono atti soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 c.c.

- A ☐ i contratti che costituiscono comunione di beni immobili
- B ☐ i contratti che trasferiscono la proprieta' di beni immobili
- C ☐ i contratti che costituiscono diritti reali su beni immobili
- D ☒ i contratti di locazione inferiori ai nove anni

38) La rinnovazione dell'ipoteca permette:

- A ☐ la sua prescrizione
- B ☐ il trasferimento del diritto di ipoteca
- C ☒ il mantenimento della sua efficacia
- D ☐ la sua estinzione

39) L'ipoteca non puo' essere:

- A ☐ legale
- B ☐ giudiziale
- C ☐ volontaria
- D ☒ irregolare

40) Qual e' la funzione della trascrizione nei registri immobiliari?

- A ☐ traslativa della proprieta'
- B ☐ fiscale
- C ☐ costitutiva della proprieta'
- D ☒ conoscitiva nei confronti dei terzi

41) La trascrizione e' un adempimento dovuto per rendere pubblici:

- A ☐ i contratti che trasferiscono i beni mobili
- B ☐ i contratti di leasing immobiliare
- C ☐ i contratti che trasferiscono la proprieta' di immobili gravati da ipoteca
- D ☒ i contratti che trasferiscono la proprieta' immobiliare o costituiscono diritti reali

42) Tra gli acquirenti dello stesso immobile e' preferito:

- A ☐ quello che ha stipulato per primo l'atto di acquisto
- B ☒ quello che ha trascritto per primo l'atto di acquisto
- C ☐ quello che ha trascritto per ultimo l'atto di acquisto
- D ☐ quello che ha stipulato per primo l'eventuale preliminare di compravendita

43) La trascrizione di una compravendita di immobile:

- A ☐ e' gratuita
- B ☐ e' onerosa, e le spese sono a carico di chi la richiede senza diritto di alcun rimborso
- C ☐ e' onerosa e le spese sono a carico interamente del compratore
- D ☒ e' onerosa e le spese sono a carico di chi la richiede salvo il diritto al rimborso verso l'interessato o agli interessati

44) Il notaio che ha ricevuto l'atto soggetto a trascrizione:

Trascrizione - ipoteca

- A ☐ non e' obbligato a curarsene
- B ☐ e' obbligato ad effettuare la trascrizione solo dopo trenta giorni dalla data dell'atto
- C ☒ e' obbligato a curarne la registrazione nel piu' breve tempo possibile
- D ☐ e' obbligato solo su richiesta esplicita degli interessati

45) L'ipoteca che spetta al venditore sull'immobile venduto per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla vendita e' chiamata:

- A ☐ ipoteca volontaria
- B ☒ ipoteca legale
- C ☐ ipoteca giudiziale
- D ☐ ipoteca contrattuale

46) Per la costituzione di ipoteca e' necessario:

- A ☐ l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata
- B ☐ l'atto pubblico
- C ☒ l'iscrizione nella conservatoria dei registri immobiliari
- D ☐ la scrittura privata semplice

47) I registri dove si trascrivono gli atti:

- A ☐ sono pubblici, ma non rilasciano certificati
- B ☐ sono privati e per visionare i documenti bisogna chiedere particolari permessi
- C ☒ sono pubblici e oltre alla consultazione si puo' chiedere che rilascino certificati ed estratti
- D ☐ sono pubblici perche' possono essere consultati da tutti, ma sono tenuti da enti privati

48) Il principio della continuita' delle trascrizioni:

- A ☒ comporta l'obbligo della continuita' delle trascrizioni
- B ☐ si attua solo in casi determinati
- C ☐ non e' attuato perche' non occorre la continuita' delle trascrizioni
- D ☐ e' attuato solo a richiesta delle parti