

Sistema Gestionale Catasto Fabbricati

Novità conseguenti all'introduzione della Voltura Automatica nel Catasto Fabbricati



Voltura automatica

Con l'articolo 40, commi 2, 5 e 6, della legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27, si è disposto l'aggiornamento dei dati contenuti nel Catasto fabbricati in associazione con i dati contenuti nel Libro fondiario,

Da ciò consegue che ogni cambiamento fiscalmente rilevante nella titolarità, operato negli atti del Libro fondiario, si riverbera automaticamente anche in tutti gli atti catastali sulla sola scorta delle risultanze del relativo decreto tavolare.

Il risultato e il fine del progetto è la decadenza dell'obbligo di presentazione della autonoma voltura al Catasto fabbricati sostituita con un aggiornamento sulla scorta delle risultanze del decreto tavolare



Voltura automatica

Al fine di procedere con l'applicazione del principio di concordanza era necessario preventivamente garantire il perfetto allineamento tra gli identificativi dell'oggetto del trasferimento del diritto tanto desumibili dagli atti del Catasto fabbricati che da quelli del Libro fondiario.

Il via all'attività è stato dettato dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2185/2012

L'analisi effettuata dal Servizio Catasto e da Informatica Trentina ha quindi riscontrato la necessità di :

- prevedere la modifica degli applicativi di gestione del Catasto Fabbricati;
- prevedere l'allineamento delle banche dati del Catasto fabbricati con quelle del Libro fondiario, prevalentemente in modalità automatica;
- prevedere l'allineamento tramite un'attività manuale di bonifica, sulla base di apposite linee guida relative alle modalità di allineamento delle due banche dati, per tutti i casi in cui non fosse possibile agire automaticamente.

Il principio fondamentale seguito è che tutte le modifiche da apportare alle informazioni trattate dal Catasto fabbricati dovevano garantire la concordanza tra i due istituti.

Nessun vincolo è stato previsto per il sistema Tavolare.



Voltura automatica

Attività svolte dall'approvazione della Delibera n. 2185/2012 ad oggi

1. Adeguamento del sistema informativo del Catasto Fabbricati in modo da referenziare, in tutte le attività di aggiornamento, consultazione, stampa e fornitura dati, le informazioni di titolarità così come gestite dal sistema gestionale del Libro Fondiario; questa delicata attività di progettazione software, svolta da Informatica Trentina è il nucleo fondamentale del progetto in quanto necessaria per garantire il recupero delle informazioni;
2. Allineamento delle banche dati del Catasto fabbricati verso il Libro fondiario, con attività di bonifica e correzione della basi dati allo scopo di raggiungere la piena concordanza delle informazioni, mettendo a disposizione funzionalità anche manuali atte a rilevare e correggere le situazioni di discordanza; questa attività è stata svolta dagli uffici sulla base dati del Catasto fabbricati per garantire il massimo allineamento con i Libro fondiario prima del caricamento “d'impianto”

Questo allineamento, ha permesso di correggere ancora e meglio la base dati del Catasto fabbricati, di per se già molto allineata grazie al quotidiano lavoro svolto dagli Uffici senza dimenticare la sinergica collaborazione con notai, avvocati e tecnici liberi professionisti.



A) Anagrafiche

Persone fisiche:

- presenti al Libro fondiario il 54 % dei codici fiscali
- dopo ricalcolo e l'incrocio con il Catasto fabbricati > presenti 95 % dei codici fiscali

Persone giuridiche:

- presenti al Libro fondiario il 57 % dei codici fiscali/P.Iva
- dopo incrocio con il Catasto fabbricati > presenti 76 % dei codici fiscali / P. IVA



Voltura automatica

B) Discordanze particelle / PM tra Catasto fabbricati e Libro fondiario

Identificativi di particella presenti negli identificativi Catasto fabbricati e assenti al Libro fondiario: ca. 1800 (corrispondenti a 2900 UI), che rappresentano lo 0,7 % delle p.ed. totali (erano il 2,5 % prima delle attività di bonifica da parte degli uffici)

Per una parte di queste unità immobiliari (circa 2000) la titolarità verrà derivata dalle particelle sulle quali le nuove p.ed. sono attualmente prenotate; per le rimanenti (circa 50 UI), non è possibile indicare titolarità derivante dal Libro fondiario.

UI con identificativi di PM assenti al Libro Fondiario oppure UI senza indicazione di PM per p.ed. divise al Libro fondiario: ca. 5000 UI

Per queste unità immobiliari non è possibile indicare titolarità derivante dal Libro fondiario.

In totale, si stima che per circa 6000 UI (< 1% del totale) non è possibile fornire un dato di titolarità.



Voltura automatica

C) Discordanze proprietà e altri diritti

Concordanza proprietà: stimata circa nell'80% dei casi a inizio progetto (studio di fattibilità).

Attualmente si stima una concordanza sostanziale per almeno il 90% delle UI.

Problemi noti esistenti:

- 1) Quote non determinabili per alcune iscrizioni diverse dalla proprietà (usufrutti, diritti di abitazione, diritti di uso...) -- Il problema interessa circa 4000 unità immobiliari (0,5 % del totale)**
- 2) Presenza di testi non codificati a completamento delle informazioni di titolarità per alcune UI**
- 3) Proprietà eterogenee tra le varie PM costituenti una UI (partite complesse)**

TUTTE LE SITUAZIONI DI DISCORDANZA HANNO SOLUZIONE



Voltura automatica

Cosa succederà dopo il caricamento iniziale della banca dati:

Il giorno venerdì 30 settembre 2016 si procederà ad un caricamento di impianto della banca dati delle titolarità del Catasto fabbricati, secondo i seguenti passi che vengono elencati schematicamente:

- chiusura al 30 settembre di tutte le titolarità attive del Catasto fabbricati;

- individuazione, per ciascuna unità immobiliare attiva alla data del 30 settembre, del o dei beni tavolari corrispondenti, in base agli identificativi catastali e alle porzioni materiali indicate per l'unità immobiliare;

- caricamento, per ciascuna unità immobiliare a far data dal 30 settembre, delle titolarità dei corrispondenti beni tavolari, limitatamente ai dati presenti nei fogli B e C del Libro Fondiario, e in particolare alle seguenti tipologie di titolarità:
 - proprietà (compresa la “proprietà superficiaria”)
 - enfiteusi
 - usufrutto
 - diritto di abitazione
 - diritto d'uso



Voltura automatica

Poiché le anagrafiche del Libro Fondiario, rispetto a quelle del Catasto Fabbricati, sono in questo momento più spesso carenti di codici fiscali e partite IVA, si è intervenuti secondo due modalità per aumentarne la numerosità:

- calcolo automatico del codice fiscale per le persone fisiche nei casi in cui l’anagrafica risulti completa di tutti i dati necessari ai fini del calcolo (cognome, nome, sesso, data di nascita, comune di nascita);
 - recupero del codice fiscale o della partita IVA mediante un raffronto della titolarità caricata da SLF e la situazione risultante dal Catasto Fabbricati al 30 settembre; nel caso in cui si riscontri una corrispondenza di nome e cognome oppure della ragione sociale, si è recuperato il codice fiscale o la partita IVA mancanti dalle anagrafiche del Catasto Fabbricati.
- *Successivamente al caricamento, il recupero del codice fiscale o della partita IVA potrà essere effettuato anche manualmente dagli operatori nei casi in cui la procedura non sia riuscita ad intercettare il dato automaticamente*



Voltura automatica

I codici fiscali o partite IVA non provenienti dalla banca dati del Libro Fondiario verranno opportunamente evidenziati come dati di origine catastale tramite l'apposizione di un asterisco (*) con il seguente testo:

*) L'asterisco significa che:

- per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati.

.....

La procedura di caricamento tiene conto dell'attività di bonifica effettuata dagli uffici catastali tra il 2015 e il 2016; questa è stata basata sulla lettura dei testi non codificati presenti per alcuni dati relativi ai diritti presenti nel foglio C, che limitando la validità delle iscrizioni ad alcune parti (subalterni) delle p.ed. o P.M. interessate dovevano e dovranno essere interpretati dagli operatori per una migliore lettura della visura/certificato.



Voltura automatica

Limiti del caricamento iniziale:

- 1) Si anticipa che per una piccola frazione delle unità immobiliari non sarà possibile caricare un dato di titolarità, in quanto alcune p.ed. o P.M. indicate nel Catasto Fabbricati non sono presenti al Libro Fondiario (situazioni di discordanza che non è stato possibile sanare alla data di partenza del sistema); **si è stimato che queste situazioni, già giuridicamente e fiscalmente discordanti rappresentino una quota inferiore all'1% delle unità immobiliari di tutta la provincia.**
- 2) A causa di un uso non uniforme dei campi quote riguardanti i diritti del foglio C da parte del Libro Fondiario, in alcuni casi non è possibile determinare secondo un calcolo automatizzato la quota esatta di incidenza di tali diritti sulle unità immobiliari. In questi casi la quota non sarà specificata.
- 3) Nei casi in cui i dati del foglio C siano integrati da testi non codificati, tali testi verranno portati anche nella banca dati del Catasto Fabbricati ed esposti sia nelle visure che nelle forniture dati destinate ad enti esterni, poiché in molti casi includono informazioni rilevanti per una corretta interpretazione del dato di titolarità.



Voltura automatica

- 4) Come già evidenziato le anagrafiche del Libro Fondiario presentano, rispetto a quella del Catasto Fabbricati, un minore grado di completezza (in particolare per la presenza di codici fiscali e partite IVA); inoltre ci si deve attendere un maggior grado di duplicazione di anagrafiche. **Questo significa che nelle ricerche per soggetto potremmo avere la presenza di identici soggetti riportati più volte.**
- 5) Non esistendo nella banca dati del Libro Fondiario la codifica della “nuda proprietà” come distinta dalla proprietà, questa distinzione non sarà più evidente a partire dall’introduzione del nuovo sistema.
- 6) Nel caso di successioni o passaggi di proprietà registrati al Catasto ma non al Libro Fondiario alla data di passaggio al nuovo sistema, si riscontrerà una differenza nell’intestazione delle unità immobiliari; le visure potranno quindi riportare una situazione meno aggiornata rispetto a quella presente al Catasto Fabbricati.
- 7) Analoga situazione si verificherà per diritti di uso, abitazione, usufrutto non cancellati al Libro Fondiario pur essendo deceduto il titolare del diritto; tali diritti potranno essere presenti nelle visure, anche se non più in essere.



Voltura automatica

Voltura automatica generata dal Libro Fondiario

Aggiornamento automatico delle titolarità in seguito a evasione dei GN da parte del Libro Fondiario

Contestualmente all'evasione di un GN da parte del Libro Fondiario, viene attivato un flusso verso la banca dati del Catasto Fabbricati, contenente le informazioni utili per riportare le variazioni di titolarità derivanti dall'evasione del GN sulla banca dati del Catasto Fabbricati.

Ogni 30 minuti viene attivato un processo che individua le unità immobiliari interessate dagli eventi comunicati dal Libro Fondiario e aggiorna di conseguenza le titolarità delle UI stesse, storicizzando la situazione precedente.

Solo gli eventi che riguardano iscrizioni del foglio C interessate da testi non codificati non possono essere elaborate in automatico e necessiteranno di una validazione da parte degli operatori del Catasto Fabbricati.



Aggiornamento automatico delle titolarità in seguito alla presentazione di un documento Docfa

Ogni volta che viene inserita in atti una dichiarazione di nuova costruzione o una denuncia di variazione che identifica nuove unità si genera una chiamata al Libro Fondiario per la ricerca dell'intestazione.

Non potranno più essere presentati documenti al Catasto Fabbricati senza corrispondente titolarità al Libro Fondiario come ad esempio:

- dichiarazione di nuove p.ed. derivanti da frazionamenti non ancora intavolati; in questo caso verrà dichiarata contestualmente la p.f. su cui è stata eretta la p.ed.;
- variazioni per frazionamento o fusione a seguito di passaggi di proprietà o cambio di porzione materiale.



Voltura automatica

Legittimazione alla dichiarazione di nuova costruzione e alla denuncia di variazioni a seguito di passaggi di proprietà e decorrenza dell'obbligo conseguente.

La normativa fiscale prevista dall'art. 28 del Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 “I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio Tecnico Erariale, trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o usufruibili all'uso a cui sono destinati....”.

L'Istruzione II, Accertamento e classamento emanata dal Ministero delle Finanze, Parte Prima-Accertamento al capo 5 indica “La consistenza di una unità immobiliare può comprendere parti di fabbricati (.....), un intero fabbricato (.....) od anche più fabbricati (.....); non può comprendere però più parti da intestare a ditte diverse.”

I casi sotto esposti spiegano chi è legittimato/obbligato a presentare una denuncia di nuova costruzione o una dichiarazione di variazione in Provincia di Trento ove vige l'istituto del Libro Fondiario e il comportamento da adottare, nei casi in cui, a seguito di un passaggio di titolarità, scatti l'obbligo, ai fini fiscali, di presentare al catasto una dichiarazione di nuova costruzione o una denuncia di variazione, ovvero quando parte di una precedente unità immobiliare diventa di intestatari diversi (procedura prevista dall'art. 40, comma 6, della legge provinciale 27/12/2010 n. 27)



Voltura automatica

In termini assoluti la legittimazione di cui trattasi deve essere riconosciuta al titolare del diritto di proprietà sull'immobile, nonché disgiuntamente a ciascun titolare di diritto reale minore di godimento interessante l'immobile nella sua interezza (nudo proprietario-usufruttuario, usuario, *habitor*, enfiteuta e proprietario superficiario, con sola eccezione dei titolari delle servitù prediali);

inoltre la legittimazione di cui trattasi spetta ancora in maniera disgiunta a ciascun partecipante di una comunione, sia essa ordinaria per quote frazionarie con riguardo al diritto della stessa natura, che di godimento o impropria tra titolari di diritti reali di diversa natura per quota frazionaria (nudo proprietario-usufruttuario, usuario, *habitor*, enfiteuta e proprietario superficiario, pro quota: es. nuda proprietà Tizio usufrutto in ragione di una metà Caio).



Voltura automatica

Intervenendo un acquisto per “atto tra vivi”, la legittimazione in capo all'acquirente sorge solo dopo l'intavolazione costitutiva del diritto;

- l'articolo 2 del R.D. 499/29 esclude infatti l'applicazione nei territori retti a regime tavolare del principio del consenso traslativo di cui all'art. 1376 C.C.;

- pertanto l'acquirente per atto tra vivi prima dell'intavolazione del diritto nel libro fondiario non può, diversamente da quanto avviene nel resto d'Italia, considerarsi “titolare” del diritto oggetto della disposizione, e come tale soggetto legittimato a presentare le denunce e le dichiarazioni di cui trattasi al catasto;

- in tal caso la legittimazione permane ancora in capo all'alienante” e tanto fino all'effettuazione dell'intavolazione a favore dell'avente causa;

- più precisamente l'acquisto matura in capo all'acquirente dalla data di presentazione dell'istanza di intavolazione (acquisizione del numero di G.N.), in quanto fosse intervenuta la firma del decreto tavolare che la ordina da parte del Giudice tavolare); da tale data comincia dunque a decorrere la legittimazione alla presentazione delle denunce delle dichiarazioni di cui trattasi in capo all'acquirente stesso:

- ai sensi dell'art. 40 c. 6 della l.p. 27/12/2010, n. 27, l'obbligo di procedere alla dichiarazione o alla denuncia di cui trattasi, nel termine di 30 giorni previsti dalla normativa nazionale, comincia, nel territorio della Provincia di Trento, a decorrere, per l'acquirente intavolato, dalla data della notifica del decreto tavolare, con applicazione di una sanzione per ritardata dichiarazione, a decorrere dal primo giorno successivo rispetto al trentesimo



Voltura automatica

Intervenendo un acquisto per cause di morte, occorre far presente come in tali casi l'acquisto del diritto in capo all'erede (... chiamato che ha accettato!) e al legatario (... come tale designato nel testamento e che non ha rinunciato!) maturi (con effetto dall'apertura della successione ex art. 459 C.C.), a prescindere dall'intavolazione del diritto nel libro fondiario, intavolazione in tali casi richiesta e prevista ai soli fini della successiva disposizione nel rispetto del rigoroso principio di continuità sancito dall'art. 231 della legge tavolare (vedi u.c. dell'art. 3 R.D. 499/29);

- legittimati pertanto alla denuncia e dichiarazione al catasto di cui trattasi sono, come per il passato, i soggetti che eredi o legittimari si dichiarassero sulla scorta delle ordinarie dichiarazioni **sostitutive di atto notorio** (da allegare alla dichiarazione Docfa);

- in tal caso il catasto darà seguito all'inserimento in atti delle denunce di nuova costruzione o delle dichiarazioni di variazione, con conseguente determinazione/variazione delle rendite, pur rimanendo l'immobile retrolasciato in capo al *de cuius*, titolare intavolato dell'immobile. L'intavolazione del diritto in capo all'erede o al legittimario non potrà che avvenire a seguito della necessaria produzione al Giudice tavolare dei necessari e rispettivi certificati di eredità o di legato (... quando non anche sulla scorta di una sentenza definitiva del Giudice di merito);

- ai sensi dell'art. 40 c. 6 della l.p. 27/12/2010, n. 27, l'obbligo di procedere alla dichiarazione o alla denuncia di cui trattasi, nel termine di 30 giorni previsti dalla normativa nazionale, comincia, nel territorio della Provincia di Trento, a decorrere, per l'acquirente intavolato, dalla data della notifica del decreto tavolare, con applicazione di una sanzione per ritardata dichiarazione, a decorrere dal primo giorno successivo rispetto al trentesimo.



Voltura automatica

Intervenendo un acquisto a titolo originario (usucapione, accessioni da mobile a immobile e da immobile a immobile), ci si trova di fronte ad ipotesi di acquisto extra tavolare del diritto, passibile di intavolazione solo sulla scorta di una sentenza definitiva (se non definitiva si darà luogo a prenotazioni) dichiarativa dell'intervenuto acquisto;

- l'intavolazione è in tali casi richiesta ai soli fini dell'opponibilità nei confronti dei terzi acquirenti di buona fede e quindi per la successiva disposizione del diritto nel rispetto del rigoroso principio di continuità sancito dall'art. 21 della legge tavolare (vedi u.c. dell'art. 3 R.D. 499/29);
- nelle more dell'intavolazione del diritto in capo all'acquirente a titolo originario la legittimazione alle dichiarazioni di nuova costruzione o alle denunce di variazione al catasto di cui trattasi deve in primo luogo riconoscersi in capo del titolare intavolato del diritto, mentre all'acquirente a titolo originario è riconosciuta in aggiunta la legittimazione sulla scorta della mera produzione della **sentenza dichiarativa dell'intervenuto acquisto**;
- in quest'ultimo caso il catasto darà seguito all'inserimento in atti delle denunce di nuova costruzione o delle dichiarazioni di variazione, con conseguente determinazione/variazione delle rendite, pur rimanendo l'immobile acquistato a titolo originario, in capo al titolare intavolato;
- ai sensi dell'art. 40 c. 6 della l.p. 27/12/2010, n. 27, l'obbligo di procedere alla dichiarazione o alla denuncia di cui trattasi, nel termine di 30 giorni previsti dalla normativa nazionale, comincia, nel territorio della Provincia di Trento, a decorrere, per l'acquirente intavolato, dalla data della notifica del decreto tavolare, con applicazione di una sanzione per ritardata dichiarazione, a decorrere dal primo giorno successivo rispetto al trentesimo.



Voltura automatica

Intervenendo un acquisto da parte della pubblica amministrazione o di soggetti equiparati (autostrada) in base ad espropriazione per pubblica utilità o figure affini, l'acquisto si compirà in capo all'ente promotore in uno col raggiungimento della definitività del provvedimento amministrativo unilaterale di natura autoritativa- ablativa, a prescindere dall'effettuazione dell'intavolazione nel libro fondiario che pure, in tali casi viene presa a soli fini di pubblicità notizia e, se del caso, a fini di disponibilità successiva disposizione del diritto nel rispetto del rigoroso principio di continuità sancito dall'art. 21 della legge tavolare;

- pertanto legittimato alle denunce e dichiarazioni di cui trattasi oltre al titolare del diritto "espropriato", che tale rimane fino all'intavolazione dell'immobile in capo all'acquirente a titolo originario, è da riconoscere anche quest'ultimo nelle more dell'intavolazione in quanto avesse a produrre il correlativo **provvedimento amministrativo** (definitivo o provvisorio?) allegato e alla denuncia o dichiarazione stessa;

- in quest'ultimo caso il catasto darà seguito all'inserimento in atti delle denunce di nuova costruzione o delle dichiarazioni di variazione, con conseguente determinazione/variazione delle rendite, ferma rimanendo la titolarità del diritto in capo all' "espropriato", fino all'intavolazione in capo all'ente "espropriante";

- ai sensi dell'art. 40 c. 6 della l.p. 27/12/2010, n. 27, l'obbligo di procedere alla dichiarazione o alla denuncia di cui trattasi, nel termine di 30 giorni previsti dalla normativa nazionale, comincia, nel territorio della Provincia di Trento, a decorrere, per l'acquirente intavolato, dalla data della notifica del decreto tavolare, con applicazione di una sanzione per ritardata dichiarazione, a decorrere dal primo giorno successivo rispetto al trentesimo.



Voltura automatica

con riguardo agli acquisti ex lege è anche da osservare che:

la disciplina del coacquisto in comunione legale a favore del coniuge, dell'unito civilmente o del convivente di fatto non intervenuto in atto ex art. 177 lett. a) C.C. debba ritenersi assorbita dalla disciplina del “coniuge” intervenuto in atto, come tale integrante un'ipotesi di acquisto per atto tra vivi, a cui si rimanda a quanto si è già detto.

più complessa è la posizione del titolare del [diritto di abitazione ex art. 540 C.C.](#) (prelegato ex lege del diritto di abitazione in favore del “coniuge” superstite). Tale diritto risulta infatti raramente contemplato nei certificati di eredità, e pertanto raramente ricorre la sua intavolazione nel libro fondiario. Pare comunque da seguire la posizione interpretativa assunta dalla Corte di cassazione nella sentenza 6625/2012 secondo cui tale diritto sussista sulla casa familiare a prescindere dalla sua pubblicizzazione (trascrizioni e quindi anche intavolazione); è pertanto da ritenere che possa considerarsi legittimato alla denuncia o alla dichiarazione di cui trattasi, oltre ovviamente agli eredi intavolati, anche il titolare del diritto di abitazione ex art. 540 C.C., sulla sola scorta di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e limitatamente alla casa familiare e alle sue pertinenze.

per quanto attiene [all'usufrutto legale spettante ai genitori esercenti la responsabilità genitoriale sui beni immobili spettanti ai figli minori](#) (art. 324 e.ss. del C.C.), che pure potrebbe dar luogo a livello tavolare ad annotazione, senza che tanto sia mai avvenuto, la legittimazione alle denunce e alle dichiarazioni di cui trattasi spetterà esclusivamente in capo a tali genitori fino al raggiungimento della maggiore età del nudo proprietario minorenni intestatario tavolare del diritto sull'immobile.



Voltura automatica

A fronte di trasferimenti di patrimoni tra enti pubblici e tra enti pubblici ed enti privati (privatizzazioni) disposte dalla legge (A.N.A.S. s.p.a., Ferrovia dello Stato s.p.a. ecc.), operandosi il trasferimento per legge e quindi extra-tavolarmente, l'intavolazione che ne avesse a conseguire risulta tale da produrre gli effetti della mera pubblicità-notizia, presa comunque al fine di garantire il rispetto del principio di continuità in vista di trasferimenti successivi;

- ferma pertanto rimanendo la legittimazione in capo all'ente "cedente", nelle more dell'intavolazione in capo all'ente che acquista, è da ritenere legittimato anche quest'ultimo sulla scorta del **provvedimento normativo (legge, decreto legislativo o decreto legge e degli elenchi** degli immobili interessati al trasferimento) che hanno stabilito il trasferimento;
- in quest'ultimo caso il catasto darà seguito all'inserimento in atti delle denunce di nuova costruzione o delle dichiarazioni di variazione, con conseguente determinazione/variazione delle rendite, ferma rimanendo la titolarità del diritto in capo all'ente che ha ceduto, fino all'intavolazione in capo all'ente che ha acquisito.



Voltura automatica

per quanto infine attiene alle sentenze costitutive dell'autorità giudiziaria:

la sentenza definitiva di esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre (art. 2932 C.C.) viene considerata dalla migliore dottrina come assimilabile ad un atto tra vivi al quale pertanto va applicata la disciplina sopra esposta;

dubbi sussistono sulla natura dell'acquisto, se cioè tavolare o extra-tavolare, nel caso della assegnazione dei diritti in proprietà esclusiva ai condividenti nella divisione giudiziale, nella attribuzione in proprietà della porzione di fondo attiguo occupata in buona fede dalla costruzione (ex art. 938 C.C.), alla costituzione dell'usufrutto coattivo giudiziale (ex art. 194 c. 2 C.C.) e dell'assegnazione di diritti reali immobiliari a seguito di procedura di esecuzione forzata



Voltura automatica

Casistiche particolari

Va sottolineato come le titolarità siano soggette talora a modifiche “apparenti”, anche se nella sostanza queste variazioni non corrispondano a veri e propri passaggi di proprietà.

Alcune casistiche:

1. Viene modificata un'iscrizione lasciando invariati alcuni proprietari e modificandone altri

In questo caso anche le proprietà invariate vengono aggiornate poiché sul GN che ha introdotto la proprietà viene indicata la modifica con un GN successivo. Il record di titolarità rimarrà quindi invariato per intestatario, quote, ecc. ma verrà riportata la dicitura che segnala la modifica del G.N.

2. Integrazione o accorpamento di anagrafiche al Libro Fondiario

In questo caso un bene può passare da una anagrafica all'altra al Libro Fondiario, con gli stessi effetti di un normale passaggio di proprietà, anche se in effetti l'intestatario rimane lo stesso. Queste situazioni sono talvolta evidenti se vi è una correzione o integrazione dell'anagrafica (ad esempio con l'aggiunta del codice fiscale) ma è anche possibile che le anagrafiche accorpate siano del tutto identiche e che quindi in apparenza non si sia verificata alcuna variazione.



Voltura automatica

Infine uno sguardo alla nuova consultazione:

Da sottolineare inoltre come, successivamente al 30 settembre 2016, il riferimento "Dati derivanti da" per le titolarità corrisponderà sempre a un documento del Libro Fondiario (GN).

Data: 27-09-2016 Ora: 09:34:32	Certificato per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27-09-2016	Certificato n.: 128763 Pag. 1 di 2													
Dati della richiesta	Comune di TRENTO - Codice: L378 Comune catastale: TRENTO - Codice: 406 Particella edificiale: 1800	Ufficio Catasto competente TRENTO													
UNITÀ IMMOBILIARE															
DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie				
1	406	1800	177	35	42	1	-	A/2	4	2,5 vani	80 mq	Euro 284,05 ----- Euro 47.720,40	VARIAZIONE n. 3641.003.2003 del 05-06-2003 in atti dal 12-05-2010; VARIAZIONE D'UFFICIO; ART. 68 D.P.R. 27/03/1992 N. 287 AUTOTUTELA		
Indirizzo						CORSO M. BUONARROTI n. 23; Piano: 5									
Notifica						802/2010		Partita		-					
Legenda comuni catastali						406 - TRENTO									
INTESTATO															
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			DATI DERIVANTI DA			
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 42	MARGHERI SAMANTHA nato/nata a TRENTO (TN) il 21-05-1967					MRGSNT67E61L378G		PROPRIETARIO			G.N. n. 4814.2015 del 09-06-2015 in atti dal 02-07-2015 (Contratto d.d. 05/06/2015)			
Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati															
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI						
1	DECARLI BARBARA nato/nata a TRENTO (TN) il 12-07-1953					DCRBRR53L52L378F			PROPRIETARIO fino al 09-09-2016						
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE n. 3641.001.2003 del 05-06-2003 in atti dal 05-06-2003; FRAZIONAMENTO E FUSIONE													



Voltura automatica

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 42	MARGHERI SAMANTHA nato/nata a TRENTO (TN) il 21-05-1967	MGRSNT67E61L378G	PROPRIETARIO	G.N. n. 4814.2015 del 09-06-2015 in atti dal 02-07-2015 (Contratto d.d. 05/06/2015)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECARLI BARBARA nato/nata a TRENTO (TN) il 12-07-1953	DCRBRR53L52L378F	PROPRIETARIO fino al 09-09-2016
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE n. 3641.001.2003 del 05-06-2003 in atti dal 05-06-2003; FRAZIONAMENTO E FUSIONE	



Data: 27-09-2016

Certificato per immobile

Certificato n.: 128762

Ora: 09:20:59

Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 27-09-2016

Dati della richiesta	Comune di TRENTO - Codice: L378 Comune catastale: TRENTO - Codice: 406 Particella edificiale: 1800	Ufficio Catasto competente TRENTO
-----------------------------	--	--------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		
1	406	1800	179	35	38, 86, 118	1	-	A/2	5	9 vani	166 mq	Euro 1.208,51 ----- Euro 203.029,68	VARIAZIONE n. 19002.001.2007 del 11-10-2007 in atti dal 26-10-2007; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo						CORSO M. BUONARROTI n. SNC; Piani: S1-5-6							
Notifica						2559/2007		Partita		-			
Legenda comuni catastali						406 - TRENTO							

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 38	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
		PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 86	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)



Data: 27-09-2016

Ora: 09:20:59

Certificato per immobile

Certificato n.: 128762

Pag. 2 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 27-09-2016

		PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 118	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
		PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA fino al 09-09-2016
2	PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO fino al 09-09-2016

DATI DERIVANTI DA VOLTURA n. 6662.001.2004 in atti dal 25-11-2004; DOCUMENTO GENERICO del 04-10-2004

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione. Importo della liquidazione: Euro 0,00 NOTIFICA

Il funzionario addetto



Voltura automatica

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 38	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
		PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 86	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
		PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
1	C.C.406 / P.ed. 1800 / P.M. 118	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)
		PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D *	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO	G.N. n. 7372.2004 del 07-10-2004 in atti dal 12-10-2004 (Contratto d.d. 04/10/2004)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPRINI GIULIO nato/nata a PERUGIA (PG) il 20-03-1952	CPRGLI52C20G478G	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con PALAZZETTI CLAUDIA fino al 09-09-2016
2	PALAZZETTI CLAUDIA nato/nata a PERUGIA (PG) il 17-05-1952	PLZCLD52E57G478D	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con CAPRINI GIULIO fino al 09-09-2016
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA n. 6662.001.2004 in atti dal 25-11-2004; DOCUMENTO GENERICO del 04-10-2004	



Provincia Autonoma di Trento





Data: 27-09-2016

Ora: 09:43:15

Certificato per immobile

Certificato n.: 128764

Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 27-09-2016

Dati della richiesta	Comune di ROVERETO - Codice: H612 Comune catastale: SACCO - Codice: 325 Particella edificiale: 732 Porzione materiale: 35	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	--	---

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		
1	325	732	37	2	35	-	-	C/6	3	20 mq	23 mq	Euro 59,91 ----- Euro 10.064,88	VARIAZIONE n. 13457.001.2007 del 20-11-2007 in atti dal 20-11-2007; AMPLIAMENTO - FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo						VIA COL SANTO; Piano: S1							
Notifica						1504/2007		Partita		-			
Legenda comuni catastali						325 - SACCO							

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.325 / P.ed. 732 / P.M. 35	BEGHER FABIANO nato/nata a TRENTO (TN) il 27-11-1974	BGHFBN74S27L378H	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con TROVATO LILIANA	G.N. n. 4155.2016 del 12-08-2016 in atti dal 27-09-2016 (Contratto d.d. 02/08/2016)
		TROVATO LILIANA nato/nata a COLONIA il 20-09-1977	TRVLLN77P60Z112E	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con BEGHER FABIANO	G.N. n. 4155.2016 del 12-08-2016 in atti dal 27-09-2016 (Contratto d.d. 02/08/2016)

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione. Importo della liquidazione: Euro 0,00 NOTIFICA



Voltura automatica

Situazione degli intestati dal 12-08-2016

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.325 / P.ed. 732 / P.M. 35	BEGHER FABIANO nato/nata a TRENTO (TN) il 27-11-1974	BGHFBN74S27L378H	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con TROVATO LILIANA	G.N. n. 4155.2016 del 12-08-2016 in atti dal 27-09-2016 (Contratto d.d. 02/08/2016)
		TROVATO LILIANA nato/nata a COLONIA il 20-09-1977	TRVLLN77P60Z112E	PROPRIETARIO PER 1/2 in comunione dei beni con BEGHER FABIANO	G.N. n. 4155.2016 del 12-08-2016 in atti dal 27-09-2016 (Contratto d.d. 02/08/2016)

Situazione degli intestati dal 06-10-2009

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.325 / P.ed. 732 / P.M. 35	STERNI GIANMARIO nato/nata a ROVERETO (TN) il 02-05-1972	STRGMR72E02H612L	PROPRIETARIO fino al 27-09-2016	G.N. n. 5280.2009 del 06-10-2009 in atti dal 14-10-2009 (Contratto d.d. 01/10/2009)

Situazione degli intestati dal 01-10-2009

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C. / P.ed.	STERNI GIANMARIO nato/nata a ROVERETO (TN) il 02-05-1972	STRGMR72E02H612L	PROPRIETARIO fino al 09-09-2016	VOLTURA n. 3500.001.2009

Situazione degli intestati dal 20-11-2007

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C. / P.ed.	VALDADIGE TRE S.R.L. con sede in ALA	01830750228	PROPRIETARIO fino al 01-10-2009	VARIAZIONE n. 13457.1.2007

Per le ulteriori variazioni richiedere le visure storiche delle seguenti unità immobiliari soppresse, originarie della precedente:

- C.C.: 325 Particella: 732 Subalterno: 1
- C.C.: 325 Particella: 732 Subalterno: 2

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione. Importo della liquidazione: Euro 0,00 NOTIFICA

