

Le domande di voltura

Che cosa è la domanda di voltura

- La voltura (D.V.) si opera quando si è verificato un passaggio da una ad altra persona anche se trattasi di passaggi o di divisioni tra persone cointestate;
- Per tale disposizione è chiaro che non è richiesto che il negozio giuridico base della voltura sia un atto traslativo di diritto immobiliare; può essere anche un atto semplicemente dichiarativo (divisione): ma è richiesto che, traslativo o dichiarativo, l'atto, esso produca effetto di spostare la intestazione da un soggetto ad un altro. (Cass. S.U. II-5/16.6.1953).

I due catasti: NCT e NCEU

- La L. 1° ottobre 1969, n. 679, riprende il T.U. delle leggi sul nuovo catasto dei terreni (R.D. 8.10.1931, n. 1572) e specifica, agli artt. 3 e 7, che le domande di voltura interessano i beni iscritti nel catasto terreni e i beni iscritti nel catasto edilizio urbano;
- Ne consegue che si presentano distinte domande di voltura quando distinti immobili sono elencati nei distinti i catasti.
- A volte è lo stesso immobile ad essere censito in entrambi i catasti, ad esempio come F.R. al NCT e come UIU al NCEU;
- Trattasi evidentemente di una errata situazione che sarebbe opportuno segnalare al catasto per l'eliminazione del
- In genere è il F. R. che si fa transitare negli elenchi doppio censimento; speciali;
- Si osserva infine che un bene può essere volturato se è intestato ad una ditta definita e non fa parte quindi di detti elenchi;
- Conseguentemente un bene elencato come Ente Urbano al NCT non potrà essere volturato.

Luogo della registrazione

- Competente a registrare gli atti pubblici, le scritture private autenticate, ..., è l'ufficio del registro nella cui circoscrizione risiede il pubblico ufficiale (notaio) obbligato a richiedere la registrazione;
- Sono obbligati a ricevere la registrazione i notai per gli atti da essi redatti (artt. 9 e 10 DPR 131/1986);
- Si registra entro 20 gg. dalla data dell'atto (art. 13 DPR citato).

Luogo della trascrizione

- L'art. 2663 c.c. recita che la trascrizione deve essere eseguita presso ciascuna Conservatoria nella cui circoscrizione sono situati i beni (ciò appare logico dal momento che se fosse vero il contrario le formalità non potrebbero essere conoscibili ai terzi e verrebbe meno lo scopo della pubblicità immobiliare);
- L'art. 2671 c.c. recita che si deve trascrivere nel più breve tempo possibile ovvero non oltre 30 gg. dalla data dell'atto.

Luogo della volturazione

- Per l'art. 3 del DPR n. 650/1972 le volture devono essere richieste mediante presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti e delle denunce ..., all'ufficio tecnico erariale della provincia dove ha sede l'ufficio presso il quale ha avuto luogo la registrazione, ovvero

della provincia dove si trovano i beni su cui si esercitano i diritti trasferiti.

- E' data facoltà di inviare le domande di voltura per posta, mediante plico raccomandato.

Unificazione dei tempi

- L'art. 4 del D.P.R. n. 308/2000 prevede che la registrazione degli atti per via telematica, deve essere richiesta entro trenta giorni dalla data dell'atto, determinata ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. n. 131/86;
- In sostanza, per effetto di tale disposizione, si è proceduto, limitatamente agli atti immobiliari per i quali viene utilizzata la procedura telematica in parola, all'unificazione dei termini per la registrazione e la trascrizione.

Consegna della voltura

- Se Tizio ha la residenza in Treviso, lavora a Venezia e possiede beni in Padova, può stipulare a Treviso (o a Venezia), quindi può registrare a Treviso (o a Venezia);
- L'atto deve essere trascritto a Padova e la voltura deve pervenire all'ufficio del territorio di Padova o perché spedita direttamente per posta o perché consegnata agli uffici del territorio di Treviso (o Venezia) e da questi inviata all'ufficio di Padova;
- Quindi gli uffici del territorio possono trasmettere agli altri uffici le volture relativi agli atti registrati negli uffici delle entrate ricadenti nel proprio ambito provinciale.

Le sanzioni tributarie catastali

Violazioni sanzionabili in euro	min	max
A. Mancata dichiarazione e denuncia di variazione uiu ultimata dopo il 17.3.85	258	2.066
B. Mancata dichiarazione e denuncia di variazione uiu, ultimata entro il 16.3.85, non dichiarata entro il 31.12.97 (art. 3, comma 156, L. n. 662/96)	25	129
C. Errata redazione delle planimetrie da allegare alla dichiarazione o variazione	10	103
D. Mancata denuncia Mod. 3SPC	4	61
E. Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta	258	2.066
F. Opposizione all'accesso dei funzionari catastali e membri delle commissioni censuarie ai beni iscritti al catasto urbano	10	103
G. Opposizione all'accesso dei funzionari catastali e membri delle commissioni censuarie ai beni iscritti al catasto terreni	4	30
H. Mancata o tardiva presentazione delle volture 15	15	61
I. Mancata presentazione ed errata redazione del T.F. e del tipo particellare	15	61
J. Omissione delle dichiarazione in aumento del R.D. e R.A. mod. 26A min max	258	2.065

Il riferimento normativo

- Il riferimento normativo concernente la constatazione delle violazioni in materia catastale è l'art. 12 del DPR n. 650/72:

"coloro che non osservino le disposizioni.. sono soggetti alla sanzione pecuniaria..., semprechè non abbiano ottemperato all'invito loro rivolto di provvedere nel termine improrogabile di trenta giorni alla eliminazione della irregolarità accertata a loro carico; l'inosservanza di tutti i termini temporali è tuttavia contestabile immediatamente".

Irregolarità della documentazione

- L'irregolarità di una documentazione presuppone la sua presentazione;
- L'ufficio deve prima invitare la parte a sanare le irregolarità;
- Dopo, nell'eventualità di mancata adesione entro i trenta giorni, l'ufficio procede alla contestazione ed all'irrogazione della sanzione.

Decorrenza dei 30 giorni

- L'Istruzione XIV[^], approvata con D.M. 1° marzo 1949, al § 86, prevede che per sanare i documenti ritenuti imperfetti, le parti vengano invitate dall'ufficio con avviso mod. 46 (l'ufficio fissa un termine congruo); se le parti non provvedono, la richiesta viene rinnovata mediante notificazione. I 30gg scattano dalla notificazione.

Omissione della documentazione

- Se la documentazione è stata omessa, oppure è stata presentata al di fuori dei termini temporali di legge (e comunque omessa entro i termini di legge), non si procede all'avviso per correzione dell'atto ma si dà luogo all'irrogazione della sanzione senza alcun preavviso con idoneo verbale da notificare.

Accertamento dell'irregolarità

- L'art. 12 del DPR n. 650/72, secondo comma, recita: "le inosservanze ... possono essere accertate tanto all'atto della presentazione della domanda di volture quanto durante la sua esecuzione in catasto" .
- In ogni caso entro il 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione (art. 20, d.lvo n. 472/97).

Abbattimento delle sanzioni

- Il legislatore ha ritenuto conveniente, per favorire il rispetto degli obblighi tributari, e per deflazionare il contenzioso, predisporre alcune clausole di abbattimento dell'importo delle sanzioni distinguendo l'adempimento spontaneo (riduzioni ad 1/8 ed 1/5) e l'adempimento che rinuncia al ricorso (riduzione ad 1/4).

Art. 13 D.L.vo n. 472/97: ravvedimento operoso

- L'importo della sanzione è ridotto ad 1/8 del minimo edittale, se la regolarizzazione avviene entro il termine di 90gg. a decorrere dalla data di scadenza fissata dalla norma ed a 1/5 se la regolarizzazione avviene dopo 90gg. ma entro 1 anno dalla scadenza;
- Il pagamento della sanzione ridotta è contestuale alla regolarizzazione della dichiarazione.

Riduzione delle sanzioni

Adempimento spontaneo	Adempimento con rinuncia al ricorso
Ravvedimento operoso (senza verbale)	Definizione agevolata (con verbale)
Devono concorrere due eventi:	Deve verificarsi un evento:
a. Contestualità fra dichiarazione e regolarizzazione; b. La dichiarazione catastale (con la contestuale regolarizzazione) deve avvenire entro 90 gg. (1/8) o 1 anno (1/5).	Il pagamento deve essere effettuato entro 60 gg. dalla data di notifica; La sanzione si riduce ad ¼.

Art. 4 DPR n. 650/1972 (1)

- Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3, così come nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto da desumersi da certificati catastali di date non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce;

- Quando i trasferimenti riguardano particelle frazionate, gli estremi di individuazione delle particelle derivate dal frazionamento devono essere desunti dai tipi di frazionamento di cui al seguente art. 6.

Art. 4 DPR n. 650/1972 (2)

- Quando per tutti o per una parte degli immobili oggetto di trasferimento non vi è concordanza fra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento stesso, la domanda di voltura deve anche contenere un elenco specificante gli atti o documenti che hanno dato luogo ai passaggi intermedi fra le ditte di cui sopra; ovvero quando i passaggi intermedi non sono stati convalidati da atti legali, una dichiarazione della parte cedente, autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero un atto notorio in caso di trasferimento per causa di morte, dimostrante la cronistoria dei passaggi medesimi.

Commento

- In ogni caso, uno dei motivi della mancata registrazione delle domande di voltura (a prescindere dall'arretrato) era, ed è, che spesse volte, negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3, e conseguentemente nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti non sono descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto;
- L'elencazione dei passaggi intermedi, da luogo all'apposizione dell'annotazione di riserva: RIS 1: per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.
- La Ris1 si appone quando gli atti non sono stati eseguiti e non quando gli atti, eseguiti, non sono stati volturati;
- Se manca nella domanda di voltura l'elencazione di cui sopra, la domanda è irricevibile.

Voltura automatica con esito negativo

- Si deve tener presente che la richiesta di voltura automatica, espressamente prodotta dai soggetti obbligati mediante la presentazione delle formalità presso i registri immobiliari, è equiparabile alla tradizionale domanda di voltura;
- Conseguentemente, anche se l'esito è negativo, non può dar luogo all'irrogazione di alcuna sanzione per ritardato adempimento, nell'ipotesi che la stessa risulti prodotta comunque nei termini previsti dall'ordinamento, ossia 30 giorni dalla registrazione;
- Si considerano, a maggior ragione, presentate nei termini, le domande di voltura derivanti da formalità inoltrate agli uffici periferici dell'Agenzia entro 30 giorni dalla redazione del titolo;
- In caso di esito negativo, si devono analizzare le cause che hanno prodotto la mancata registrazione e richiedere, eventualmente, la documentazione integrativa ai sensi del 10 comma dell'art. 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650;
- Solo nel caso che il soggetto destinatario delle richieste non provvede, nel termine improrogabile di 30 giorni, a fornire la documentazione necessaria e/o, ove del caso, a presentare la domanda di voltura, l'Ufficio deve accertare e notificare, nei modi previsti, la violazione e la sanzione correlata.

Voltura automatica con esito negativo

- Quando la voltura automatica dà esito negativo per erronea o incompleta compilazione del foglio informativo previsto dall'art. 1 del decreto dirigenziale 15 ottobre 1998, l'Ufficio ne dà notizia al richiedente, il quale fornisce, integra e corregge i dati, oppure, qualora ne ricorrano le condizioni, procede a tal fine alla presentazione della domanda di voltura.
- Considerato che i dati mancanti si intendono integrativi di quelli contenuti nella nota di trascrizione e relativi allegati, nel caso di specie, non deve essere corrisposto alcun tributo.

Volture per successioni colpite dal termine di decadenza dell'azione della finanza per il pagamento dei tributi

- La circolare n. 13/1977 della Direzione generale del Catasto permetteva di accettare domande di voltura senza la copia della successione qualora era decaduta l'azione della finanza.
- La Direzione centrale per gli affari giuridici e per il contenzioso tributario si è espressa sulla questione con la Risoluzione n. 114/E dei 12 luglio 1999, richiamandosi all'art 48, co. 2, del d. l.vo 31.10. 1990, n. 346 per la quale gli impiegati dello Stato non possono compiere atti per trasferimenti mortis causa se non è stata fornita prova della presentazione, anche dopo il termine di decadenza di cinque anni - di cui all'art. 27, co. 4, dello stesso decreto – della dichiarazione di successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio. L'art. 27, comma 6, dispone, inoltre, che l'imposta è dovuta anche se la dichiarazione è presentata oltre il termine decadenziale richiamato al co. 4 del medesimo articolo.
- In conclusione la circolare n. 13/1977 deve ritenersi abrogata.

Accertamento temporale dei 30gg per la presentazione della voltura

- L'accertamento del termine di trenta giorni, decorrenti dall'avvenuta registrazione dei documenti traslativi, per la presentazione in catasto delle domande di voltura, può essere effettuato sia all'atto della presentazione e/o sia durante la registrazione delle domande medesime ma non successivamente ossia quando la voltura è stata già registrata.

L'automazione delle domande di voltura

- Il Decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, ha previsto all'art. 2, comma 1, che con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio venissero disciplinati i termini e le condizioni per l'esecuzione automatica delle volture catastali relative ad atti civili, giudiziari e amministrativi, e per l'esenzione dall'obbligo di presentazione delle domande di voltura, di cui agli articoli 3, 4 e 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, relative ai suddetti atti.

La procedura informatica

- L'attuazione di quanto prima previsto è avvenuta con il decreto dirigenziale 15 ottobre 1998;
- I notai e gli altri pubblici ufficiali che presentano le formalità inoltrate alle Conservatorie dei RR.II. mediante supporto magnetico possono, seguendo particolari adempimenti, ottenere l'esenzione dalla presentazione delle domande di voltura in catasto;
- Per tale fine non è necessaria la compilazione di alcun documento cartaceo bensì l'utilizzo di procedure informatiche che consentono la predisposizione delle formalità.

La volontà della parte

- La procedura prevede che la voltura catastale relativa ad atti civili, giudiziari e amministrativi, possa essere eseguita previa espressa richiesta di parte, sulla base dei dati riportati nella corrispondente nota di trascrizione;
- E' da evidenziare come in un rilevante numero di casi - variabile in relazione all'aggiornamento della banca dati del catasto - per l'esecuzione della voltura "automatica" è sufficiente la sola esplicitazione della relativa richiesta attraverso la mera barratura dell'apposita casella riportata sul modello di nota di trascrizione.

Nota e voltura

- Per eseguire la voltura in automatico bisogna barrare l'apposita casella posta sulla nota; quindi non occorre più la voltura in catasto;
- Se non si barra la nota è invece necessario protocollare la voltura in catasto: quindi alla nota non barrata dovrebbe corrispondere una voltura.

Note barrate e aggiornamento

- In conclusione, a fronte nelle note non barrate, possono essere state presentate o meno le corrispondenti

volture;

- Anche se non c'erano le volture la Sogei provvedeva ogni sei mesi ad aggiornare il catasto attraverso le note ed era compito dell'Ufficio esigere la presentazione della voltura;
- Adesso le note non barrate, in caso di mancato riscontro della domanda di volture (tipo D - non protocollate), non verranno più registrate e a tutti gli immobili nelle stesse rappresentati verrà associato il nuovo esito E9 (Immobile presente in nota non protocollata);
- In tali circostanze, gli uffici provvederanno, comunque a verificare la presentazione della relativa domanda di volture, anche agli atti cartacei e, in caso negativo, attiveranno la richiesta ai soggetti obbligati per l'espletamento degli adempimenti previsti dalla legge.

Note barrate e aggiornamento

- Di contro per ciascuna nota non barrata, a cui fa riscontro la presenza di una domanda di volture (tipo D - protocollate) la procedura eseguirà in automatico la registrazione nella sola circostanza in cui la voltura produca esito completamente positivo, cioè senza apposizione di annotazioni. Quando tale circostanza non venga verificata, la nota di voltura non è registrata, gli immobili vengono individuati con un nuovo esito E10 - Immobile presente in nota protocollata non registrabile, e gli uffici provvederanno ad evadere la relativa domanda di volture presentata su supporto cartaceo;
- Entrambe le tipologie di esiti (E9 ed E10) non andranno, pertanto, trattate dagli Uffici.

Banca dati non aggiornata

- Una banca dati catastale non aggiornata negli oggetti e/o nei soggetti, presuppone l'utilizzo di uno specifico foglio informativo;
- Detto elaborato, presenta valenze e finalità integrative della nota medesima;
- Per la redazione del suddetto "foglio informativo", è stato predisposto il programma informatico denominato "Allegati";
- I dati contenuti nel suddetto elaborato informatico vengono accodati automaticamente a quelli della nota di trascrizione, ed in parte riversati con le stesse modalità nel quadro D-Catasto della procedura "Nota".

Voltura automatica nei disallineamenti

- Per l'esecuzione automatica della voltura nei casi di discordanza tra la situazione indicata nella nota di trascrizione relativamente ai soggetti, agli immobili o ad entrambi, rispetto a quanto risultante negli atti catastali si devono produrre tutte le informazioni utili per l'aggiornamento degli stessi, mediante la richiamata procedura informatica Allegati oppure la procedura "Allinea" che permette l'allineamento preventivo della banca dati catastale in molteplici fattispecie concernenti in modo precipuo i soggetti intestati.

Modalità da seguire

- indicare, nel programma Allegati, gli estremi di approvazione dei TT.AA. che hanno interessato le particelle trattate con la nota di trascrizione, i titoli che hanno dato luogo ai trasferimenti intermedi, e la conferma di eventuali discordanze (ad esempio: passaggi intermedi non convalidati da atti legali);
- individuare le unità immobiliari urbane e le particelle, oggetto di trascrizione, con i parametri di identificazione definitivi;
- osservare l'espressa richiesta di esecuzione automatica della voltura, barrando l'apposita casella "soggetto a voltura";
- riportare nel titolo presentato per la trascrizione - nell'ipotesi di passaggi intermedi non convalidati da atti legali - la dichiarazione della parte cedente prevista dall'art. 4 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650;

- riportare nel foglio informativo i dati anagrafici completi del coniuge non comparente in atto, in caso di acquisto effettuato in regime di comunione legale, da parte dell'altro coniuge.

L'URP di Padova

- La banca dati dell'Ufficio di Padova presenta un buon aggiornamento;
- Conseguentemente, nell'eventualità che qualche dato non fosse presente, è da pensare che ci sia qualcosa di complesso e pertanto si consiglia di rivolgersi allo sportello URP;
- Evidenzio che l'URP di Padova è il più efficiente del Veneto per la mole di richieste di allineamento evase e pertanto è in grado di soddisfare gli allineamenti preventivi che sostituiscono la procedura "Allegati" e "Allinea".

L'esito della voltura

- A fronte della richiesta di esecuzione automatica della voltura catastale, viene rilasciata dall'Ufficio apposita ricevuta contenente l'esito dell'elaborazione;
- Per ciascuna unità immobiliare urbana o particella sono riportati: l'esito positivo o negativo dell'elaborazione; il riferimento alla causale di errore, nell'ipotesi di esito negativo; l'apposizione di specifiche annotazioni nelle partite catastali, in alcune fattispecie; la partita catastale di destinazione, se l'esito è positivo; la data del relativo rilascio;
- L'esito della richiesta di voltura in catasto è consegnato unitamente al rilascio del duplo delle formalità di trascrizione.
- L'Ufficio deve rendere disponibile – a partire dal quarto giorno della richiesta di trascrizione - il citato esito anche in modo indipendente dal rilascio del duplo della formalità.

Gli uffici del territorio

- I competenti servizi degli Uffici del territorio devono annualmente raggiungere un certo obiettivo di produzione per avere diritto agli emolumenti e pertanto sono obbligati a chiedere a terminale la stampa di prospetti analitici e sintetici relativi alle seguenti elaborazioni:

- <!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->- statistiche delle elaborazioni;
- <!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->- elenco delle note registrate;
- <!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->- elenco delle note sospese;
- <!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->- elenco trascrizioni senza voltura.

Le causali di errore

- Fin dall'apparire degli automatismi per la registrazione delle domande di voltura è stata preparata una lista delle causali di errore che impedivano l'aggiornamento delle ditte catastali.

Tale lista, con il tempo, si è sempre di più accresciuta per prevedere la maggior parte della cause possibili.

CAUSALI TIPO A

- Le causali di tipo A sono da correlare ai casi di incompleta compilazione della nota di trascrizione o a tipologie di note per le quali non è prevista l'esecuzione automatica della voltura (es.: trascrizioni di atti di rettifica). In particolare è stata codificata come ⁽¹⁾:

- <!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->A3. La nota di trascrizione è presentata in rettifica;
- <!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->A4. La nota di trascrizione interessata da annotazione di annullamento, cancellazione, inefficacia totale o nullità.

(1) Le causali A1 ed A2 sono correlate a fattispecie di rifiuto della nota di trascrizione per cui non vengono prese in esame in questa

sede.

CAUSALI TIPO B

- Le causali di tipo B attengono a tipologie di errore afferenti l'immobile (es.: diritti negoziati, non di interesse catastale e quindi da non assoggettare a voltura).

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->B1. L'immobile ha una natura non di interesse catastale (bene futuro o sua porzione, palco teatrale, pozzo);

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->B2. L'immobile è negoziato per diritti non di interesse catastale (diritto di servitù, ecc.);

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->B3. L'immobile risulta in catasto già volturato con un atto avente data successiva a quella della trascrizione.

CAUSALI TIPO C

- Le causali di tipo C sono connesse ad una errata e/o incompleta redazione

del foglio informativo e comportano una sospensione della nota di voltura da trascrizione.

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C1. L'immobile è affetto da errori formali nei suoi elementi identificativi o descrittivi;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C2. L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C3. L'immobile risulta in catasto interessato da una mutazione avente data successiva a quella della trascrizione;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C4. L'immobile risulta iscritto in una partita speciale del catasto urbano;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C5. L'immobile è esente da errori, ma appartiene ad una unità negoziale affetta da errori;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C6. L'immobile risulta identificato nel catasto urbano in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (immobile graffato);

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C7. L'immobile risulta nel catasto terreni con una superficie diversa da quella indicata nella nota di trascrizione;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->C8. L'immobile è esente da errori, ma sono affetti da errori formali i relativi soggetti.

CAUSALI TIPO D

- Le casuali di tipo D comportano l'apposizione di specifiche annotazioni nelle partite catastali.

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->D1. La partita è stata registrata con intestazione parziale;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->D2. L'immobile è stato registrato con l'annotazione passaggi intermedi da esaminare;

<!--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->D3. La partita è stata registrata con intestazione parziale e l'immobile è stato registrato con l'annotazione di passaggi intermedi da esaminare;

- Per causali di tipo A o B, che ricomprendono gli errori eventualmente connessi nella nota di trascrizione, non è possibile in ogni caso ottenere l'esecuzione automatica della voltura.

Voltura 1.0

- Con opportuni progetti mirati è stato, di fatto, eliminato l'arretrato delle domande di voltura. Un contributo volto ad evitare il pericolo di una nuova accumulazione di volture è la completa informatizzazione degli aggiornamenti degli intestati degli atti catastali;

- E' stata così predisposta una nuova procedura per la redazione, in formato digitale, delle domande di voltura

che consente l'immediata acquisizione a sistema delle variazioni dei soggetti e il diretto e puntuale aggiornamento della banca dati;

- Il programma, denominato "Voltura 1.0", può essere utilizzato dai soggetti indicati al 1° comma dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 e da coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione e domande di riunione d'usufrutto;

- Tale nuova procedura completa il quadro delle modalità di presentazione ed acquisizione delle volture catastali in forma automatizzata che quindi sono:

- voltura 1.0

- voltura automatica da nota di trascrizione

- modello unico informatico per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti relativi a diritti sugli immobili.

Aggiornamento immediato

- Mediante tale programma viene prodotto un documento di aggiornamento, costituito da uno o più files, rappresentativi di una o più domande di voltura, la cui trattazione, direttamente al front-office degli Uffici provinciali, permette l'immediato aggiornamento dei soggetti e delle titolarità negli atti del catasto.

Utilizzo della procedura

- L'esito della suddetta trattazione e del conseguente aggiornamento degli archivi è costituito da una ricevuta, rilasciata a sistema, dalla quale è possibile evincere le nuove intestazioni proposte.

- L'utenza può utilizzare tale procedura per predisporre domande di voltura che trattano più beni, anche ricadenti in Comuni diversi della stessa provincia, indifferentemente censiti sia nel catasto edilizio urbano che in quello dei terreni.

Tipologia della voltura

- La procedura, nella fase di compilazione della domanda, prevede una distinzione nella tipologia della voltura:

- di afflusso corrente;

- di preallineamento;

- di recupero da voltura automatica;

- Al fine di rendere coerenti le risultanze degli atti del catasto con i diritti reali di godimento esercitati sui beni immobili, il programma contiene la previsione di controlli e limitazioni che permettono l'acquisizione in forma completa e codificata della nuova intestazione catastale (ad esempio: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, diritti e quote);

- Tale previsione costituisce la condizione necessaria per iscrivere negli atti del catasto intestazioni corrette, migliorando progressivamente la qualità della banca dati.

Intestazioni catastali esatte

- Nelle ipotesi, quindi, che vi sia piena corrispondenza tra le intestazioni catastali ed i "soggetti contro" del trasferimento immobiliare, la procedura "Voltura 1.0" consente l'immediato e regolare aggiornamento del database catastale;

- Pertanto, per la tipologia di "afflusso corrente", la nuova procedura può essere utilizzata solo allorquando le intestazioni catastali identificano esattamente le corrispondenti ditte dalle quali avviene il trasferimento immobiliare.

Preallineamento

- Tuttavia, anche se le intestazioni riportate negli atti del catasto non corrispondono ai “soggetti

contro” del trasferimento immobiliare, si può procedere, ugualmente al preallineamento degli atti e delle denunce utilizzando la procedura “Voltura 1.0”;

- In tal caso è necessario compilare, in modo sequenziale, tante volture quanti sono i passaggi intermedi mancanti.

Mancanza di atti legali

- Nelle ipotesi di passaggi non convalidati da atti legali, il denunciante indica, nel campo previsto per l’inserimento delle “riserve”, che il trasferimento è preceduto da passaggi non convalidati da atti legali (articolo 4, comma sesto, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650). In tali casi le volture vengono eseguite con riserva e notificate ai soggetti ai quali, in catasto, i beni risultano intestati (articolo 8 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650);

- Si ricorda che tale indicazione è un “dovere” del denunciante e quindi la sua omissione costituisce violazione del suddetto art. 4 e pertanto è motivo di non accettabilità della domanda di voltura.

Documenti singoli

- Si segnala l’opportunità, anche al fine di garantire l’esito positivo della registrazione in banca dati, di predisporre un singolo documento per ogni tipologia di voltura (di afflusso / preallineamento / recupero da voltura automatica).

Il front office

- Le domande di voltura redatte in formato digitale devono essere presentate allo sportello dell’Ufficio consegnando il supporto magnetico unitamente alla stampa del documento, debitamente datato e sottoscritto dal richiedente;

- L’Ufficio procede alle operazioni di liquidazione dei tributi e, riscontrata la regolarità della domanda, esegue in front office le operazioni per la registrazione della stessa;

- La procedura effettua, automaticamente, i controlli previsti sulla codifica e completezza della nuova intestazione e dà corso, nel caso di riscontro favorevole, all’aggiornamento della banca dati catastale.

Esito negativo

- In caso di esito negativo, l’Ufficio verifica il motivo della non registrabilità della voltura e procede ad eseguire le necessarie correzioni, nelle ipotesi che gli errori siano imputabili all’Ufficio stesso, ovvero ne dà conoscenza al richiedente, qualora la causa di mancata registrazione derivi da una errata compilazione del modello di “Voltura 1.0”, o da altri motivi, comunque, imputabili alla parte;

- In tale ultima ipotesi il richiedente provvede alla ripresentazione del documento informatico o agli adempimenti richiesti per la correzione di eventuali altri errori, entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione.

Tributi non dovuti

- Non sono dovuti ulteriori tributi per la tipologia “di preallineamento” presentata per la definizione di volture cartacee, già regolarmente acquisite agli atti dell’Ufficio e ancora non registrate;

- Infine, tenuto conto che la tipologia “domanda di recupero da voltura automatica” riguarda la possibilità di integrare i dati contenuti nella nota di trascrizione solo ai fini del corretto aggiornamento degli atti catastali e non di procedere alla rettifica della nota stessa, si ritiene che, anche in tali casi, nessun ulteriore tributo sia dovuto per la ripresentazione della domanda.

VOLTURA CATASTALE DA MODELLO UNICO

- L'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 18 agosto 2000, n. 308 stabilisce, al 1° comma, che la voltura catastale di cui agli articoli 3, 4 e 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e successive modificazioni, è eseguita automaticamente a seguito della presentazione del modello unico informatico;
- L'obbligo previsto dai citati articoli 3 (commi 1, 3 e 4) e 14 del d.P.R. n. 650/1972 ed i connessi adempimenti di cui all'art. 4 dello stesso regolamento vengono, pertanto, assolti con la presentazione del modello unico informatico.

Adempimenti in materia di voltura catastale

- Si chiarisce che la presentazione della voltura catastale è finalizzata principalmente a ricostruire la storia dei diritti/possessi sugli immobili e a consentirne la corretta intestazione negli atti del catasto;
- A tal fine per la regolare esecuzione delle volture catastali, conformemente al dettato normativo, vengono richieste informazioni relative agli atti pubblici e alle dichiarazioni non registrate in catasto, ovvero, mancanti e relative agli atti tecnici riguardanti la corretta individuazione dell'immobile.

Atti non inseriti

- Il comma 2 dell'articolo 5 del richiamato d.P.R. n.308/2000 prevede, - in coerenza con quanto stabilito dall'art. 2, comma 4, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 - che, qualora non vi sia concordanza fra i soggetti intestati in catasto e quelli risultanti dall'atto, il pubblico ufficiale debba indicare nel modello unico gli estremi degli atti e delle denunce che hanno dato luogo a passaggi intermedi o alle discordanze fra le ditte.

Atti mancanti

- Si richiama il contenuto dell'articolo 4, comma sesto, del DPR 26 ottobre 1972, n. 650, secondo il quale, nel caso di passaggi intermedi non convalidati da atti legali, va indicata la cronistoria dei passaggi medesimi;
- In tale ipotesi il pubblico ufficiale segnala nell'apposito campo del modello unico che il trasferimento è preceduto da passaggi non convalidati da atti legali e le volture vengono eseguite con riserva, limitatamente alle particelle o uu.ii.uu. interessate dalla predetta dichiarazione, e notificate ai soggetti ai quali, in catasto, le particelle o uu.ii.uu. medesime risultano intestate (articolo 8 del d.P.R. 650/72).

Rinuncia di usufrutto

- Quando nel titolo e nella corrispondente nota di trascrizione non sono indicati i soggetti a favore dei quali si esplica il trasferimento del diritto (ad esempio nel caso di rinuncia di usufrutto), gli stessi devono essere debitamente riportati nel modello unico.

Ditta non menzionata

- Nell'ipotesi in cui nella ditta catastale compaiano soggetti che non vengono menzionati nel modello unico, la procedura dà ugualmente luogo alla esecuzione della voltura riportando, solo per i suddetti intestati catastali, in corrispondenza della descrizione dei diritti e delle quote, l'annotazione "da verificare".

Comunione legale

- Nel caso di acquisto effettuato in regime di comunione legale ed allorquando è presente al momento della stipula uno solo dei coniugi, nel modello unico potranno essere riportati i dati anagrafici completi anche dell'altro coniuge, per una rispondente intestazione catastale anche ai fini fiscali.

Gli identificativi vigenti

- Si ritiene utile richiamare la disposizione normativa prevista dal secondo comma dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650:

"Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente articolo 3, così come nelle

domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto, ... omissis”;

- Il legislatore ha previsto, sempre e comunque, che l'identificazione dei beni venga desunta dagli atti catastali, salvo la deroga per gli "atti di eccezionale e dichiarata urgenza" prevista dal successivo comma terzo dell'articolo in commento.

Immobile non presente in atti

- Se l'immobile non risulti correttamente iscritto in atti, occorre provvedere ai necessari adempimenti per la regolare iscrizione dello stesso in catasto, utilizzando le procedure previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (Pregeo e Docfa);

- L'immobile pur essendo stato regolarmente dichiarato in catasto potrebbe risultare non ancora iscritto negli archivi informatizzati. In tale circostanza il comma 3 dell'art. 5 del DPR n. 308 dell'anno 2000 prevede che il pubblico ufficiale indichi nel modello unico l'identificativo dell'immobile desumendolo dal documento catastale che lo ha generato (numero di protocollo e dalla data per quelle uii il cui documento che le ha generate non contenga gli identificativi catastali definitivi) e l'identificativo dell'unità originaria iscritta negli atti.

Esiti dell'elaborazione delle volture

- Il comma 4 dell'art. 5 del d.P.R. n. 308/2000 ed il comma 3 dell'art. 9 del decreto interdirettoriale 13 dicembre 2000, prevedono che gli Uffici rendano disponibile, per via telematica, agli utenti il file contenente gli esiti dell'elaborazione delle volture;

- Per ogni immobile trattato la procedura in esame fornisce l'esito della relativa volturazione;

- Con la procedura di modello unico, l'esito dell'elaborazione viene reso disponibile, attraverso il collegamento telematico, direttamente all'utente che ha richiesto la voltura.

Voltura con esito negativo

- Con la procedura di voltura da modello unico non è più prevista di norma la presentazione, da parte del richiedente, della domanda di voltura cartacea anche in presenza di esito negativo;

- Tuttavia, qualora il soggetto che ha richiesto l'adempimento riconosca imputabile ad un proprio errore, commesso in sede di compilazione della nota di trascrizione, la causa dell'esito negativo della registrazione della domanda di volture, provvede successivamente a presentare una formalità a rettifica;

- La voltura derivante da tale richiesta di rettifica viene registrata con la procedura voltura automatica da nota di trascrizione;

- In tale ipotesi, a margine dell'originaria voltura eseguita in forza della trascrizione di cui si chiede la rettifica, viene apposta una specifica annotazione.

Esito negativo per variazione colturale

- Un caso di esito negativo è costituito dall'inserimento delle lettere che seguono le particelle di un terreno;

- Infatti le lettere presenti nelle particelle si riferiscono alle porzioni in cui è suddiviso il terreno e non devono essere inserite nel Modello Unico poiché non sono significative per l'identificazione dello stesso dal momento che il terreno è identificato univocamente da Comune – Sezione – Foglio – Particella – Subalterno, mentre le porzioni si riferiscono alla qualità che definisce il tipo di coltivazione praticato sul terreno.

Formalità in rettifica e voltura

- La voltura della formalità in rettifica deve essere richiesta quando si riscontri che nella nota di trascrizione siano stati indicati in modo errato dati che producono effetti sulla banca dati catastale come i dati catastali degli immobili, i dati anagrafici dei soggetti, le quote od il tipo di diritto oggetto dell'atto;

- In proposito, si possono distinguere i seguenti casi:

- la voltura della formalità originaria non è stata ancora eseguita.

La voltura della formalità in rettifica viene eseguita in base alle regole generali applicate a tutte le altre note. Verrà riportato, come annotazione, accanto ai dati dell'atto, il riferimento agli estremi della nota di trascrizione rettificata.

- la voltura della formalità originaria è stata eseguita erroneamente e l'errore è relativo alla nuova intestazione catastale (soggetti e/o diritti) ovvero agli immobili identificati.

Su tutti gli immobili interessati dalla nota originaria, qualora siano ancora attivi, viene ripristinata la precedente intestazione eseguendo automaticamente una voltura con causale "Rettifica Intestazione all'attualità". La voltura relativa alla formalità in rettifica viene eseguita nuovamente e viene riportato, come annotazione, il riferimento agli estremi della nota di trascrizione rettificata. Inoltre nella voltura precedente viene riportato, sempre come annotazione, il riferimento agli estremi della nota in rettifica.

Esito B1 - immobili di natura non catastale

- La procedura non prende in esame, ai fini della voltura catastale, alcune tipologie di immobili, ed in particolare gli immobili riportati nella nota di trascrizione che hanno natura non di interesse catastale, dettagliatamente indicati nell'elenco che segue:

F = bene futuro;

K = palco teatrale;

P = porzione di immobile;

PF = porzione di bene futuro;

PO = pozzo;

X = altro tipo di fabbricato (se è indicato che si tratta di Catasto Terreni);

E = Ente Comune -parti condominiali non negoziabili autonomamente (se sono indicati identificativi del Catasto Urbano);

EU = Ente Urbano (se sono indicati identificativi del Catasto Terreni).

- La procedura in tali casi non dà luogo alla voltura e fornisce l'esito "B1".
- La segnalazione va ignorata.

Uiu un corso di costruzione

- Per gli immobili indicati nella nota con le nature C (= fabbricato in corso di costruzione) e Q = porzione di fabbricato in corso di costruzione, la voltura verrà eseguita solo se l'immobile è presente al catasto terreni in una partita ordinaria, ovvero se è presente al catasto urbano con le categorie F1, F2, F3, F4, F5;

- negli altri casi la voltura di tali immobili non viene eseguita.

Beni a partita 1 non dichiarati al Nceu

- Resta valida per i fabbricati in corso di costruzione non accatastati, qualora il terreno su cui insistono sia già in partita 1 al catasto terreni in seguito all'approvazione del relativo tipo mappale, la possibilità di far precedere la stipula dell'atto da una dichiarazione di accatastamento di fabbricato "in corso di costruzione", adempimento consentito dalle attuali procedure di aggiornamento degli atti del catasto urbano. In tal caso l'immobile potrà essere indicato nella nota di trascrizione con i dati di identificazione del catasto urbano e con la natura C ovvero Q ovvero X e la voltura automatica sarà regolarmente eseguita;

- La segnalazione va ignorata se effettivamente l'immobile non doveva essere volturato.

Esito B2 - immobile negoziato per diritti non di interesse catastale (diritto di servitù, ecc.)

- Questo esito è fornito quando un immobile è movimentato per il diritto di servitù;
- La segnalazione va ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in relazione ad un atto di costituzione di servitù;
- In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

Esito B5 - immobile identificato con dati non conformi a quelli catastali

- La situazione si verifica quando nella nota di trascrizione un immobile è indicato con dati identificativi "transitori" vale a dire:
 - riferiti a frazionamenti in corso di esecuzione per i quali non siano stati assegnati i numeri definitivi. Si tratta in genere di situazioni residuali che si riferiscono ad atti catastali di aggiornamento di vecchia data (es: indicazione alfanumerica della particella, 100/a, 100/b, etc.)
 - trasferimenti effettuati come "parte" (sempre che la fattispecie sia giuridicamente ammissibile);
- In questi casi la segnalazione va ignorata: la voltura dovrà essere richiesta nel momento in cui verrà presentato un successivo atto di identificazione catastale;
- Nei casi sopra descritti, in cui si trasferisca un immobile non ancora esattamente identificato catastalmente, sarebbe opportuno valorizzare il campo "voltura differita" al fine sia di evitare la segnalazione di errore che di pagare inutilmente la tassa ipotecaria corrispondente, la voltura automatica andrà richiesta esclusivamente in sede di presentazione del successivo atto identificativo.

ESITO D3 – Ditta registrata con intestazione parziale

- Nel caso di trasferimento di quote della proprietà e/o di altri diritti reali, la procedura di voltura automatica esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e gli intestati catastali, verifica la consistenza delle quote e la relativa congruità, i diritti trasferiti, nonché il regime (legale ovvero convenzionale) dei rapporti patrimoniali tra i coniugi. Se non è verificata tale corrispondenza, la voltura viene eseguita ugualmente, riportando nella nuova intestazione catastale i soggetti a favore della nota di trascrizione con le quote e i diritti in essa indicati, cui vengono aggiunti tutti gli altri soggetti, presenti nella precedente intestazione catastale, con la dicitura "da verificare".

ESITO E12 - Ditta non registrata per intestazione parziale da verificare (ex esito D3)

- Non si procede all'aggiornamento della banca dati, qualora nella nota di trascrizione nei casi di trasferimento di quote della proprietà e/o di altri diritti reali, l'intestato contro non corrisponda a quello indicato negli atti catastali. In questo caso, contrariamente a quanto accade attualmente con l'esito D3, non viene più eseguito l'aggiornamento degli intestatari (seppur con l'annotazione "intestazione parziale da verificare"), ma viene fornito al notaio l'esito negativo E12 di mancata registrazione;
- Gli Uffici, entro 40 gg ovvero a seguito di ulteriori elementi integrativi richiesti al notaio, provvedono all'esecuzione dei relativi aggiornamenti;
- Al riguardo, si rappresenta che tale informazione, relativa al termine entro cui l'Ufficio esegue gli aggiornamenti, viene fornita anche al notaio, contestualmente al rilascio dell'esito E12.

ESITO D2 – ditta registrata con passaggi intermedi da verificare

- Nei trasferimenti per l'intero della proprietà, la procedura di voltura automatica esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e gli intestatari catastali esclusivamente sui dati anagrafici e non sulle quote e i diritti. Se non è verificata tale corrispondenza, la voltura viene eseguita ugualmente, riportando

l'annotazione "passaggi intermedi da esaminare".

ESITO D6 – intestazione precedente da esaminare

• Tale esito ricorre, nel caso in cui, per un soggetto, il confronto tra diritto ceduto e quello presente in banca dati ha esito negativo e il soggetto contro è presente in base informativa con una sola titolarità relativamente all'immobile in esame. Si evidenzia che il confronto fra il diritto ceduto e quello presente in banca dati viene effettuato secondo le correlazioni dei diritti riportate nella tabella di corrispondenza. In tale fattispecie la procedura non trascina nell'attuale intestazione il soggetto in questione ed inserisce l'annotazione di "Intestazione precedente da esaminare".

ESITO B4 - l'immobile è dichiarato ubicato in un comune di codice sconosciuto in catasto

• Tale esito ricorre nel caso in cui, nella nota di trascrizione viene indicato un immobile ubicato in un comune il cui codice non è presente negli atti del catasto (mancata corrispondenza tra comuni amministrativi e comuni presenti nella banca dati catastali).

ESITO B5 - l'immobile è identificato con dati non conformi a quelli catastali

• Attualmente l'esito B5 è fornito dalla procedura di voltura automatica nel caso in cui nel quadro degli immobili della nota di trascrizione le particelle vengono identificate, oltre che con il numero della particella medesima, anche con l'indicazione delle lettere alfabetiche distintive delle diverse porzioni nelle quali il terreno è stato suddiviso in relazione alla diversa qualità colturale;

• In passato, tale esito ricorreva anche quando nella nota di trascrizione venivano indicati gli identificativi provvisori dell'immobile, nel caso di atti tecnici di aggiornamento - Pregeo - in corso di approvazione per i quali non erano stati ancora attribuiti gli identificativi definitivi.

ESITO E1 - l'immobile non risulta iscritto negli atti catastali

• La procedura di voltura automatica esegue il controllo degli oggetti, indicati nel quadro B relativo agli immobili e, qualora non è verificata la presenza del dato catastale nella relativa banca dati, la voltura non viene eseguita.

ESITO E2 - l'immobile in catasto risulta soppresso

• Tali esito ricorre nel caso in cui l'immobile, al momento dell'esecuzione della voltura, risulta soppresso.

• Per tale fattispecie occorre distinguere i seguenti casi.

• L'atto è stato redatto oltre i tre mesi successivi alla data in cui è avvenuta la soppressione dell'identificativo dell'immobile (termine previsto dall'art. 4, comma 2, del D.P.R. n. 650 del 1972).

L'Ufficio, in questo caso, ne dà debita informazione al soggetto che ha richiesto la voltura, per gli adempimenti di propria competenza, e dichiara la non eseguibilità della voltura (esito E7).

• La soppressione dell'identificativo dell'immobile è avvenuta in data anteriore a quella di stipula dell'atto, ma entro gli ultimi tre mesi. L'Ufficio, in tale ipotesi, al fine di garantire la continuità storica delle risultanze catastali, esegue la voltura, se possibile, sulla unità immobiliare derivata, specificando nelle annotazioni gli identificativi originari e le motivazioni tecniche che hanno determinato la soppressione del vecchio identificativo. Al riguardo viene apposta negli atti catastali la seguente annotazione:

• "Voltura riferita alla unità immobiliare in precedenza identificata con Foglio/part , Sub.... , soppressa per/con, in data..... "

ESITO E4 - l'immobile risulta identificato in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (graffato)

• Tale esito ricorre per errata o mancata indicazione degli immobili graffati.

ESITO E5 - l'immobile presenta un'intestazione non aggiornata e negli atti del catasto sono presenti più immobili con lo stesso foglio, particella e subalterno ma sezioni diverse

• Tale esito ricorre nel caso in cui, negli atti del catasto, siano presenti più immobili con lo stesso foglio, particella e subalterno, ma Sezioni di mappa diverse e nel Modello Unico non sia stata indicata correttamente tale Sezione.

ESITO E7 - Immobile non recuperabile

• L'Ufficio, nel caso in cui non sia in grado di eseguire le operazioni di recupero degli esiti, interessa il soggetto che ha richiesto la voltura, segnalando al medesimo la problematica riscontrata; se il chiarimento richiesto da esito negativo aggiorna l'immobile con l'esito con E7 (Immobile non recuperabile) e, contestualmente, provvede ad inviare apposita comunicazione al soggetto che ha richiesto la voltura. Tale operazione non è necessaria nel caso di note derivanti da Modello Unico, in quanto la procedura di Voltura automatica, in tale ultima ipotesi, rilascia automaticamente tale esito al soggetto richiedente.

ESITO R3 - Immobile recuperato in automatico

• Questo nuovo esito viene fornito in automatico su quegli immobili che, appartenenti a note non barrate, cui è stato associato, a seguito dell'elaborazione della procedura di Voltura automatica, l'esito E9 ovvero l'esito E10, vengono trattati successivamente con documenti "Aggiorna" o "Voltura 1.0".

Chiarimenti

• Vengono di seguito fornite alcune esemplificazioni inerenti casistiche scaturite nella quotidianità

Il diritto di superficie

- Il diritto di proprietà sull'area si indica: proprietà per l'area (cod. 1t)
- Il diritto di proprietà sulla costruzione realizzata sulla medesima area si indica: proprietà superficiaria (cod. 1s)
- Devono essere ancora codificati alcuni diritti parziali quali "nuda proprietà per l'area", "usufrutto su proprietà per l'area", "uso su proprietà per l'area",...

• Quando una intestazione catastale dice:

Tizio per il fabbricato

Comune di per il terreno

trattasi di una iscrizione al NCEU;

• Se il comune cede i suoi diritti a Tizio devono essere soprattutto citati gli identificativi del NCEU

per eseguire la voltura; se sono citati gli identificativi NCT la voltura non sarà mai registrata al NCEU ed è molto improbabile che possa essere registrata al NCT in quanto il bene sarà stato quasi certamente scaricato a pagina 1 .

Nota di trascrizione errata

• qualora nel corso delle operazioni di verifica e/o recupero si dovessero riscontrare degli errori nella redazione della nota di trascrizione, rispetto a quanto riportato nell'atto, si dovrà richiedere una nota di trascrizione a rettifica, senza la quale non può essere operata alcun aggiornamento della banca dati catastale.

Nota di trascrizione a rettifica

• La nota di trascrizione a rettifica va richiesta anche nei casi in cui nella nota di trascrizione gli identificativi catastali (comune, sezione, foglio, particella e subalterno) non sono stati indicati correttamente e sono

incoerenti con quelli ricavabili con una consultazione della banca dati catastale ad una data non superiore ai tre mesi precedenti a quella dell'atto (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650;

- Rientrano in tale fattispecie alcune note di trascrizione, da cui vengono generate le domande di volture, cui, a sua volta, sia stato associato l'esito negativo E1 - L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali, ovvero l'esito negativo E5 - L'immobile presenta un'intestazione non aggiornata e negli atti del Catasto sono presenti più immobili con stesso foglio, particella e subalterno ma sezioni diverse.

Nell'ambito di tali esiti potrebbero riscontrarsi, pertanto, dei possibili casi di richiesta di ripresentazione delle note di trascrizione.

Intestazioni catastali

- La procedura di voltura automatica esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e quelli presenti nella banca dati catastale, al fine di individuare eventuali discordanze.

- Il confronto e le conseguenti elaborazioni effettuate sono distinti a seconda che la volturazione interessi per l'intero la proprietà ovvero solo quote e/o diritti parziali.

- Le operazioni di confronto vengono effettuate sulla base di alcune regole generali che possono essere ricondotte principalmente alle seguenti corrispondenze:

Corrispondenze

- nuda proprietà + usufrutto = proprietà
- diritto del concedente + diritto dell'enfiteuta = proprietà
- proprietà superficaria + proprietà per l'area = proprietà
- nuda proprietà superficaria + usufrutto su proprietà superficaria = proprietà superficaria.

Uso e abitazione

- I diritti di uso e abitazione, che di norma vengono indicati senza specificare la quota, si "aggiungono" alla proprietà (quindi una intestazione con diritto di abitazione e nuda proprietà viene considerata incompleta);

- Ad esempio, se a Tizio è riconosciuto il diritto di abitazione e a Caio quello della proprietà l'intestazione catastale sarà "Tizio per l'abitazione e Caio per la proprietà" (e non nuda proprietà).

Trasferimento intera proprietà

- se tutti i soggetti contro della nota di trascrizione corrispondono agli intestati catastali, la nuova intestazione riporta tutti i soggetti a favore della nota di trascrizione con le quote e i diritti in essa indicati e la voltura ha esito positivo;

- Se i soggetti contro della nota di trascrizione non coincidono, in tutto o in parte, con quelli dell'intestazione catastale, la voltura viene eseguita ugualmente e la nuova intestazione è corretta; in questi casi, però, viene apposta l'annotazione "Passaggi intermedi da esaminare" e viene restituito l'esito "D2";

- Tale annotazione non viene apposta se, con il modello unico, vengono riportati, per esteso, i dati relativi all'ultimo atto mancante (ad esempio una dichiarazione di successione non volturata), che può essere identificato con gli estremi dell'atto e/o della voltura e/o della registrazione.

- Sulla base di tali informazioni, viene eseguita preliminarmente la voltura relativa all'ultimo atto mancante creando una nuova ditta catastale corrispondente ai soggetti contro della trascrizione e, successivamente, si dà corso alla voltura aggiornando gli intestati catastali con i soggetti a favore della trascrizione;

- Per le note da modello unico qualora sia fornita l'informazione di passaggi intervenuti senza atti legali, la voltura viene registrata e contestualmente viene accesa una riserva sull'immobile.

- Nel caso specifico viene restituito l'esito D4 "L'immobile è stato registrato con Riserva1 e annotazione di passaggi intermedi da esaminare".

Comunione legale

- se un soggetto acquista in regime di comunione e il coniuge non compare in atto, indicando quest'ultimo, nel modello unico, come soggetto non comparente, entrambi i coniugi verranno riportati nella nuova intestazione catastale, ciascuno con una uguale quota, pari alla metà di quella imputata al soggetto presente nella nota di trascrizione e la voltura ha esito positivo .
- se in nota di trascrizione sono presenti due soggetti contro, in comunione tra loro, e nell'intestazione catastale è presente uno solo dei due in regime di comunione, con stesso diritto e quota uguale o superiore al doppio di quella ceduta, la voltura viene registrata correttamente senza annotazioni. Tutti gli altri casi daranno luogo a registrazione con annotazione di "Passaggi da esaminare" ed invio del relativo esito "D2".

Trasferimento quote e diritti parziali

- Nel caso di trasferimento di quote e/o diritti parziali, la procedura di voltura automatica esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e gli intestati catastali, utilizzando gli stessi criteri descritti per il trasferimento dell'intero della proprietà, ma verifica anche la consistenza delle quote e la relativa congruità, i diritti trasferiti, nonché il regime (legale ovvero convenzionale) dei rapporti patrimoniali tra i coniugi;
- Se vi è corrispondenza la voltura viene eseguita con esito positivo riportando, nella nuova intestazione catastale, i soggetti a favore della nota di trascrizione in sostituzione di quelli contro per le quote di loro competenza; rimangono, ovviamente, nella intestazione i soggetti non interessati dal trasferimento.

Corrispondenza diritti

- Se un soggetto contro è presente nella intestazione catastale con un diritto diverso da quello indicato nella nota, si verifica se i due diritti sono da considerarsi assimilabili, utilizzando un'apposita tabella di corrispondenza;
- Analogamente, se nella intestazione catastale non è presente il regime dei coniugi, indicato invece nella nota di trascrizione, i due dati si considerano comunque corrispondenti.

Diritto non corrispondente

- Se per un soggetto venditore non vi è corrispondenza esclusivamente tra il diritto indicato in nota e quello della intestazione catastale, in base ai criteri sopra descritti, ma il soggetto è presente nella banca dati catastale con una sola titolarità relativamente all'immobile in esame, la procedura sostituisce il soggetto in questione lasciando inalterati gli altri intestati ed inserisce l'annotazione di "Intestazione precedente da esaminare" inviando l'esito D6 .

Soggetti non corrispondenti

- Se invece non vi è corrispondenza tra i soggetti contro della nota e gli intestati catastali, la voltura non viene eseguita e viene fornito l'esito E12 - Ditta non registrata per intestazione parziale da verificare – L'aggiornamento degli intestatari catastali verrà eseguito dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio entro 40 gg ovvero a seguito di ulteriori elementi integrativi che verranno richiesti alla S.V. ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 650/1972.

Come evitare l'esito E12

- Con l'utilizzo del modello unico è possibile evitare le intestazioni incomplete compilando le informazioni relative ai soggetti a completamento, vale a dire fornendo anche i dati dei soggetti, completi di quote e diritti, che, insieme a quelli contro della nota, costituiscono l'intera intestazione del bene da volturare. In questo modo si può evitare che la voltura non venga eseguita con la conseguente fornitura dell'esito E12.

L'Ufficio ...

- Se la voltura automatica ha avuto un esito negativo o positivo ma con annotazioni, l'ufficio procede ad esaminare le cause del mancato o non corretto aggiornamento e, qualora le informazioni a sua disposizione siano sufficienti, può intervenire per sanare la situazione della banca dati catastale, utilizzando le normali procedure d'ufficio ovvero il pacchetto Voltura 1.0 con l'opzione "recupero da voltura automatica".
- Se invece, per incompletezza o imprecisione delle informazioni disponibili, il recupero non è possibile, l'ufficio provvederà ad aggiornare l'esito della voltura con il messaggio "Immobile non recuperabile", a cui corrisponde l'esito E7.

Formalità in rettifica

- La voltura della formalità in rettifica deve essere richiesta quando il notaio riscontri

che nella nota di trascrizione siano stati indicati in modo errato dati che producono effetti sulla banca dati catastale. Ad esempio, nel caso in cui siano stati indicati in modo erroneo i dati catastali degli immobili, i dati anagrafici dei soggetti, le quote od il tipo di diritto oggetto dell'atto.

Voltura formalità originaria non eseguita

- Se la voltura della formalità originaria non è stata ancora eseguita la voltura della formalità in rettifica viene eseguita in base alle regole generali applicate a tutte le altre note. Verrà riportato, come annotazione, accanto ai dati dell'atto, il riferimento agli estremi della nota di trascrizione rettificata.

Voltura formalità originaria già eseguita

- Su tutti gli immobili interessati dalla nota originaria, qualora siano ancora attivi, viene ripristinata la precedente intestazione eseguendo automaticamente una voltura con causale "Rettifica Intestazione all'attualità".
- La voltura relativa alla formalità in rettifica viene eseguita nuovamente e viene riportato, come annotazione, il riferimento agli estremi della nota di trascrizione rettificata. Inoltre nella voltura precedente viene riportato, sempre come annotazione, il riferimento agli estremi della nota in rettifica.

Errori correnti

- Nota di trascrizione errata:

viene riproposta la correzione della intestazione catastale con la stessa nota da rettificare;

- Nota di trascrizione rettificata:

occorre citare tutti gli immobili e non solo quelli oggetto di rettifica in quanto il sistema aggiorna a ditta per i beni rettificati ma riporta alla precedente intestazione i beni non dichiarati;

- Ditte di provenienza diverse da quelle catastali;
- Mancata indicazione degli atti intermedi o dei passaggi non convalidati da atti pubblici;
- Nel diritto di superficie si indica il terreno con gli estremi del catasto terreni anche se il bene è censito al catasto urbano;
- Area urbana identificata con gli identificativi del catasto terreni;
- Identificativi indicati senza la sezione quando la sezione c'è oppure con sezione U quando la sezione non c'è;