

Francesco Guzzo
Piermassimo Pavese

FORMALITÀ IPOTECARIE E VOLTURE CATASTALI

Verso l'attestazione unica
dell'Anagrafe Immobiliare Integrata

© Copyright Legislazione Tecnica 2020

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di settembre 2020 da

DigitaliaLab S.r.L.

Via Giacomo Peroni, 130 – 00131 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: itshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza degli autori e delle loro personali elaborazioni, di un'accurata analisi della normativa tecnico-catastale, ipotecaria e tributaria e della pertinente giurisprudenza. Il testo ha lo scopo di fornire informazioni precise e documentate, le opinioni contenute sono quelle degli autori, in nessun caso responsabili per il loro utilizzo, e non impegnano in alcun modo l'Amministrazione di appartenenza.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non comporta specifiche responsabilità in capo agli autori e/o all'editore per eventuali errori o inesattezze.

Il lettore utilizza il contenuto del testo e dei suoi annessi informatizzati a proprio rischio, ritenendo indenni gli autori da qualunque pretesa risarcitoria.

L'editore, espletate tutte le ricerche in merito ai detentori dei diritti delle immagini riprodotte nel presente volume, rimane a disposizione per i compensi dovuti agli aventi diritto.

INDICE

Avvertenza per il lettore

Oltre alle sezioni riprodotte su carta (denominate “*Capitolo 1, Capitolo 2 ecc.*”) l’opera contiene sezioni aggiuntive (denominate “*Rapporto I, Rapporto II ecc.*”) fornite in formato elettronico, tramite l’Area download collegata.

Allo scopo di sottolineare la concezione organica di tutto il lavoro e di favorirne una lettura unitaria e sistematica, il presente Indice riporta in sequenza sia le sezioni stampate su carta sia le sezioni offerte in download, contraddistinte con il simbolo ↓.

Per l’accesso alle sezioni disponibili in download si vedano le istruzioni riportate nella seconda pagina di copertina.

DEDICA	13
PRESENTAZIONE	14
<i>Notaio Dr. Francesco Giglio, Segretario Consiglio nazionale del Notariato</i>	
PROLOGO	15
<i>Prof. Giulio Mondini, Professore ordinario Politecnico di Torino</i>	
PREFAZIONI	17
<i>Dr. Aldo de Luca, già Direttore centrale pubblicità immobiliare e affari legali dell’Agenzia delle entrate</i>	
<i>Dr. Ing. Franco Maggio, già Direttore centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate</i>	
<i>Dr. Ing. Marco Selleri, Direttore centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate</i>	
PREMESSA DEGLI AUTORI	20

PARTE PRIMA DIRITTI REALI DI NATURA IMMOBILIARE IN ITALIA: DISCIPLINA GENERALE E TUTELE

CAPITOLO 1 - Diritti immobiliari in Italia: natura, tutele	25
1.1 Diritti reali (<i>Jura in rem</i>): nozioni	25
1.2. <i>Jura in re propria</i> e <i>jura in re aliena</i> : la strutturazione del Codice civile (1942)	31

1.3	La valenza dell'inventariazione e trascrizione ai fini civilistico-fiscali e tributari	43
1.3.1	Le opportune "declinazioni" nel catasto nazionale	48
1.3.2	I "territori redenti" e le "insulae" lombardo-venete	52
1.4	Il censimento dei soggetti con capacità giuridica: l'attribuzione del codice fiscale in Anagrafe tributaria	56
1.5	Demanio e patrimonio dello Stato italiano: beni pubblici e concessioni a uso pubblico	60
1.5.1	Demanio pubblico	61
1.5.2	Concessione di beni pubblici	67
1.5.3	"Sclassificazione" dei beni demaniali e passaggio al patrimonio dello Stato	69
1.5.4	"Sclassificazione" delle terre gravate di usi civici: recenti pronunciamenti della Corte costituzionale	76
1.5.5	Affrancazione di terre civiche: recenti orientamenti tributari	87
1.6	Principali forme di trasmissione su base familiare	91
1.6.1	Negozi giuridico-patrimoniali (beni e diritti reali)	91
1.6.1.1	Donazioni (atti <i>inter vivos</i>): cenni	92
1.6.1.2	Successioni ereditarie (<i>mortis causa</i>): cenni	95
1.6.2	Tutele civilistiche: richiami	97
1.6.3	L'ausilio del <i>trust</i> (istituto giuridico di <i>Common Law</i>): cenni	102
1.7	Soggetti professionali interessati dagli adempimenti di legge: cenni	105

PARTE SECONDA
TENUTA IN EVIDENZA DELLE MUTAZIONI SOGGETTIVE
ED ADEMPIMENTI DICHIARATIVI IPOTECARI E CATASTALI

Sezione prima – Pubblicità immobiliare

CAPITOLO 2 - La pubblicità immobiliare: lineamenti generali	
 introduttivi	119
2.1 La pubblicità immobiliare dei negozi giuridici-patrimoniali	119
2.2 Circolazione immobiliare e garanzie della "pubblicità": cenni	121
2.3 I diversi sistemi di pubblicità immobiliare vigenti a livello internazionale: cenni	124
2.4 I principi della Convenzione europea dei diritti dell'uomo (CEDU): cenni	130
2.5 La prospettiva di uno spazio europeo. Libertà, giustizia e sicurezza nell'Unione Europea (il portale <i>e-Justice</i>)	132

↓ **Testi in download - Ricognizione storico-dottrinarie-tributaria
(Secoli XIX-XXI) - RAPPORTI**

RAPPORTO I - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati nel sistema nazionale (Civil Law – sistema latino): profili evolutivi I-1

↓

I.1	Cenni storici recenti: dal <i>Code civil</i> al Regno d'Italia di Napoleone	I-1
I.2	L'evoluzione nel Regno Stato unitario: il Codice civile del 1865 ..	I-12
I.3	Dal Regno Stato unitario alla Repubblica Italiana	I-19
I.3.1	Il Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3272	I-19
I.3.2	Dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, alla Legge 25 giugno 1943, n. 540	I-23
I.3.3	La Legge 23 ottobre 1969, n. 789: l'avvento della "fotoriproduzione"	I-28
I.3.4	Il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 635	I-30
I.3.5	La Legge 27 febbraio 1985, n. 52: la "prima automazione" (meccanizzazione)	I-35
I.3.6	Il D. Leg.vo 31 ottobre 1990, n. 347	I-38
I.3.7	Riforma del Ministero delle finanze: il Dipartimento del territorio ed il processo di "seconda automazione"	I-49
I.3.8	Riforma del governo: dal Dipartimento del territorio all'Agenzia del territorio – Il processo di "terza" e "quarta automazione"	I-69
I.3.9	L'utilizzo delle disposizioni organizzative e delle procedure operative dell'Agenzia del territorio tra "seconda" e "quarta automazione"	I-74
I.3.10	Il passato prossimo: l'incorporazione nell'Agenzia delle entrate	I-80
I.4	La figura del "gerente"/conservatore delegato e del "vice gerente": cenni	I-82
I.5	Responsabilità del conservatore: note sintetiche	I-86
I.5.1	Danno arrecabile: nozioni	I-86
I.5.2	Illecito aquiliano: accertamento (cenni)	I-88
I.5.3	Evoluzione normativa, casistiche e procedimenti: cenni ..	I-89

RAPPORTO II - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati nel sistema tavolare italiano (Civil Law – variante sistema austriaco): profili evolutivi II-1

↓

II.1	Cenni storici recenti: le <i>Landtafeln</i>	II-1
II.2	Il sistema tavolare di derivazione austriaca	II-4
II.2.1	Natura e principi giuridici fondativi	II-4
II.2.2	Il principio di perfetta concordanza (catasto-tavolare)	II-9
II.2.3	Ruolo e funzioni degli uffici tavolari: cenni	II-13

II.3	Il Libro Fondiario dei territori annessi al termine della Prima guerra mondiale	II-15
II.3.1	Trentino-Alto Adige	II-22
II.3.2	Territori in Friuli Venezia Giulia	II-31
II.4	Le “ <i>insulae</i> ” lombardo-venete	II-45
II.5	Dispositivi normativi integrali (testo vigente)	II-49
II.5.1.	Il R.D. 499/1929 e relativo Annesso A (nuovo testo della Legge generale sui libri fondiari)	II-49
II.6	Questioni “ <i>aperte</i> ”	II-81
II.7	Riunioni di lavoro annuali dei paesi europei con Libro Fondiario (<i>Fachtagungen</i>): cenni	II-86

CAPITOLO 3 - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati nel sistema nazionale (*Civil Law* – sistema latino): profili operativi

		143
3.1	Formalità principali	143
3.1.1	Trascrizioni	143
3.1.1.1	<i>Atti soggetti a trascrizione</i>	145
3.1.1.2	<i>Atti soggetti a trascrizione: codici da utilizzare ..</i>	151
3.1.1.3	<i>Atti di rettifica per errata indicazione catastale ..</i>	151
3.1.1.4	<i>Requisiti formali del titolo e controlli in sede di accettazione</i>	161
3.1.1.5	<i>Conformità soggettiva ed oggettiva (D.L. 78/2010)</i>	164
3.1.1.6	<i>Conformità dei dati catastali, nullità e sanatoria (D.L. 50/2017)</i>	169
3.1.1.7	<i>Registrazione, trascrizione e volturazione (Adempimento Unico Telematico di particolari tipologie di atti)</i>	184
3.1.2.	Iscrizioni	197
3.1.2.1	<i>Atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni: codici da utilizzare</i>	197
3.1.2.2	<i>Ipotecche: disciplina, controlli in sede di accettazione, rifiuti secondo il Codice civile (iscrizioni, domande di annotazione)</i>	200
3.1.2.2.1	Cancellazione delle iscrizioni per effetto dell'estinzione di mutui ipotecari con garanzia di immobili ...	218
3.1.3.	Gestione delle formalità di trascrizione ed iscrizione	225
3.2	Formalità accessorie	226
3.2.1.	Domande di annotazione (<i>annotamenti in calce/a margine</i>)	226
3.2.1.1	<i>Tipi di annotazione: codici da utilizzare</i>	227
3.2.1.2	<i>Gestione delle domande di annotazione</i>	230
3.3	Adempimenti per atti formati all'estero: cenni	230

3.4	Patologie in sede di presentazione e rimedi esperibili: cenni	232
3.5	Tassazione: tributi ipocatastali (formalità principali, accessorie)	233
3.6	Accertamento e sistema sanzionatorio	235
3.6.1.	Ravvedimento operoso	237
3.6.2.	Avvisi di liquidazione (già atti di contestazione)	238
3.7	Contenzioso in materia ipotecaria e vicende processuali: cenni ..	238

CAPITOLO 4 - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati nel sistema tavolare italiano (*Civil Law* – variante sistema austriaco): profili operativi

		241
4.1	Il Libro Fondiario: premessa	242
4.2	Il sistema tavolare italiano: il principio dell'iscrizione nel Libro Fondiario	247
4.3	Formalità principali	252
4.3.1	Le iscrizioni tavolari	252
4.3.1.1	<i>Domanda</i>	257
4.3.1.2	<i>Titolo</i>	264
4.3.1.2.1	Il <i>trust</i> nel diritto tavolare: cenni	267
4.3.1.2.2	La multiproprietà nel diritto tavolare: cenni	273
4.3.1.3	<i>Esame della domanda</i>	278
4.3.1.4	<i>Decreto d'intavolazione</i>	279
4.3.1.5	<i>Patologie: azioni di cancellazione</i>	281
4.3.1.6	<i>Notificazione</i>	285
4.3.1.6.1	Particolari forme di notificazioni interne: il foglio di notifica (catasto-tavolare).....	287
4.3.2.	Le prenotazioni tavolari	292
4.4	Formalità accessorie	293
4.4.1	Le annotazioni tavolari	293
4.5	Tassazione: tributi tavolari (iscrizioni, annotazioni, estratti, certificazioni, volturazioni)	296
4.6	Accertamento e sistema sanzionatorio	305
4.6.1	Soggetti obbligati alla presentazione	305
4.7	Volontaria giurisdizione: il reclamo ed i suoi effetti – cenni	308
4.8	Processi di informatizzazione delle procedure tavolari: la domanda telematica	311
4.8.1	Regione autonoma Trentino-Alto Adige	311
4.8.1.1	<i>Trasmissione telematica della domanda d'intavolazione</i>	314
4.8.1.2	<i>Trasmissione telematica della domanda di volture catastali</i>	320
4.8.2	Regione autonoma Friuli Venezia Giulia	323
4.8.3	<i>"Insulae"</i> lombardo-venete	333

Sezione seconda – Catasto

↓ **Testi in download - Ricognizione storico-dottrinarica-tributaria
(Secoli XIX-XXI) - RAPPORTI**

RAPPORTO III - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati: le mutazioni soggettive – Il faticoso percorso del Regio Catasto unitario: profili evolutivi III-1

↓

III.1	La nascita del Regio Catasto unitario: prologo	III-1
III.2	“ <i>Ratio</i> ” fondativa delle domande di volture catastali e annotamenti catastali nel Regio Catasto unitario	III-6
III.3	Esempi antesignani francesi di modelli organizzativi statali in Italia in materia di tributi e catasti	III-7
III.3.1	Dal <i>Code civil</i> al Regno d’Italia di Napoleone	III-7
III.3.2	L’esperienza del catasto “ <i>murattiano</i> ” proseguita nel Regno borbonico delle Due Sicilie	III-17
III.4	Evoluzioni nel Regio Stato unitario	III-31
III.4.1	Dall’Allegato G della Legge 11 agosto 1870 al Regolamento 24 dicembre 1870, n. 6151, ed al Regio Decreto 5 giugno 1871, n. 267	III-33
III.4.2	Dalla Legge 1° marzo 1886, n. 3682, al Regolamento 24 marzo 1907, n. 237	III-51
III.4.3	Il Decreto Ministeriale 15 marzo 1913: approvazione dell’Istruzione per la conservazione del nuovo Catasto (XIV)	III-91
III.4.4	Dal Regio Decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, al Regio Decreto 12 ottobre 1933, n. 1539	III-98
III.4.5	Il Decreto Ministeriale 20 gennaio 1936 (Istruzione XIV <i>modificata</i> – prima revisione) e la nascita degli uffici tecnici erariali	III-105
III.4.6	Dal Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, e s.m.i. al Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652, e s.m.i. alla Legge 17 giugno 1943, n. 571	III-118

RAPPORTO IV - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati: le mutazioni soggettive – Dal Regio Stato unitario alla Repubblica Italiana: profili evolutivi IV-1

↓

IV.1	Dal Decreto Ministeriale 30 giugno 1945 al Decreto Ministeriale 1° marzo 1949 (Istruzione XIV <i>modificata</i> – seconda revisione definitiva)	IV-1
IV.2	Dal Regolamento 1° dicembre 1949, n. 1142, all’Istruzione sulla pubblicazione degli atti di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e trattazione dei relativi reclami	IV-20

IV.3	L'Istruzione provvisoria per la conservazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (1961)	IV-29
IV.4	Il combinato disposto delle Circolari 66/1961, 2/1962, 31/1962 e 68/1962	IV-35
IV.5	Le evoluzioni intervenute per effetto della "meccanizzazione" ...	IV-37
IV.5.1	La Legge 1° ottobre 1969, n. 679, ed i primi provvedimenti di prassi	IV-38
IV.5.2	I D.P.R. 26 ottobre 1972, nn. 637 e 650, il raccordo con il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, e con la Legge 19 maggio 1975, n. 151	IV-61
IV.6	La prospettiva di "automazione" della gestione delle "informazioni" catastali	IV-70
IV.6.1	Dalla Circolare 2/1984 alla Circolare 2/1986 ("meccanizzazione" del NCEU)	IV-73
IV.6.2	Trattazione delle partite speciali e delle codifiche di riserva in sede di impianto meccanografico	IV-80
IV.6.3	Il raccordo operativo "stabile" con la pubblicità immobiliare: la Circolare 128T/1995	IV-88
IV.6.4	Processo di voltura automatica da atti derivanti da nota di trascrizione e da Adempimento Unico Telematico (registrazione, trascrizione, volturazione)	IV-93
IV.6.5	Innovazioni introdotte dalla Circolare 6/2002: la voltura su supporto informatico	IV-116
IV.6.6	Trattazione volture residuali non evase e mancata presentazione: Ordine di servizio 19 dicembre 2003, n. 4 prot. n. 101592	IV-126
IV.6.7	Oneri relativi alle domande di voltura predisposte d'ufficio per inadempienza dei soggetti obbligati	IV-128
IV.6.8	L'apporto del <i>Contact Center</i>	IV-131
IV.7	Ricognizione sistemica: la Procedura operativa 12 luglio 2005, n. 96	IV-136
IV.8	Efficacia ed incisività dell'Adempimento Unico Telematico (MUI): apprezzamento del Consiglio nazionale del Notariato ad un decennio dalla sua introduzione	IV-152
IV.9	Adempimento Unico Telematico (MUI) per le dichiarazioni di successione e correzioni dei relativi esiti (<i>processo di voltura automatica</i>): cenni	IV-155
IV.10	La <i>Scrivania del Territorio</i> per la "compliance": cenni	IV-160

CAPITOLO 5 - Gli adempimenti ipotecari e catastali dei soggetti obbligati: le mutazioni soggettive – Profili operativi ..		339
5.1	Diritti reali di godimento registrabili in catasto	340
5.2	Istituto della domanda di volture catastali e di annotamenti catastali: principi correnti	342

5.2.1	Corrispondenza con i negozi giuridico-patrimoniali (registrazione, trascrizione)	348
5.2.2	Tabella di corrispondenza	354
5.3	Controlli in sede di accettazione (<i>front office</i>)	357
5.3.1	Regolarità e completezza della domanda e della annessa documentazione di rito da produrre.....	360
5.3.2	Applicazione delle sanzioni (ravvedimento operoso)	365
5.4	Tipologie di esiti introdotte dalla procedura di voltura automatica	369
5.5	Tassazione: tributi catastali	376
5.6	Controlli in sede di registrazione (<i>back office</i>)	381
5.6.1	Verifica della continuità storica catastale	382
5.6.2	Lavorazioni esiti da voltura automatica (Adempimento Unico; dichiarazione di successione e domande di volture catastali)	384
5.6.3	Apposizioni delle annotazioni di riserva.....	385
5.7	Domande di volture catastali: casistiche esemplificative	387
5.8	Volture societarie	401
5.9	Annotamenti catastali: casistiche esemplificative	405
5.10	Scarto d'archivio e accesso agli atti	414

PARTE TERZA
TELEMATIZZAZIONE ED INTERSCAMBIO
DEI DATI TERRITORIALI PER IL CONTROLLO
ED IL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPITOLO 6 - Anagrafe Immobiliare Integrata:		
 verso l'attestazione unica ipotecaria e catastale		419
6.1. Anagrafe Immobiliare Integrata (All): approdo evolutivo di un processo pluridecennale di innovazione, informatizzazione ed integrazione		419
6.1.1 L'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata		420
6.1.2 La progressiva realizzazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata: un processo in divenire		424
6.2. Il Sistema informativo nazionale per la gestione ipotecaria e catastale		425
6.2.1 L'avvio della realizzazione dell'Anagrafe dei titolari (AdT)		427
6.3. Il Sistema informativo integrato per la gestione del Libro Fondario e del Catasto		438
6.3.1. <i>OpenKat</i> – servizio telematico della Regione autonoma Trentino-Alto Adige		438
6.3.2 L'organizzazione nella Regione Friuli Venezia Giulia e nelle “ <i>insulae</i> ” lombardo-venete		444

CAPITOLO 7 - Direttiva europea INSPIRE e Agenda digitale italiana: verso l'integrazione cooperativa dei dati territoriali ...	449
7.1 Territorio: conoscenza e rappresentazione	449
7.2 Il tematismo fondato sulla particella catastale per il governo del territorio	450
7.3 Direttiva europea INSPIRE e Agenda digitale italiana: cenni	457
7.3.1 L'Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane (ANNCSU)	461
7.3.2 Il geoportale cartografico catastale	472
7.4 Interventi di miglioramento della qualità della cartografia catastale: esperienze recenti	480
7.4.1 Sardegna	480
7.4.2 Veneto	481
7.4.3 Lombardia	482

PARTE QUARTA
NEGOZI GIURIDICO-PATRIMONIALI IMMOBILIARI
ED ADEMPIMENTI DICHIARATIVI IPOTECARI E CATASTALI

↓ **Testi in download - RAPPORTI - ESEMPI APPLICATIVI**

RAPPORTO V - ESEMPI APPLICATIVI

↓	Negozi giuridico-patrimoniali: attività ricognitorie ipotecarie e catastali (soggetti; oggetti)	V-1
	V.1. Adempimento Telematico e necessità dell'allineamento dei dati ipotecari e catastali	V-1
	V.1.1 Registrazione, trascrizione, volturazione per atti <i>inter vivos</i> V.1.1.1 <i>Semplificazioni indotte nella dichiarazione telematica dei redditi</i>	V-2 V-3
	V.1.2 Registrazione, trascrizione, volturazione per atti <i>mortis causa</i>	V-3
	V.2. Operazioni di ricognizione preventiva per l'allineamento ipotecario e catastale	V-4
	V.2.1 Immobili privi di registrazione e volturazione di passaggi intermedi per mancata effettuazione dei negozi giuridici antecedenti	V-5
	V.2.2 Immobili iscritti in Catasto per errata volturazione imputabile alla parte	V-8
	V.2.3 Immobili iscritti in Catasto per errata volturazione conseguente ad errata registrazione da parte dell'ufficio di atti o denunce di successione	V-12

V.2.4	Occupazioni della pubblica amministrazione	V-18
V.2.5	Fabbricati rurali non accatastati al Catasto dei Fabbricati	V-22
V.2.6	Fabbricati rurali da mantenere al Catasto dei Terreni	V-26
V.2.7	Diritto di abitazione non iscritto in Catasto	V-30
V.2.8	Mancata riunione di usufrutto in Catasto	V-34

RAPPORTO VI - ESEMPI APPLICATIVI



	Negozi giuridico-patrimoniali: esecuzione delle formalità di pubblicità immobiliare	VI-1
VI.1	Il sistema nazionale (<i>Civil Law</i> – sistema latino)	VI-1
VI.1.1	Registrazione, trascrizione, volturazione per atti <i>inter vivos</i>	VI-1
VI.1.1.1	<i>Esempio di atto di negoziazione di diritti immobiliari</i>	VI-3
VI.1.2	Iscrizioni ipotecarie per atti <i>inter vivos</i>	VI-7
VI.1.2.1	<i>Esempio di iscrizione</i>	VI-7
VI.1.3	Annotamenti ipotecari per atti <i>inter vivos</i>	VI-11
VI.1.3.1	<i>Esempio di annotamento</i>	VI-11
VI.2	Il sistema tavolare italiano (<i>Civil Law</i> – variante sistema austriaco)	VI-15
VI.2.1	Domande tavolari (d'intavolazione)	VI-17
VI.2.1.1	<i>Esempio di atto di negoziazione di diritti immobiliari</i>	VI-18
VI.2.1.2	<i>Esempio di annotazione</i>	VI-22

POSTFAZIONE	487
<i>Dr. Ing. Gianni Massa, Vice Presidente Vicario del Consiglio nazionale degli Ingegneri</i>	
RINGRAZIAMENTI DEGLI AUTORI	490
APPENDICE	
FAQ in materia di pubblicità immobiliare	492
Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 4 agosto 2020, prot. n. 280693	497
INDICE DELLE FIGURE	517
INDICE DELLE TABELLE	521
BIBLIOGRAFIA.....	522

DEDICA

La vita è fatta di incontri e coincidenze. Il testo che avete tra le mani avrebbe dovuto avere, come auspicato dagli autori, una premessa a firma dell'Ing. Claudio Contardi, Capo Settore servizi catastali della Direzione centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, senza alcun dubbio il maggiore esperto in ambito catastale sulle tematiche delle intestazioni e dell'aggiornamento delle banche dati censuarie.

Tra i suoi tanti insegnamenti che ci piace ricordare, il più importante è legato alla capacità di guardare alle persone che sono addette alle lavorazioni e alla considerazione che ciascuna di esse merita, convinto che il sapere stia nel fare. Anche il più piccolo ingranaggio deve funzionare al meglio per produrre i servizi richiesti per la collettività.

Il ruolo che i complessi e innovativi sistemi del catasto e della pubblicità immobiliare hanno, se ben funzionano, è proprio dare garanzia di certezza e tutela a tutti, relativamente ai diritti reali immobiliari, assicurando trasparenza e buona fede agli operatori del settore e ai cittadini di ogni fascia sociale.

Forse non è del tutto in tema con la questione delle intestazioni, ma ci piace ricordare, qui, una sua frase tipica, relativamente alla validità della rendita catastale nel tempo e, quindi, all'impegno e serietà che il funzionario catastale deve dedicare nella sua determinazione o modifica: *“una rendita è per sempre”*. Proprio come il ricordo di un Dirigente, di un uomo *“dello Stato”* impegnato, buono, capace e generoso, il cui ricordo ci accompagnerà in ogni passo del nostro cammino.

Ciao Claudio,

Gli autori

PRESENTAZIONE

Gli autori offrono agli operatori ed agli studiosi questo loro pregevole compendio che costituisce, a mio avviso, un vero e proprio “*manuale*”, dal momento che rappresenta un riuscito tentativo di esposizione globale unitaria e, quindi, essenziale, di tutta la casistica che, dalle origini ad oggi, si è sviluppata intorno alla imponente materia catastale ed ipotecaria.

L'aggiornamento delle fonti, dalle originarie prime normative alle più disparate ed attuali circolari, è prova tangibile dell'importante spessore nella ricerca; ma vi sono elementi (istituzione ed attivazione del sistema catastale nazionale, poteri di controllo, contraddittorio e contenzioso catastale, attività propedeutiche alla riforma del catasto fabbricati) già espressi, peraltro, in precedenti lavori, che confermano la misura della eccellente preparazione degli autori, che hanno fatto, evidentemente, tesoro della pluriennale attività da loro esercitata con impegno, passione e capacità, fondendola in una novellata dissertazione ipotecaria e catastale contenuta in queste estese pagine.

Il volume è indirizzato a tutti coloro che quotidianamente si imbattono nelle problematiche relative all'assetto territoriale e, pertanto, necessariamente, anche alla categoria notarile che da sempre, istituzionalmente, affianca la macchina dello Stato, collaborando attivamente con i suoi organi, segnatamente oggi con l'Agenzia delle entrate e da sempre con l'incorporata Agenzia del territorio e per il cui riconoscimento non mancano, nel volume, i riferimenti al Consiglio nazionale del Notariato, particolarmente, in merito all'introduzione dell'“*Adempimento Unico Telematico*” ed alla sua “*efficacia ed incisività*”. Ritengo, quindi, di potere senz'altro affermare che, trattandosi di un'opera che fornisce la possibilità di conoscere tutto ciò che interessa e circonda, tra le altre, anche la professione notarile, il presente volume sarà di utilissima consultazione per il Notariato nazionale.

È, dunque, con la soddisfazione di rappresentante delle istituzioni del Notariato non disgiunta, mi sia consentito, dall'orgoglio di essere cosentino, che sono convinto che a questo ottimo lavoro non potrà non essere propizio un meritato successo in ambito nazionale e tra tutte le categorie cui l'opera è rivolta.

Francesco Giglio

Notaio

Segretario Consiglio nazionale del Notariato

PROLOGO

Se la ricognizione geometrica del territorio assegnata al Catasto con la Legge fondamentale rappresenta, ad oltre centotrenta anni dalla sua istituzione, il principale tematismo di riferimento a grande scala per le analisi conoscitive ed evolutive di un territorio, non di meno le contestuali “*letture*” dei diritti immobiliari di godimento e delle loro vicende dinamiche traslative ne raccontano in modo dettagliato l'evoluzione.

Sin dalla seconda metà del secolo scorso, in ragione della progressiva riduzione delle risorse economiche pubbliche disponibili e degli impegni di riduzione del debito assunti con l'Unione Europea, le tematiche connesse alla esatta ricognizione dei patrimoni degli enti pubblici ai fini di una loro valorizzazione economica e messa sul mercato hanno via via acquisito forza e dirompenza, necessitando, nel contempo, di attenzione e sapienza nella “*lettura*” accorta delle fonti disponibili da interrogare. Si sono, prima, approntati programmi di dismissione immobiliare in ambito statale, quindi si sono sviluppati intese e protocolli fra enti in direzione di programmi e strumenti normativi di valorizzazione, in piena cooperazione e collaborazione per giungere, infine, al processo di federalismo demaniale. Non di meno in tale ottica è stata significativa l'impostazione alla base delle applicazioni pratiche del federalismo fiscale che hanno visto le diverse articolazioni normative avere come riferimento per la base imponibile proprio il valore della rendita immobiliare.

I risultati che ad oggi si sono conseguiti non sarebbero stati possibili se non fosse esistita quell'ossatura radiografica del territorio cui si è attinto, rappresentata dall'Anagrafe Immobiliare Integrata, gestita attualmente dall'Agenzia delle entrate che integra i patrimoni degli archivi informatizzati della pubblicità immobiliare e del catasto. Tale ossatura, determinatasi in forza delle attività presidiate dalle conservatorie dei registri immobiliari e dagli uffici tecnici erariali è, peraltro, anche di natura immobiliare, cioè relativa all'identificazione topometrica e della consistenza del singolo immobile, e rappresenta, quindi, elemento intrinseco da assumere per le valutazioni estimative. Senza dimenticare l'importanza che la correttezza e l'affidabilità delle informazioni circa i diritti vantati e i pesi e gravami assumono per qualsivoglia attività di valutazione.

I nostri “*cultori ipocatastali e governanti del territorio*” hanno confezionato, ancora una volta, una nuova opera “*preziosa*”, mantenendo il loro inconfondibile stile narrativo ed il loro rigore ricostruttivo per giungere alla modernità degli attuali approcci procedurali, fornendo utili e pertinenti strumenti di indagine semantica per le “*letture*” orientate prima descritte, di cui si avverte sempre maggiormente la necessità di conformità e pertinenza metodologica.

Questo manuale è utile non solo per chi opera nel mondo delle professioni e intende aggiornare la propria cultura tecnica, strumentale ed operativa, ma anche per gli operatori degli enti pubblici e per quei ricercatori delle scuole di Architettura ed Ingegneria che intendono dotarsi di strumenti utili alla comprensione del complesso sistema ipotecario e catastale per il governo del territorio.

Giulio Mondini

Professore ordinario
Dipartimento Interateneo di Scienze,
Progetto e Politiche del Territorio (DIST)
Politecnico di Torino (Polito)

PREFAZIONE

Sfogliando le pagine del poderoso lavoro degli ingegneri Francesco Guzzo e Piermassimo Pavese ho potuto apprezzarne lo sforzo di elaborazione organica della complessa materia ipotecaria e catastale sulla base di un approccio moderno e guidato.

Catasto e pubblicità immobiliare, infatti, sebbene fondati e disciplinati da distinte normative, almeno in origine disgiunte, risultano, in verità, convergenti e reciprocamente orientati in termini di identificazione univoca di diritti, soggetti ed oggetti. Non è un caso che di questo complesso, gestito dell'amministrazione finanziaria ed alimentato da notai e tecnici professionisti, si avvalgano cittadini, amministrazioni dello Stato, nonché professionisti e operatori degli ambiti notarile, delle professioni tecniche e della mediazione professionale in campo immobiliare, in nome della garanzia di natura pubblicistica prevista e disciplinata dalla legge.

Il "viaggio" descritto è interessante, in quanto riprende passaggi nodali di definizione procedurale e di innovazione digitale per gli istituti normativi che hanno tracciato e tracciano, a far data dalla nascita del Regio Stato unitario, i "confini" ed i "perimetri" del rispetto formale, tecnico-amministrativo e di tutela giuridica riferibili ai negozi immobiliari. Gli autori chiariscono, con onestà intellettuale, che il testo non ha pretese di manualistica specifica nel settore civilistico-ipotecario e tributario. La lettura del testo pone in evidenza una ampia panoramica delle analogie e differenze fra i sistemi ipotecari vigenti a livello internazionale, anche con riferimento ai due sistemi presenti in Italia, quello di origine latina della trascrizione e quello del Libro Fondiario di derivazione austriaca.

Il tentativo di compendio integrato di natura ipotecaria e catastale segue, quindi, un percorso innovativo ed originale, storiografico e operativo, che va segnalato per la peculiarità dell'approccio. Ciò rende il lavoro particolarmente interessante, anche per possibili successive evoluzioni ed implementazioni, in vista della creazione di un sistema integrato immobiliare nazionale, incardinato nella tradizione civilistico e tecnico-amministrativa italiana.

Aldo de Luca

già Direttore centrale pubblicità immobiliare
e affari legali
Agenzia delle entrate

PREFAZIONE

Il testo degli ingegneri Francesco Guzzo e Piermassimo Pavese, funzionari tecnici che mi hanno coadiuvato in attività istituzionali di natura catastale ed immobiliare d'interesse nazionale, fornisce un dettagliato quadro storico-normativo, procedurale ed operativo per quanto attiene le regole delle formalità immobiliari sia del sistema latino della trascrizione che di quello tavolare, in linea con l'approccio già tracciato in occasione del precedente lavoro sul Catasto dei Fabbricati a destinazione speciale e particolare.

Il volume documenta una approfondita conoscenza della materia, sulla base di un metodo di studio attento ed articolato, volto a fornire i riferimenti normativi e di prassi della complessa ed integrata tematica degli adempimenti civilistico-catastali posti a fondamento delle garanzie di conoscibilità e trasparenza immobiliare per il sistema Paese. Nel testo vengono messe in evidenza anche le procedure rese disponibili dall'Agenzia delle entrate per l'aggiornamento del sistema ipotecario e catastale con modalità telematiche e viene tracciato un filo di collegamento tra la letteratura di settore, i principali pronunciamenti giurisprudenziali e le analisi esplicative di volta in volta rese disponibili dal Consiglio nazionale del Notariato sulla materia. In tal modo viene fornito uno strumento completo e orientato alla piena conoscibilità degli adempimenti e al loro coerente utilizzo.

La trattazione si confronta anche con i delicati aspetti dell'allineamento tra le banche dati ipotecarie e catastali, necessario per la piena ed efficace automazione degli adempimenti procedurali in ambito immobiliare nei settori di competenza. Arricchiscono il compendio diversi esempi, rappresentativi di casistiche, anche complesse, in un percorso che illustra le distinte fasi: dall'inquadramento degli aspetti giuridico-patrimoniali alle ricerche ipotecarie e catastali fino agli adempimenti intermedi e a quelli conclusivi. Il nuovo testo costituisce un utile manuale di riferimento sia per gli operatori del settore immobiliare che per i funzionari dell'Agenzia.

Franco Maggio

già Direttore centrale servizi catastali, cartografici
e di pubblicità immobiliare
Agenzia delle entrate

PREFAZIONE

In sintonia con i Direttori che, nel recente passato, mi hanno preceduto nella conduzione dei servizi di pubblicità immobiliare e dei servizi catastali e cartografici dell'Agenzia delle entrate, voglio esprimere alcune sintetiche note di commento sull'opera. Il manuale teorico-pratico che abbiamo tra le mani raccoglie e condensa i profili evolutivi degli istituti di pubblicità immobiliare (formalità ipotecarie) e delle connesse mutazioni nelle iscrizioni catastali dei soggetti (domande di volture catastali; annotamenti catastali). Gli autori trattano, preliminarmente, gli aspetti salienti connessi ai diritti reali ed alle vicende giuridico-patrimoniali, nonché alle relative forme di tutela. Il metodo utilizzato, secondo una originale impostazione in termini di narrazione, articola i rispettivi contenuti sulla base di una rigorosa ricognizione storico-tributaria in termini di:

- *lineamenti generali;*
- *profili evolutivi;*
- *profili operativi.*

I profili ipotecari e catastali, pur se affrontati in sessioni tematiche distinte, consentono grazie ai continui rinvii una lettura univoca dei due complessi istituti normativi. In particolare, la pubblicità immobiliare viene trattata in ambito nazionale con riferimento ai due distinti sistemi vigenti, il sistema latino della trascrizione e quello del Libro Fondiario per i territori redenti ed alcune *enclaves* lombardo-venete. Le differenze nelle modalità operative per territori di rispettiva appartenenza vengono, altresì, affrontate per quanto attiene le domande di volture.

L'articolazione analitica dell'indice rende piena testimonianza dell'importante lavoro svolto con attenzione e puntualità dagli autori dell'opera in una cornice moderna di informatizzazione e telematizzazione degli adempimenti dichiarativi finalizzati alla possibilità di un'attestazione unica ipotecaria e catastale. Il personale patrimonio di conoscenza degli autori, approfondimento teorico ed esperienza maturata fin qui nel loro percorso di crescita è oggi, con questo manuale, reso alla comunità scientifico-professionale di tutti i cultori ed operatori del governo del territorio, a supporto e sostegno delle loro attività operative e di ricerca.

Marco Selleri

Direttore centrale servizi catastali, cartografici
e di pubblicità immobiliare
Agenzia delle entrate

PREMESSA DEGLI AUTORI

Seguendo l'impostazione già tracciata nella prima "fatica" editoriale *Il Catasto dei Fabbricati a destinazione speciale e particolare* e ringraziando l'Editore per la fiducia accordata al più ampio progetto di "cultura catastale immobiliare" a suo tempo delineatosi *in nuce* (2017), questa nuova opera, al pari della precedente, assume, per esplicita scelta degli autori, un assetto tanto retrospettivo quanto prospettico, con l'intento di fornire un quadro evolutivo composito tra istituti distinti ma fortemente correlati, quali la pubblicità immobiliare e la conservazione del catasto, negli specifici aspetti, in questa sede, di esecuzione delle relative formalità ipotecarie e di tenuta in evidenza delle mutazioni dei soggetti (volture catastali).

Si tenta, in tal senso, di rendere la specifica disciplinarietà degli approcci specialistici elemento di forza interdisciplinare, sforzandosi di ricomprendere aspetti settoriali e fornire chiavi di raccordo logico-deduttive, secondo un modello, si spera riuscito, di interconnessione tra tematiche solo apparentemente disgiunte in ragione dei formalismi loro propri, invero intimamente correlate e complementari, coniugate e non disgiungibili in direzione di un istituto civilistico probatorio per l'intero territorio nazionale, avvertito sempre maggiormente urgente e necessario.

L'interconnessione, l'interscambio, l'interoperabilità di sistemi distinti rappresentano, peraltro, la "stella polare" dell'Anagrafe Immobiliare Integrata (All) dell'Agenzia delle entrate, anagrafe veicolabile, in un futuro imminente già tracciato, sul Sistema integrato del territorio (SIT) anche al fine del rilascio delle attestazioni e certificazioni uniche ipotecarie e catastali, i.e. di contestuali letture correlate di pubblicità immobiliare e conservazione catastale per il medesimo oggetto sulla base del costante aggiornamento dei rispettivi archivi informatizzati in forza di adempimenti sempre più contestuali e/o direttamente raccordati.

Come autori, abbiamo raccolto la "sollecitazione" che ci proveniva tanto dal Presidente della Commissione Finanze del Senato della Repubblica Italiana in sede di presentazione del primo lavoro sia dal Vice Presidente Vicario del Consiglio nazionale degli Ingegneri in sede di postfazione, e, sebbene con qualche ritardo rispetto ai tempi originariamente preventivati, siamo giunti faticosamente al nuovo "primo traguardo" prefissoci, atteso che, con i dovuti tempi di elaborazione e meditazione, dovrebbe poi seguire un successivo lavoro in materia di dichiarazione di successione e dei connessi aspetti catastali e tecnico-estimativi legati alla valutazione dei compendi immobiliari.

La ricostruzione narrativa operata, al pari delle precedenti senza volere avere



**Pagine non disponibili
in anteprima**



3

GLI ADEMPIMENTI IPOTECARI E CATASTALI DEI SOGGETTI OBBLIGATI NEL SISTEMA NAZIONALE (*CIVIL LAW* – SISTEMA LATINO): PROFILI OPERATIVI

Per tassonomia di trattazione giuridica e dottrina si suole suddividere le formalità ipotecarie in due grandi gruppi:

- formalità principali;
- formalità accessorie.

Al primo gruppo, nel sistema latino, appartengono le trascrizioni e le iscrizioni, mentre il secondo gruppo è costituito dalle domande di annotazioni (*in calce/a margine della formalità principale*), comunemente note, in relazione alla loro fisica effettuazione, come annotamenti (alla formalità principale) “*ipotecari*” per distinguerli dagli annotamenti “*catastali*” (cfr. parte seconda, sezione seconda – Catasto, Rapporti III-IV).

3.1 FORMALITÀ PRINCIPALI

3.1.1 Trascrizioni

L’istituto giuridico della trascrizione, nel sistema latino, ha natura dichiarativa ed è su base personale, anche nel senso letterale del termine, in quanto gli atti vengono trascritti sotto il cognome e nome delle persone interessate.

La tipicità dell’adempimento previsto dall’ordinamento giuridico nazionale (*Civil Law*) si lega esplicitamente a una funzione dirimente in caso di conflitti fra più acquirenti di uno stesso bene immobile/diritto reale.

La funzione è espressamente regolata nel Codice civile dall’art. 2644 – *Effetti della trascrizione* che, in ragione della fattispecie da dirimere, provvede alla generazione degli effetti elencati:

- *effetto negativo*: la trascrizione degli atti relativi a beni immobili/diritti reali vantabili su beni immobili non ha effetto nei confronti di terzi che abbiano già trascritto atto che trasferisca il medesimo bene immobile/constituisca i medesimi diritti reali, anticipatamente all’atto *de qua*;

- *effetto positivo*: tra due acquirenti dello stesso bene immobile/diritto reale vantabile dal medesimo venditore prevale l'acquirente che abbia trascritto per primo il titolo di acquisto.

In tal senso, gli effetti descritti risultano, in relazione alla formulazione presente nel Codice civile, diretta promanazione giuridico-formale del principio *consensualistico*⁽¹⁾ nel sistema latino di pubblicità immobiliare, in forza della quale viene posto in una situazione di favore/vantaggio chi ha trascritto per primo il titolo, pur non avendone possibilità, definibile “*tecnica*”.

Se, cioè, lo stesso immobile viene venduto dal medesimo venditore a due soggetti diversi, in date successive, per il principio *consensualistico* riverberato in termini di pubblicità immobiliare (*Civil Law* – sistema latino) prevale in termini di diritto chi ha trascritto per primo l'atto di acquisto, pur se a data successiva dell'atto di chi ha acquistato per primo ma, incautamente, ha trascritto in data successiva a quella del secondo acquirente.

“*Tecnicamente*” il primo acquirente era giuridicamente titolato e il medesimo bene non poteva essere venduto ad altro acquirente, ma per il sistema di *pubblicità dichiarativa* connessa all'attuazione *pubblicistica* del *principio consensualistico* “*vince*” chi ha per primo effettuato l'adempimento di trascrizione del titolo di acquisto, pur se stipulato in data successiva. Il secondo acquirente ha, cioè, legalmente acquistato l'immobile dal venditore a titolo derivativo dal venditore, mentre il primo acquisto risulta non essere mai avvenuto, dal punto di vista delle trascrizioni che ne registrano la traslazione².

Il primo acquirente può avviare una causa civile, vantando dal venditore un risar-

(1)

LIBRO IV
DELLE OBBLIGAZIONI
[...]
Titolo II – Dei contratti in generale
[...]
Capo VI – Delle obbligazioni
Art. 1376. Disposizioni generali

Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà del diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.

Il principio, ispirato al *Code Napoléon*, affermando il primato dell'individuo contro il dominio feudale, “*ha portato all'asserzione di una volontà privata, consolidata nell'accordo, capace di produrre effetti non solo tra le parti ma anche “erga omnes”*” (De Luca, *The Land Registration System in Italy*, 2014).

(2) Brocardo forense latino “*Prior in tempore, potior in jure*” che, in termini di applicazione alla pubblicità dichiarativa nel sistema latino, riconosce priorità della trascrizione per i beni immobili e per i beni mobili registrati. Il principio di “*eccezionalità*” (art. 2644 c.c.) rappresenta una sorta di limitazione al principio del “*consenso reale*” previsto dall'art. 1376 c.c., nella misura in cui la trascrizione finisce per avere anche una funzione discriminatoria tra diritti reali contrastanti provenienti dallo stesso cedente.

cimento del danno per inadempimento contrattuale, mentre il secondo acquirente, immesso legalmente in proprietà del bene, è tenuto indenne da detto risarcimento se dimostra di aver acquistato in buona fede, cioè ignorare l'esistenza della precedente vendita dello stesso bene da parte del medesimo venditore.

The second acquirer transcribes first

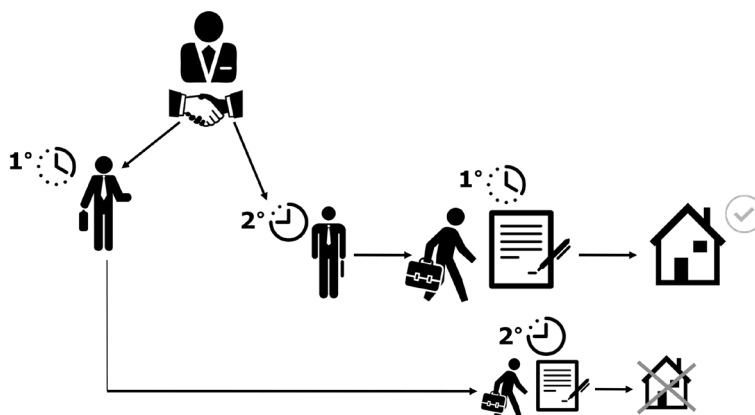


Figura 3.1 - Applicazione del principio “*Prior in tempore, potior in jure*” all’istituto della trascrizione nel sistema latino (*Civil Law*)
(fonte: De Luca, *The Land Registration System in Italy*, 2014)

3.1.1.1 Atti soggetti a trascrizione

Le norme attualmente vigenti per l’eseguibilità delle trascrizioni sono contenute nel Codice civile, Libro VI, “*Della tutela dei diritti*”, Titolo I “*Della trascrizione*”, Capo I “*Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*” (artt. 2643-2671). Di seguito si riporta il dispositivo aggiornato all’attualità, in forza delle diverse evoluzioni, integrazioni e inserimenti di tipologie di atti che, via via, sono state ritenute meritevoli di tutela giuridica di pubblicità immobiliare.

Si rimarca, nello specifico, il principio di continuità delle trascrizioni, sancito nel sistema latino, ribadito dall’art. 2650. La trascrizione, per avere pienezza di effetto, postula l’avvenuta trascrizione dell’atto anteriore che ne attesta la proprietà in capo al venditore. In ragione dell’istituto giuridico dell’usucapione, il sistema italiano impone che la “*catena delle trascrizioni*”, per ricostruire e certificare la corretta sequela del diritto trasferito in capo al venditore perché si possa legalmente procedere alla vendita del bene all’acquirente, debba essere ricostruita nel ventennio antecedente alla data della vendita da stipulare.

Si parla di “*catena*”, in ragione dell’obbligatorietà del requisito di non interruzione sequenziale di passaggi (“*anelli legati*” a guisa di “*catena*”), in quanto a ogni *trascrizione contro* (soggetto A che si priva di un bene alienandolo ad altro soggetto B) deve corrispondere una *trascrizione a favore* (soggetto B che ha ac-



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.3.1.6.1 Particolari forme di notificazioni interne: il foglio di notifica (catasto-tavolare)

Il regolamento del Catasto Fondiario è stato definito con Legge 23 maggio 1883, B.L.I. n. 83. Il paragrafo 42 prevede che il Catasto Fondiario comunichi al Libro Fondiario “*tutti i cambiamenti effettuati nell’operato catastale e per i quali non esistono i relativi decreti tavolari*”.

La successiva Ordinanza 11 giugno 1883, B.L.I. n. 91, al cap. IV ha individuato nel *foglio di notifica* (di cui al par. 16 della legge istitutiva) lo strumento adeguato a definire l’esecuzione dei cambiamenti, da redigersi su stampato conforme al modulo A allegato alla citata ordinanza.



Figura 4.2 - Abitato di Cormons, Comune censuario di Cormons. Anno 1812
(fonte: Archivio di Stato di Gorizia, Catasti secc. XIX-XX. Mappe catastali nn. 903-908)

Il *principio di concordanza “catasto-tavolare”* è stato, infine, accolto nell’ordinamento italiano, in via interpretativa, e regolamentato con Circolare 9016/1932, div. III della ex Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali nel rispetto del par. 11 della Legge B.L.I. 83/1883 che recita:

L'operato del Catasto Fondiario deve sempre concordare con le iscrizioni esistenti nei libri ferroviari, montanistici e fondiari, istituiti in base al catasto fondiario. A questo scopo tutti i cambiamenti riguardanti la determinazione degli immobili e la loro rappresentazione in mappa devono essere sempre effettuati sia in catasto che nel libro fondiario.

L'articolo 19 (aggiornamento del catasto) del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni con la L. 122/2010, stabilisce quale condizione di validità dell'attività negoziale avente a oggetto i diritti reali sui fabbricati già esistenti la sussistenza di uno stato di perfetto allineamento tra le risultanze del Catasto Fabbricati e il reale stato di fatto degli immobili stessi.

Il Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia 22 ottobre 2014, n. 0206/Pres., pubblicato sul BUR del 5 novembre 2014, n. 45, costituente il nuovo Regolamento per la disciplina della domanda tavolare telematica e dell'informatizzazione del Libro Maestro tavolare, approvato dalla giunta regionale in data 17 ottobre 2014 con Delibera n. 1898, ha previsto novità in tema di presentazione delle domande tavolari, alle quali vengono equiparati i fogli di notifica necessari per la concordanza catastale-tavolare, previsti dalla Legge B.L.I. 83/1883 e relativo regolamento di esecuzione 2 giugno 1883, B.L.I. n. 91.

Il *foglio di notifica* è, infatti, una comunicazione che l'Agenzia delle entrate deve inviare al giudice tavolare a seguito di una variazione geometrica o censuaria⁽⁴⁸⁾ di una particella di Catasto Terreni.

Oggetto di notifica saranno:

- tutti gli atti di aggiornamento cartografico (frazionamenti, tipi mappali, compresi quelli con costituzione particella in diritto di superficie e aggravio iscritto; atti attualmente redatti con procedura *Pregeo*);
- le variazioni di identificativo;
- le variazioni di qualità da terreni a urbana e viceversa.

Per i *Pregeo* relativi a espropri deve essere redatto un *foglio di notifica* per ogni proprietà mentre nei casi di *Pregeo* predisposti per usucapione, esproprio, consulenze tecniche di ufficio, amministratori di sostegno, curatori fallimentari, aggiudicatari di asta, gli intestati sul *foglio di notifica* non coincidono con i dichiaranti.

La procedura di notifica sarà quindi correlata alle seguenti casistiche:

- a) *foglio di notifica* conseguente ad approvazione atto *Pregeo*;
- b) *foglio di notifica* conseguente a variazione cartografica/censuaria o per concordanza non correlata ad atto *Pregeo* in afflusso per la successiva protocollazione del *foglio di notifica*.

Fanno eccezione alla regola generale le variazioni non di rilevanza tavolare e i casi in cui chi sottoscrive l'atto dichiara in relazione tecnica che l'intavolazione è

⁽⁴⁸⁾ Anche di qualità, per esempio per i tipi mappali di conferma senza geometria e per il passaggio da destinazione urbana ad agricola e viceversa.

a sua cura. Detta opzione deve rimanere valida solamente nei casi in cui il *foglio di notifica*, per motivi che vanno esplicitati, verrebbe, comunque, rigettato oppure quando si opera in uno stato di mancata concordanza/corrispondenza, che deve anch'essere obbligatoriamente dichiarato.

Il *foglio di notifica* non viene, infatti, predisposto, in quanto non di rilevanza tavolare, nel caso di:

- variazione di coltura terreni ⁽⁴⁹⁾;
- correzione sulla base delle risultanze tavolari;
- correzione superficie;
- conferma di mappa senza cambio identificativo.

Inoltre il *foglio di notifica* non viene predisposto perché sarebbe rigettato dal giudice e viene attestato in relazione tecnica o nell'istanza che l'intavolazione sarà a cura degli aventi titolo in caso di:

- variazione su particelle divise in condominio che comportano variazione millesimale;
- costituzione particella in diritto di superficie affievolito (concessioni), senza iscrizione del titolare dell'aggravio in foglio C (manca il titolare della partita "nuova") e diritto di superficie affievolito (concessioni).

Con lo strumento del *foglio di notifica* si comunicano al giudice tavolare le esecuzioni di cambiamenti nello stato delle misurazioni, nel rispetto del **principio della concordanza**, secondo cui ogni cambiamento riguardante la determinazione degli immobili e la loro rappresentazione devono sempre essere effettuati sia in catasto che nel Libro Fondiario. Tali esecuzioni possono avvenire a seguito di approvazione di atto *Pregeo* o a seguito di variazione cartografica non correlata ad atto *Pregeo*, per concordanza senza variazione catastale o per comunicazione di variazione relativa a uno stadio pregresso. Il *foglio di notifica* non viene trasmesso ai soggetti intestatari.

Il giudice, ricevuto il *foglio di notifica*, predispose il relativo decreto tavolare per l'Agenzia delle entrate, che dovrà provvedere a inserire una specifica annotazione nelle banche dati censuarie.

Nel caso in cui il giudice non accolga i cambiamenti proposti nel *foglio di notifica* sarà emesso un decreto sulla base del quale l'agenzia dovrà ripristinare nel censuario e nel cartografico lo stato precedente ⁽⁵⁰⁾.

Concludendo, il paragrafo 43 della Legge B.L.I. 83/1883 indica le distinte procedure che il giudice tavolare dovrà avviare in caso di non concordanza:

⁽⁴⁹⁾ Sul punto è comunque possibile la presentazione a richiesta.

⁽⁵⁰⁾ Sono fatte salve motivate casistiche come ad esempio per tipi mappali, espropri, correzione del foglio di notifica. In tal senso vi è una sostanziale differenza per il territorio delle province di Trento e Bolzano per cui non è prevista la relativa approvazione automatica del tipo mappale e del tipo di frazionamento.

- relativamente ai beni (l'oggetto del foglio del fondo) *“se emergesse una non concordanza relativamente alle iscrizioni formanti l'oggetto del foglio del fondo, che si riferiscono all'estensione del corpo tavolare, alla designazione delle particelle, ed all'esposizione nella mappa, il giudizio tavolare procederà in conformità alle leggi sull'impianto dei libri fondiari ed alle ordinanze di esecuzione rilasciate per le stesse”*;
- relativamente ai soggetti *“Se invece mediante la partecipazione dell'impiegato di misurazione il giudizio tavolare rilevasse, che fu omessa l'iscrizione tavolare di un diritto reale, sul quale si fonda l'obbligo personale ad imposta fondiaria, esso avvierà la procedura prescritta in proposito con la legge 23 maggio 1883”*.

Inoltre il paragrafo 44 della Legge B.L.I. 83/1883 fissa le modalità di comunicazione al catasto del risultato dell'esame del foglio di notifica da parte dell'ufficio tavolare.

“Il risultato dell'esame e dell'eventuale procedura ulteriore si dovrà, quand'anche non seguisse alcun cambiamento nell'iscrizione del libro fondiario, partecipare [...] all'impiegato di misurazione”.

Nel capitolo IV – Esecuzione dei cambiamenti ai paragrafi 11, 34 fino a 49, lettera A, punto 1, dell'Ordinanza B.L.I. 91/1883 viene specificato che il risultato dell'esame verrà comunicato dal giudizio tavolare mediante la restituzione del foglio di notifica, infatti nel modello A allegato all'ordinanza è stata prevista una colonna (n. 21) denominata *“Spazio per le partecipazioni del giudizio tavolare”*. In merito a tale questione si è espresso anche il Ministero della giustizia con l'Ordinanza del 24 novembre 1886, n. 13879, B.O.M.G. n. 48 con le seguenti istruzioni.

“Se dall'esame dei singoli fogli di notifica da praticarsi immediatamente giusta il § 43 della Legge del 23 Maggio 1883, B.L.I. No. 83, risulti la concordanza colle iscrizioni del libro fondiario, dovrà in tal caso semplicemente constatarsi questa concordanza nella rubrica ventesimaprima del rispettivo foglio di notifica, destinata per le comunicazioni del giudizio.

Riscontrandosi invece una differenza, dovrà allora per ogni singolo caso di evidenza, qualificato per una trattazione indipendente, essere fatto un rilievo d'ufficio coll'espressa indicazione del numero del rispettivo foglio di notifica, oppure un estratto del foglio di notifica.

Questi atti saranno da riportarsi nel protocollo degli esibiti e dovranno servire di base per l'ulteriore procedimento di legge, mentre in quei fogli di notifica, nei quali venne riscontrata una differenza del libro fondiario, dovrà rendersi evidente nella ventesima prima rubrica lo stato delle cose nonché l'avviamento della procedura corrispondente, ordinato per questo motivo, e dovranno quindi restituirsi mediante nota all'ufficio steurale (ufficio di commisurazione delle tasse) tutti i fogli di notifica”.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



5.3.1 Regolarità e completezza della domanda e della annessa documentazione di rito da produrre

In fase di controllo, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento 2153/1938, l'ufficio era tenuto a confrontare *“i dati contenuti nella copia degli atti con quelli contenuti nei registri catastali”*. Un primo intervento normativo, in parziale controtendenza con detta impostazione, veniva apportato dalla L. 679/1969, recante semplificazione delle procedure catastali, che ha ridotto la funzione di controllo degli uffici, demandando solo verifiche estrinseche e formali.

La Circolare 63/1970 ribadiva, poi, come, di norma, la registrazione delle domande di volture debba avere corso senza l'esame del documento traslativo, sempre che non fossero emerse discordanze durante la registrazione, fra gli elementi delle domande e i corrispondenti dati degli atti del catasto. In tale contesto normativo veniva, quindi, emanato il D.P.R. 650/1972, recante norme per il perfezionamento e la revisione del sistema catastale, che, per ciò che atteneva alle modalità di registrazione, al comma 1 dell'art. 8 (Esecuzione delle volture) aveva disposto: *“L'Ufficio [...] esegue nei propri atti le volture richieste sulla fede delle rispettive domande e delle corrispondenti note”*.

In definitiva e per combinato disposto, attualmente, in mancanza di piena corrispondenza fra gli elementi distintivi del trasferimento riportati nelle domande di volture e le risultanze catastali, le volture vengono eseguite con riserva (cfr. art. 8 citato e paragrafo 15 del D.M. 5 novembre 1969).

In tema di esecuzione di volture catastali emerge, cioè, un quadro normativo composito, originato dal susseguirsi nel tempo di disposizioni non sempre di agevole interpretazione.

Infatti, mentre il Regolamento di cui al R.D. 2153/1938 prevedeva da parte dell'ufficio il riscontro dei *“dati contenuti nella copia degli atti con quelli contenuti nei registri catastali”*, il portato letterale dell'art. 8 del D.P.R. 650/1972 – *“l'Ufficio [...] esegue le volture [...] sulla fede delle rispettive domande e delle corrispondenti note”* – limitava, invece, l'attività dell'ufficio, in sede di esecuzione della voltura, all'esame della rispondenza formale di quanto contenuto nelle domande di parte con gli atti del catasto, senza la necessità di estendere il controllo agli atti presentati a corredo della domanda.

La variazione dell'intestazione catastale viene, da allora, eseguita sulla base degli elementi riportati sulla domanda sottoscritta e presentata dalla parte, purché coerenti con gli elementi soggettivi (ditta, titolo e quote di possesso) e oggettivi (dati identificativi dell'immobile) già presenti in catasto. Sull'argomento la Suprema Corte, con Sentenza n. 1584 del 27 maggio 1971, ha affermato come:

il controllo dell'Ufficio sugli atti e sui documenti prodotti con le domande di voltura, essendo rivolto unicamente ad accertare la completezza o meno della documentazione, nonché la regolarità formale dei singoli atti, non può compor-

tare un giudizio di valutazione sulla natura, validità ed efficacia degli atti stessi (Corte Cassazione, Sent. n. 1584/1971).

In presenza di discordanze va verificata, in ogni caso, la coerenza di tutti i documenti allegati a supporto della domanda, o nella stessa indicati (la cui necessità di esame è, di fatto, correlata all'obbligo di loro produzione in sede di presentazione). La verifica va intesa nel normale presupposto che la domanda riporti correttamente le indicazioni recate dai relativi titoli; se la coerenza con le evidenze catastali non è ricostruibile, anche richiedendo al dichiarante i chiarimenti e le integrazioni necessarie, la voltura, se del caso, viene eseguita con riserva, *ai soli fini della conservazione del catasto, e senza pregiudizio di qualsiasi ragione e diritto*. Successive richieste di rettifica dell'intestazione debbono essere esaminate e accolte solo se dimostrano la coerenza di precedenti variazioni; non possono essere, invece, accolte ove riportano affermazione o negazione di titolarità di diritti reali che non trovi riscontro nelle risultanze degli atti catastali; in questi casi è onere della parte munirsi di un titolo giudiziario (ad es. sentenza di usucapione) da far valere ai fini di rettifiche e/o integrazioni di registrazioni già presenti in atti catastali.

Non è possibile, con l'evidenza di quanto or ora osservato, prescindere, pertanto, dall'esame dei titoli di supporto di una voltura quando sopravvenga un'istanza di riesame o di correzione. Il riesame di precedenti documenti deve riguardare esclusivamente la coerenza della domanda con le relative evidenze catastali. Occorre premettere che gli atti del catasto non hanno carattere probatorio ai fini della determinazione dei diritti reali sugli immobili, essendo precipuo compito dell'istituto catastale censire i beni immobili ai fini della identificazione e della determinazione dei redditi ordinari per le finalità fiscali. Pertanto l'ufficio, attenendosi alle disposizioni contenute negli artt. 4 e 8 del richiamato D.P.R. 650/1972, come regolamentate anche con la P.O. 96/2005 (parte seconda, sezione seconda – Catasto, Rapporto IV), si limita a svolgere le operazioni finalizzate all'aggiornamento delle banche dati catastali sulla base della documentazione resa disponibile.

Le verifiche che vengono espletate si limitano ai seguenti profili essenziali:

- a) *regolarità formale del contenuto della domanda di volture* verificando, tra l'altro, la regolare iscrizione negli atti del catasto del soggetto o dei soggetti da cui si fa luogo il trasporto dei beni, con le relative titolarità; nel caso di mancata verifica di tale presupposto, l'ufficio deve procedere agli ulteriori controlli specificati alle successive lettere;
- b) *correttezza formale della dichiarazione sostitutiva, quando prevista*, che può anche essere presente nell'atto e che deve contenere la data, il luogo di sottoscrizione, la firma in originale, oltre che un contenuto idoneo per le finalità perseguite;

- c) *assenza di ogni circostanza, riportata negli atti del catasto, che possa mettere in discussione il contenuto della dichiarazione sostitutiva*. La presenza, infatti, di una qualsiasi movimentazione del cespite e delle titolarità iscritte in catasto, che vede protagonista la parte eventualmente destinataria dell'azione di usucapione, rende impossibile il perfezionamento della procedura amministrativa e, conseguentemente, ineseguibile la correlata domanda di volture. In via generale la correttezza formale di cui al punto c) non può avere esito positivo quando risulta registrata agli atti del catasto una dichiarazione tecnica (di aggiornamento catastale) o un titolo (finalizzato alla variazione dei beni o delle titolarità), nei quali svolge parte attiva il destinatario dell'azione di usucapione;
- d) *in caso di successione testata, indicazione dei beni presenti nel testamento nella dichiarazione di successione e nella correlata domanda di volture*; l'ufficio non deve entrare nel merito ma eseguire la registrazione della voltura sulla base del titolo depositato, in quanto la volontà del testatore deve essere sempre rispettata, anche se lede la quota di legittima (cfr. parte prima, capitolo 1, paragrafo 1.6.1). A volte, esaminando il testamento unitamente alla dichiarazione di successione, può verificarsi che i beni descritti nel testamento stesso siano privi di identificativi o iscritti in catasto in altro modo, ma sempre univocamente individuabili. L'ufficio esegue la voltura rendendosi interprete del rapporto esistente tra il documento traslativo (dichiarazione di successione e relativo testamento), e la domanda di volture.

I controlli di cui alla lettera d) vanno prodotti anche con riferimento agli atti pubblici dichiarati urgenti, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 650/1972, presentati in catasto per l'esecuzione della domanda di volture, unitamente all'atto pubblico identificativo dei beni oggetto di trasferimento.

Con riferimento alla P.O. 96/2005, in caso di presentazione della domanda di volture, compilata con l'opzione "*in sostituzione di ...*", i controlli sui diritti, sulle quote e sull'esistenza degli immobili iscritti in catasto in capo al *de cuius*, sono svolti in modo automatico dalla procedura informatica, restando in capo all'operatore solo l'obbligo della verifica del codice di riscontro e della firma. Tale forma di presentazione della domanda di volture è, a parere degli autori, la forma migliore in quanto riporta in atti esattamente la situazione del favore che il richiedente desidera, sulla base del relativo titolo, evitando, tra l'altro, la possibile e spiacevole possibilità di errare in merito alla data di efficacia della voltura stessa, fattispecie che comporterà, per addivenire alla corretta intestazione a catasto, la necessità di presentare una nuova domanda di volture corrispondendo i relativi tributi.

Qualora, invece, la domanda di volture sia presentata su supporto cartaceo o su supporto informatico, utilizzando l'opzione ditta "*nuova*", unitamente alle stampe debitamente sottoscritte, l'operatore deve effettuare tutti i controlli formali (firma,

codice riscontro, ecc.) e le verifiche di competenza sia sulla domanda di voltura presentata dai soggetti obbligati e nei relativi allegati, sia in banca dati, per accertare la completezza e la corretta codifica della titolarità (titolo e quote) dei soggetti a favore e contro, oltre alla esistenza degli identificativi catastali indicati. In entrambi i casi, qualora le verifiche siano positivamente riscontrate, può essere eseguita la registrazione in atti senza la necessità che si proceda a ulteriori riscontri.

In tutte le fattispecie in cui è accertata l'incoerenza dei dati dichiarati con quanto riportato negli atti del catasto, l'ulteriore esame della domanda è assegnato all'operatore di *back office*.

La domanda di voltura sarà registrata con riserva, apposta negli atti del catasto ai sensi della L. 679/1969, ovvero vengono richiesti, se del caso, elementi integrativi alla parte dichiarante, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 12, del D.P.R. 650/1972, ovvero, infine, la domanda viene dichiarata ineseguibile.

L'accertamento delle circostanze che danno luogo all'apposizione della riserva, ovvero che danno luogo all'ineseguibilità della domanda di voltura, devono essere notificate ai soggetti interessati, nelle forme previste dall'ordinamento per gli atti richiamati all'art. 19 del D. Leg.vo 546/1992, al fine di garantire la più ampia tutela delle parti coinvolte. Al riguardo si richiama l'attenzione su quanto rappresentato dall'Avvocatura dello Stato con parere CS n. 1774/05 del 10 marzo 2005.

La Legge 7 agosto 2012, n. 135, di conversione del Decreto-Legge 6 luglio 2012, n. 95, recante "*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misura di rafforzamento patrimoniale delle imprese nel settore bancario*", con l'introduzione del comma 222-ter all'art. 2 della Legge 23 dicembre 2009, n. 191, recante "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*" (c.d. Legge finanziaria 2010), ha previsto che le amministrazioni statali procedano entro il 31 dicembre di ogni anno allo scarto degli atti di archivio, comunicando all'Agenzia del demanio gli spazi resisi liberi all'esito di tale procedura, per consentire di avviare, ove possibile, un processo di riunificazione, in poli logistici, degli archivi medesimi⁽⁶⁾.

⁽⁶⁾ **Art. 2 – 222-ter.** Al fine del completamento del processo di razionalizzazione e ottimizzazione dell'utilizzo, a qualunque titolo, degli spazi destinati all'archiviazione cartacea, le Amministrazioni Statali procedono entro il 31 dicembre di ogni anno, con le modalità di cui al D.P.R. 8 gennaio 2001, n. 37, allo scarto degli atti di archivio.

In assenza di tale attività di cui al presente comma, le Amministrazioni non possono essere destinatarie della quota dei risparmi di spesa previsti dal sesto periodo del precedente comma 222-bis.

Le predette Amministrazioni devono comunicare annualmente all'Agenzia del demanio gli spazi ad uso archivio resi liberi all'esito delle procedure di cui sopra, per consentire di avviare, ove possibile, un processo di riunificazione, in poli logistici allo scopo destinati, degli archivi di deposito delle Amministrazioni.

Con la Procedura operativa 30 giugno 2011, n. 141 prot. n. 39278, “*Riordino degli archivi e procedure di scarto degli atti archivio*”, con annesso massimario, l’allora Agenzia del territorio⁽⁷⁾ ha provveduto ad individuare le serie documentali e i relativi tempi di conservazione. Ruolo centrale all’interno di tale processo godono le commissioni scarto d’archivio nominate e presiedute dai direttori regionali e dai direttori provinciali per le strutture di rispettiva competenza. Infatti le proposte di scarto sono formalizzate a firma del direttore regionale o dal direttore della direzione provinciale (DP). Per le autorizzazioni accordate si procede all’inoltro degli:

- atti prodotti fino al 31/12/2000 al servizio II della Direzione generale degli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali;
- atti prodotti dal 1/1/2001 alle Soprintendenze territorialmente competenti per gli uffici e le direzioni regionali che hanno presentato la proposta.

Va precisato che le domande di voltura conseguenti a denunce di successione e quelle precedenti all’anno 1970 sono da considerare a conservazione permanente. Per le restanti domande vale la Tabella 5.3, riportata nel citato massimario⁽⁸⁾.

Gli scarti effettuati e le serie documentali non più agli atti dell’ufficio sono un importante patrimonio informativo condiviso sia in termini di richieste di accesso agli atti, per cui nella risposta di accesso dovrà essere citato il provvedimento della commissione di scarto, soprattutto nel caso di istanze per cui, in conformità all’Ordine di servizio 19 dicembre 2003, n. 4 (parte seconda, sezione seconda – Catasto, Rapporto IV), dovrà essere evasa l’istanza sulla scorta di quanto indicato nel titolo.

Tabella 5.3 - Documenti e periodi di conservazione

Serie procedimentale	Periodo di conservazione
Volture NCEU	10 anni
Volture NCT	10 anni
Procedimenti sanzionatori, avvisi di liquidazione e irrogazione della sanzione	10 anni
Rettifiche/istanze	5 anni

⁽⁷⁾ Procedura operativa espressamente richiamata con la Nota 9 marzo 2015, n. 33507, della Direzione centrale pianificazione controllo e amministrazione dell’allora Agenzia del territorio.

⁽⁸⁾ L’estratto del massimario riporta i seguenti modelli: NCT 13 - note di volture; 13 TP/A - domanda di volture; 13 TP/B - nota aggiuntiva o foglio seguito; 13 TP/C - foglio seguito; NCEU 98 - domande di voltura prospetto delle variazioni; 98M - nota di voltura; 98 modif - domande di voltura prospetto delle variazioni; 98 spc - domanda di voltura e nota di voltura; 98 TP/CEU - domande di voltura; 98 TP quadro A e B - domande di voltura, intercalari.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



POSTFAZIONE

Scrivo questa postfazione dal mio isolamento nel mese di aprile dell'anno 2020. Un momento complesso e delicato per la comunità umana e per il nostro Paese in particolare. La sovrapposizione tra politica, economia, amministrazione, lavoro, già messa a dura prova da anni critici, dovrà confrontarsi con il cambiamento che questo 2020 porterà nella società. Dovremo interrogarci per capire come affrontare una quotidianità diversa e, speriamo, migliore, quando l'epidemia da Covid-19 sarà passata.

Le calamità svelano i pregi e, soprattutto, i difetti dei Paesi: ci pongono di fronte a biforcazioni che possono essere catastrofiche oppure, viceversa, costituire punto di cambiamento positivo. Ecco! Nella tempesta, in cui sono necessarie capacità di guida per tenere la rotta e, soprattutto, visione per immaginare il dopo, sono convinto che uno dei fari fondamentali sia la nostra Costituzione. I padri costituenti hanno istituito e difeso il concetto di perequazione tributaria, principio democratico situato prima di ogni schieramento ideologico. A più riprese, da Ezio Vanoni ad Aldo Moro, da Sandro Pertini ad Enrico Berlinguer, solo per citare alcuni dei più importanti leader politici del Novecento, fino ai giorni nostri, la consapevolezza del valore morale e sociale dell'obbligo tributario è stata al centro del dibattito sul rapporto tra solidarietà, produzione di ricchezza e tassazione.

Produzione e tassazione della ricchezza vanno osservate nella pienezza di momenti, interrelati e interconnessi, orientati alla creazione di sviluppo ed equità, crescita e redistribuzione, attraverso sistemi di prelievo fiscale equilibrati e progressivi, garantiti da organizzazioni amministrative statuali del sistema Paese.

Sull'equità della tassazione e sull'efficienza ed efficacia dell'azione dell'amministrazione finanziaria si concentrano alcune fra le moderne sfide cui è chiamata la Repubblica, orientate verso la compiuta realizzazione della moderna frontiera di una *compliance* fiscale consapevole, patto maturo fra cittadino e Stato, frutto di civismo e rispetto della libertà di intrapresa.

Uno dei "*pilastr*" per la realizzazione di tale compiuta prospettiva è senz'altro da riconoscere alla "*cultura*" dell'adempimento tributario, in termini di consapevolezza, comprensione e trasparenza, richiesto al contribuente che "*onora*" il proprio impegno rispetto alle regole dei sistemi di tassazione della ricchezza prodotta in uno Stato che, contestualmente, da un lato deve rendere sempre più chiari e semplificati i connessi obblighi fiscali e dall'altro deve fornire servizi adeguati alla collettività.

Un impegno consapevole, confine nel quale Stato e cittadini riconoscono il loro essere, allo stesso tempo, complementari ed unitari nei reciproci doveri.

Nella fiscalità immobiliare e nella tassazione imposta sulla libera circolazione dei beni immobili il sistema impositivo, in particolare, si avvale, in termini di relative rappresentazioni quanto ad oggetti e soggetti, esclusivamente degli istituti normativi della pubblicità immobiliare e del Catasto dei Terreni e dei Fabbricati, su cui si innestano, a vario titolo, i sistemi di tassazione per natura d'imposta (imposte dirette, indirette, locali).

Diritti reali di godimento e vicende giuridico-patrimoniali in capo ai soggetti (pubblicità immobiliare) in ordine a patrimoni immobiliari censiti nella loro sequenza organizzata di oggetti-soggetti (assetto per mutazioni: catasto nei suoi aspetti correlati di aggiornamento geometrico (oggetti) e di aggiornamento dei diritti e soggetti (vulture)) costituiscono l'ossatura dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, al cui vigile aggiornamento è tenuto l'intero Paese ed i suoi cittadini per adempimenti, da ultimo, innovati ai sensi del D.L. 78/2010, avvalendosi delle professionalità del sistema notarile nazionale, delle professioni tecniche e della mediazione in ambito immobiliare, ed assegnando dal 1° dicembre 2012 all'Agenzia delle entrate le funzioni svolte dall'Agenzia del territorio, e, prima ancora, del Dipartimento del territorio, già Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze.

Catasto e pubblicità immobiliare, peraltro, sono annoverabili fra i beni pubblici indisponibili di cui all'art. 826, comma secondo del Codice civile, in quanto destinati per legge a pubblico servizio ed i cui adempimenti sono previsti per legge.

L'opera che oggi salutiamo con estremo interesse ed apprezzamento si segnala, in particolare, per la dichiarata volontà degli autori, gli ingegneri Francesco Guzzo e Piermassimo Pavese, di proseguire il percorso, avviato dal 2017 con l'Editore Legislazione Tecnica, di promozione della "*cultura ipocatastale*" per la sempre maggiore consapevolezza e trasparenza conoscitiva e dichiarativa dei relativi adempimenti, partendo (*historia magistra vitae*) da una attenta ricognizione storiografica evolutiva degli istituti normativi, in modo tale da fornire non solo all'esperto, ma anche al cittadino-lettore la sequenza logico-storica della formazione e consolidamento di norme, prassi operative ed indirizzi giurisprudenziali fino ad arrivare alla vicenda corrente delle attività da porre in essere, arricchite da esempi e casi concreti contenuti nella sezione *download*.

"*Spiegare il perché si debba fare e come lo si debba fare*" sono le domande a cui gli autori hanno cercato di rispondere, e ci sono riusciti pienamente, rafforzando il comune auspicio di diffondere la "*cultura ipocatastale*", cioè la consapevolezza che l'adempimento non debba essere avvertito come peso imposto, bensì matura partecipazione ed apporto alla compiuta manutenzione di un bene pubblico, capace di dispiegare, nella sua futura possibilità anche probatoria, autentici benefici per la libera circolazione dei beni e dei diritti

immobiliari e l'imposizione di una tassazione sempre più rispettosa dei diritti e dei doveri di *citizen* in uno scenario di transazioni di ricchezza immobiliare sempre più globale e trasparente.

La strada intrapresa dagli autori, personalmente incoraggiata fortemente già sin dal primo lavoro sul *Catasto dei Fabbricati a destinazione speciale e particolare*, conferma l'*originalità* e l'*innovatività* dell'approccio assunto. Approccio che mira ad interconnettere superando la settorialità delle trattazioni; che mira a "*rivalutare*" e "*valorizzare*" la sequenza evolutiva degli istituti normativi trattati, e che, al pari del primo lavoro, costituisce una riuscita curatela sistematica su altra parte della disciplina fiscale confermandosi attenta sia alle esigenze professionali sia a quelle di tecnica legislativa.

Al pari dell'opera prima, siamo di fronte ad un lavoro molto utile anche dal punto di vista divulgativo e che contribuisce a colmare la lacuna nel panorama scientifico a supporto di una pratica professionale complessa anche a fronte di normative articolate e, in alcuni casi, ridondanti o non pienamente efficaci ovvero di difficoltosa applicazione.

Gianni Massa

Vice Presidente Vicario
Consiglio nazionale degli Ingegneri (CNI)

RINGRAZIAMENTI DEGLI AUTORI

Siamo pienamente grati al dr. Dino de Paolis, Direttore di Legislazione Tecnica, gruppo editoriale con tradizione di circa novanta anni nel campo delle pubblicazioni a supporto delle professioni tecniche, che ha deciso, sin dalla prima ipotesi di percorso “*segnalatico*” prospettato in materia civilistico-catastale-fiscale ed avviatosi nel 2016 concretamente come progetto editoriale, di “*accompagnarci*” lungo un impegnativo percorso nel campo della valorizzazione dell’istituto catastale e nella disamina delle connesse tematiche normative, procedurali e dottrinarie, che oggi si arricchisce delle necessarie “*sinapsi*” con l’istituto ipotecario. Non a caso, l’opera continua a trovare, per diretta determinazione del Direttore editoriale, la propria collocazione nella collana “*Immobili*”, rinnovando sensibilità e curiosità nel sostenerci nel difficoltoso compito.

Il lavoro che oggi rassegniamo ha, in verità, impegnato maggiori risorse rispetto a quelle inizialmente preventivate quando, a settembre 2017, intendemmo, di comune slancio con il dr. de Paolis, lanciare il cuore oltre l’ostacolo in forza dell’entusiasmo derivante dalla pubblicazione dei primi due volumi che avevano avviato il “*sentiero*” appena tracciato. La ricerca filologico-evolutiva insita tanto nell’istituto ipotecario che nell’istituto catastale, comportando una doverosa e rigorosa attenzione ed integrazione dei contenuti metodologico-disciplinari loro propri (pubblicità immobiliare; catasto), ha dovuto, giudiziosamente, dilatare i tempi di meditazione e revisione del testo, rispetto all’originario *concept*.

Il tempo fin qui impiegato, come nella più classica delle prospettive ricostruite *ex post* che consente di rileggerne criticamente tappe evolutive verso la compiuta maturità, si è rivelato, invero, proficuo e foriero di ulteriori sviluppi, dispiegando spazi futuribili con la produzione di utili spunti, appunti e riflessioni strutturate per la prosecuzione del prossimo volume, da incentrare, in sequenza, sulle successioni ereditarie, con meditazioni filologico-dottrinarie, ricognizioni giuridico-normative e di dibattito giurisprudenziale di carattere civilistico-patrimoniale, sostenute anche dalla disamina di aspetti metodologico-estimativi.

Siffatti lavori non possono, evidentemente, originare nel breve arco di tempo che distanzia l’idea progettuale dalla completa realizzazione (lo sa molto bene, ahì lui e buon per noi, l’Editore!), atteso come debbano necessariamente essere recuperati, rivisitati e finalizzati apporti, quesiti, riflessioni congiunte, come anche dibattiti serrati su posizioni distinte, documenti di prassi, pronunciamenti giurisprudenziali e *best practices* intervenuti in un tempo molto più dilatato.

Un sentito tributo di riconoscenza per il prezioso sostegno di incoraggiamento sinceramente rivolto al Direttore Franco Maggio che ha sempre fornito occasioni stimolanti di crescita in ambito catastale. Al Direttore Maggio come al Direttore Aldo De Luca testimoniamo profonda gratitudine e rivolgiamo il nostro, modesto ma sincero, apprezzamento per la professionalità e passione consegnata oggi al Direttore Marco Selleri, cui vanno i medesimi, profondi sentimenti di gratitudine. In un sol colpo, ringraziamo alcuni dei recenti “*padri nobili dell’istituto ipotecario e catastale*”! Anche qui, un colpo di inattesa fortuna.

Un sincero tributo di riconoscenza va, quindi, ai Direttori regionali della Calabria, dr. Giuseppe Orazio Bonanno prima e dr. Agostino Pellegrini poi; del Piemonte, dr.ssa Paola Muratori prima, quindi del Lazio, dr. Gennaro Achille Sanzò e dr.ssa Maria Pia Protano; del Friuli Venezia Giulia, dr.ssa Cinzia Romagnolo, quindi della Lombardia, dr. Andrea Cirri e dr.ssa Maria Letizia Schillaci Ventura. A questi, si aggiungono, per l’incoraggiamento concesso, i Direttori provinciali di Cosenza, dr.ssa Filomena De Franco e dr.ssa Maria Margherita Anna Mattia prima e dr. Pietro De Sensi, e di Asti, dr.ssa Quaranta Fernanda Lucia, dr. Roberto Mantelli e dr. Gerardo Ambrosino, nonché i Direttori dell’ufficio provinciale-territorio di Asti, dr. Stefano Giuseppe Chiozza, ing. Natale Comito e geom. Cesare Semeria, e di Cosenza, ing. Cristiano Costantini. In prosieguo, non possiamo che confermarci nella doverosa condivisione con tutti coloro che, in amicizia, hanno consentito, in vari momenti, con confronti e suggerimenti, che anche questo nuovo lavoro vedesse, finalmente, la “*luce*” della pubblicazione, sostenendo, con conversazioni private, quanto oggi si “*legge*” a stampa; tra questi l’ing. Filippo Cadamuro, il dr. Gennaro Taddeo, l’arch. Maria Alessandra Maltese e la dr.ssa Patrizia Parrettini. Esprimiamo, inoltre, riconoscenza all’ing. Fabio Magni, ai geometri Meri Beccaris e Salvatore Loria per gli utili suggerimenti.

Sentita gratitudine va al Segretario del Consiglio nazionale del Notariato, Notaio dr. Francesco Giglio, al Vice Presidente del Consiglio nazionale degli Ingegneri, dr. ing. Gianni Massa, al prof. ing. Giulio Mondini che, unitamente al dr. Aldo De Luca, al dr. ing. Franco Maggio ed al dr. ing. Marco Selleri, hanno “*sopportato*” la lettura del “*ponderoso*” testo arricchendolo con un personale e profondo “*sigillo*” che non può che onorarci.

Ogni errore, omissione o inesattezza resta, ovviamente, esclusiva responsabilità degli autori.

Roma, 2 maggio 2020



**Pagine non disponibili
in anteprima**



INDICE DELLE FIGURE

- Fig. 1.1** - Territori redenti e altri comuni interessati dal sistema tavolare
Fig. 1.2 - Generazione della sequenza alfa-numerica del codice fiscale di una persona fisica
Fig. 1.3 - *Trust*: sequela istitutiva – concatenazione posizioni giuridiche assunte
Fig. 1.4 - Insegna storica di notaio: targa di pubblico ufficiale
Fig. 2.1 - Portale *e-Justice* – schermata principale
Fig. 2.2 - Schema funzionale del progetto IMOLA
Fig. 2.3 - *Template* dell’ELRN – atto notarile redatto in Italia
Fig. 2.4 - Interfaccia dello sportello elettronico *e-Justice* per la pubblicità immobiliare
Fig. 2.5 - Possibile schema funzionale ICT della trasmissione transfrontaliera delle informazioni testamentarie
Fig. 2.6 - *Framework* concettuale di interscambio ICT transfrontaliero delle informazioni testamentarie
- Fig. I.1** - Regolamenti esecutivi del Codice Napoleone nel Regno d’Italia – Copertina (Venezia 1806)
Fig. I.2 - Insegna storica della conservatoria delle ipoteche di Cosenza
Fig. I.3 - Esemplari di registri cartacei principali, generali, particolari, speciali in uso presso le conservatorie dei registri immobiliari prima della “*fotoriproduzione*”
Fig. I.4 - Insegna storica dell’ufficio del registro: Distretto di Montalto Uffugo (CS)
Fig. I.5 - Flussi di attività per la registrazione, trascrizione e volturazione dei negozi giuridici – Situazione pre-automazione delle conservatorie dei registri immobiliari
Fig. I.6 - L’evoluzione tecnologica dei servizi delle conservatorie dei registri immobiliari
Fig. I.7 - Modello di nota di trascrizione (quadri A, B, C, D) (D.M. finanze 5 luglio 1986)
Fig. I.8 - Tabelle degli atti soggetti a trascrizione, degli atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni, dei tipi di annotazione - Codifica atti
Fig. I.9 - Esemplare di Registro generale d’ordine (Modello 60 giuridico), in avvio di “*prima automazione*”
Fig. I.10 - Gestione dei sistemi di elaborazione dati in avvio di “*prima automazione*”
Fig. I.11 - Nuovo modello di nota di trascrizione (quadri A, B, C, D) (D.M. finanze 10 marzo 1995)
Fig. I.12 - Processo logico-procedurale e cronologico di “*automazione*” dei registri immobiliari
- Fig. II.1** - Ripartizione degli uffici catastali della Provincia autonoma di Bolzano
Fig. II.2 - Ripartizione degli uffici catastali della Provincia autonoma di Trento
Fig. II.3 - Estensione dei territori in cui vige il sistema del Libro Fondiario
Fig. II.4 - Uffici tavolari per estensione dei rispettivi territori di competenza
Fig. II.5 - Estensione dei territori soggetti alla dominazione degli Asburgo (assetto dell’impero nel 1914) – Austria, Ungheria, Repubblica Ceca, Slovenia, Slovacchia, Croazia, Friuli Venezia Giulia e Trentino-Alto Adige – partecipanti alla rete internazionale (*Fachtagung*)
- Fig. 3.1** - Applicazione del principio “*Prior in tempore, potior in iure*” all’istituto della trascrizione nel sistema latino (*Civil Law*)
Fig. 3.2 - Modello unico immobiliare (MUI). Schema logico e adempimenti civilistico-tributari
Fig. 3.3 - Alcune schermate del programma *UniMod Client 2.0* per la compilazione e invio del Modello unico immobiliare (MUI)
Fig. 3.4 - Alcune schermate del programma *UniMod Client 4.5* per la compilazione e invio del Modello unico immobiliare (MUI)
Fig. 4.1 - Maschera di *loginFVG*

- Fig. 4.2** - Abitato di Cormons, Comune censuario di Cormons. Anno 1812
- Fig. 4.3** - Modello di *foglio di notifica* in uso presso gli uffici provinciali-territorio di Trieste, Gorizia, Udine e Belluno dell’Agenzia delle entrate
- Fig. 4.4** - Modello logico di funzionamento della voltura da modello
- Fig. 4.5** - Domanda tavolare – Maschera iniziale del sistema *OpenKat*
- Fig. 4.6** - Sistema *OpenKat* – Schermata riassuntiva di tipologie di istanze inviabili
- Fig. 4.7** - Sistema *OpenKat* – Domanda tavolare - 1
- Fig. 4.8** - Sistema *OpenKat* – Domanda tavolare - 2
- Fig. 4.9** - Sistema *OpenKat* – Gestione plico domanda tavolare
- Fig. 4.10** - Sistema *OpenKat* – Creazione nuovo plico domanda tavolare
- Fig. III.1** - Catasto Teresiano avviato da Carlo VI nel 1722 e attivato da Maria Teresa d’Austria nel 1761 – Municipalità di Lonate Ceppino (Varese), Regno austriaco del Lombardo-Veneto – Stralcio di sommarione e foglio 7 in scala 1:5000
- Fig. III.2** - Contribuzione fondiaria (Modello I – processo verbale della divisione del territorio della Università di [...])
- Fig. III.3** - Contribuzione fondiaria (Modello II – Stato delle sezioni, e Designazione ed estimo de’ fondi situati nell’Università di [...]) e antichi Stati di sezione
- Fig. III.4** - Stati di sezione innovati dal Murat e Ricapitolazione del catasto provvisorio
- Fig. III.5** - Esemplare di mappa del catasto provvisorio “*murattiano*”
- Fig. III.6** - *Legge e regolamento per la conservazione dei catasti dei terreni e dei fabbricati* – Frontespizio
- Fig. III.7** - Conservazione degli antichi catasti – Domanda di voltura ai sensi art. 6 Regolamento 237/1907 – fronte, interno, retro (pp. 1-4); originale in formato piegato a libretto (Modulario F – Imposte – 145; Modello 185 C Catasti – Imp. Dir. (Tasse))
- Fig. III.8** - Ufficio tecnico erariale – Insegna ufficiale di sezione
- Fig. III.9** - Conservazione del nuovo Catasto – Domanda di voltura ai sensi art. 6 Regolamento 76/1902 – §§ 43 e 44 dell’Istruzione – fronte, retro (Stampato n. 148; Istruzione XIV – Modello 3)
- Fig. III.10** - Conservazione degli antichi catasti – Domanda di voltura ai Sensi art. 6 Regolamento 237/1907 – fronte, interno, retro (pp. 1-4); originale in formato piegato a libretto (Stampato Modulario F – *Cat.* – 491; Modello 13 A.C. (*teste*))
- Figura III.11** - Conservazione del nuovo Catasto – Nota di voltura ai sensi artt. 24 e 25 Regolamento 76/1902 – § 88 dell’Istruzione – originale in formato piegato a libretto (Stampato n. 158; Istruzione XIV (*modificata*) – Modello 13 (13-a; 13-b;13-c))
- Fig. III.12** - Conservazione del nuovo Catasto – Domanda di voltura ai sensi art. 7 Regolamento 2153/1938 – §§ 43 e 44 dell’Istruzione – fronte, retro (Modulario F – *Cat. S.T.* – 136; Modello 3 Istruzione XIV (*modificata*) nuovo Catasto Terreni)
- Fig. IV.1** - Conservazione del nuovo Catasto – Domanda di voltura ai sensi art. 7 Regolamento 2153/1938 – §§ 43 e 44 dell’Istruzione – fronte, retro (Modulario F – *p. cat.* 163; Istruzione XIV (*modificata*) Modello N. 3 (*Catasto terreni*))
- Fig. IV.2** - Ufficio tecnico erariale – Insegna ufficiale di sezione
- Fig. IV.3** - Conservazione del nuovo Catasto – Domanda di voltura ai sensi art. 7 Regolamento 2153/1938 – §§ 43 e 44 dell’Istruzione – Unico foglio con le sezioni di lavoro riservate all’U.T.E. anche per controlli sopralluogo (Modulario F – *Cat. S.T.* – 136; Istruzione XIV (*modificata*) Modello N. 3 (*Catasto terreni*) – Modulistica anno 1966)
- Fig. IV.4** - Conservazione del nuovo Catasto – Modello di certificato catastale da allegare alla domanda di volture catastali – fronte, interno, retro; originale in formato piegato a libretto (modulistica in uso al tempo)
- Fig. IV.5** - Ufficio del registro – Certificato di eseguita denuncia [*NdA, di successione*] e di

- pagamento di imposte – fronte, interno, retro; originale in formato piegato a libretto (Modulario F – *Tasse* – 127 § 20 della Normale 140 del 1913; Modello 240 *Tasse Imp. Ind. sugli Affari*)
- Fig. IV.6** - Mod. 13/SPC Cat. Terr. (*teste*) Istruz. XIV – Domanda di voltura – pp. 1-4; originale in formato piegato a libretto (Modulario F – Cat.Ser.Tec. – 77-bis)
- Fig. IV.7** - Mod. 98/SPC NCEU (*teste*) – Domanda di voltura – pp. 1-4; originale in formato piegato a libretto (Modulario F – *Catasto S.T.* – 239 bis)
- Fig. IV.8** - Mod. 13 TP/A – Domanda di voltura Catasto Terreni – pp. 1-4; originale in formato piegato a libretto (successivamente Modulario F – *Catasto 97*)
- Fig. IV.9** - Mod. 98 TP CEU – Domanda di voltura Catasto Edilizio Urbano – pp. 1-4 - originale in formato piegato a libretto (Modulario F – *Cat.* – 218)
- Fig. IV.10** - Mod. 13 TP – Domanda di voltura nel Catasto Terreni – pp. 1-4; originale in formato piegato a libretto (Modulario F – *Cat.* – 97)
- Fig. IV.11** - Mod. 98 TP – CEU – Domanda di voltura nel Catasto Edilizio Urbano – pp. 1-4; originale in formato piegato a libretto (Modulario F – *Cat.* – 218)
- Fig. IV.12** - Modello unico immobiliare (MUI) – schema logico e adempimenti civilistico-tributari
- Fig. IV.13** - Logo della procedura informatica *Voltura 1.0* – Predisposizione documenti di voltura – Agenzia del territorio
- Fig. IV.14** - Domande di voltura (Mod. 13TP e 98TP) – Agenzia del territorio
- Fig. IV.15** - Logo della procedura informatica *Voltura 1.1* – Predisposizione documenti di voltura – Frontespizio – Agenzia delle entrate
- Fig. IV.16** - Icone e maschere di attivazione della *Scrivania del Territorio*
- Fig. 6.1** - Evoluzioni e caratteristiche funzionali del SIT
- Fig. 6.2** - Relazioni con altre banche dati
- Fig. 6.3** - Integrazione BDI/AdT-SIT dell'Anagrafe Immobiliare Integrata: il “core” dell'Anagrafe dei titolari (AdT)
- Fig. 6.4** - Maschera di ricerca dei piani di variazione ottocenteschi
- Fig. 6.5** - Risultati della ricerca dei piani di variazione ottocenteschi
- Fig. 7.1** - La particella catastale nel contesto europeo e internazionale
- Fig. 7.2** - Digitalizzazione della PA e Censimenti: lo stradario nazionale
- Fig. 7.3** - Evoluzione del processo integrato ISTAT – Agenzia per l'Archivio nazionale
- Fig. 7.4** - Censimento permanente popolazione e abitazioni
- Fig. 7.5** - Mappa dei comuni interessati dalle operazioni di censimento permanente nel 2018
- Fig. 7.6** - Geoportale cartografico catastale
- Fig. 7.7** - Esplorazione delle mappe catastali CT sull'intero territorio nazionale
- Fig. 7.8** - Livelli dei tematismi catastali esplorabili
- Fig. 7.9** - Visibilità su mappa attiva
- Fig. 7.10** - Ricerca diretta particella su mappa catastale CT
- Fig. 7.11** - Esempio di foglio di possesso
- Fig. V.1** - Domanda di voltura nel Catasto Edilizio Urbano: compravendita (esempio)
- Fig. V.2** - Domanda di voltura nel Catasto Edilizio Urbano: rettifica (esempio)
- Fig. V.3** - Modello unico istanza: rettifica intestazione (esempio)
- Fig. V.4** - Frazionamento di una particella (esempio)
- Fig. V.5** - Nota di trascrizione da Modello unico: compravendita di fabbricato ex rurale (esempio)
- Fig. V.6** - Servizio online “*Fabbricati rurali – Ricerca particelle*”
- Fig. V.7** - Nota di trascrizione da Modello unico: compravendita di fabbricato ex rurale rimasto al Catasto Terreni (esempio)
- Fig. V.8** - *SuccessioniOnLine* – Quadro EC - Attivo ereditario Catasto Fabbricati

- Fig. V.9** - Domanda di volture nel Catasto Edilizio Urbano: successione (esempio)
- Fig. V.10** - Modello unico istanza: inserimento codice fiscale (esempio)
- Fig. V.11** - Domanda di volture nel Catasto Edilizio Urbano: riunione usufrutto (esempio)
- Fig. V.12** - Dichiarazione sostitutiva di certificazione di morte (esempio)
- Fig. VI.1** - Nota di trascrizione da Modello unico: compravendita (esempio)
- Fig. VI.2** - Nota di iscrizione da Modello unico: terzo datore di ipoteca (esempio)
- Fig. VI.3** - Domanda di annotazione: annotazione a trascrizione (esempio)
- Fig. VI.4** - Domanda di annotazione: annotazione a iscrizione di beni (esempio)
- Fig. VI.5** - Domanda tavolare di compravendita (esempio)
- Fig. VI.6** - Decreto tavolare di compravendita (esempio)
- Fig. VI.7** - Cancellazione di annotazione di pignoramento (esempio)
- Fig. VI.8** - Modelli di domande tavolari (esempi)

INDICE DELLE TABELLE

- Tab. II.1** - Ripartizione degli uffici catastali della Provincia autonoma di Bolzano per relativi comuni catastali
- Tab. II.2** - Ripartizione degli uffici catastali della Provincia autonoma di Trento per relativi comuni catastali
- Tab. II.3** - Elenco dei *Fachtagungen* tenutisi dal 1984 con l'indicazione della località ospitante e della tematica del convegno
- Tab. III.1** - Quadro riassuntivo catasti preunitari (periodo, tipologia)
- Tab. IV.1** - Codifica annotazioni di riserva (impianto meccanografico)
- Tab. IV.2** - Codifica diritti (Nuovo sistema informativo Catasto e Sezioni erariali, 2000)
- Tab. IV.3** - Codifica atti che generano voltura automatica (al 30 maggio 2006)
- Tab. IV.4** - Tabella di corrispondenza (al 1° gennaio 2000)
- Tab. IV.5** - Trattazione di immobile intestato a precedente proprietario
- Tab. IV.6** - Sinossi degli interventi e loro modalità di esecuzione e ripartizione di competenza (*Contact Center*, ufficio provinciale-territorio)
- Tab. IV.7** - Trattazione delle intestazioni in relazione alla presenza/assenza della relativa domanda di voltura (*Fino al 31 dicembre 1999: Dal 1° gennaio 2000*)
- Tab. 3.1** - Circolare 24/E/2015. Allegato 1 [codifica degli atti soggetti a trascrizione]
- Tab. 3.2** - Circolare 24/E/2015. Allegato 2 [codifica degli atti per i quali è richiesta l'iscrizione]
- Tab. 3.3** - Circolare 2/T/2008. Tipologia di comunicazioni [codifica degli atti per i quali è richiesta la comunicazione – punto 3.a circolare]
- Tab. 3.4** - Circolare 24/E/2015. Allegato 3 [codifica dei tipi di annotazione]
- Tab. 3.5** - Tabella delle tasse ipotecarie (D. Leg.vo 347/1990)
- Tab. 5.1** - Codifica dei diritti reali di rilevanza catastale
- Tab. 5.2** - Corrispondenza diritti in visura e diritti codificati
- Tab. 5.3** - Documenti e periodi di conservazione
- Tab. 5.4** - Fattispecie di ravvedimento
- Tab. 5.5** - Voci listino cassa catastale per volture societarie
- Tab. 5.6** - Beni intestati al Demanio dello Stato: casistiche
- Tab. 5.7** - Spese per l'accesso (Allegato 1 al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 4 agosto 2020, prot. n. 280693)