

Elenco delle criticità presenti in banca dati che favoriscono la produzione di esiti negativi da Voltura Automatica:

- 1) Errati dati anagrafici o codice fiscale nei soggetti intestatari;**
 - *possibili esiti prodotti: D2 – D6 – E12*

- 2) Mancato rispetto della continuità storica della ditta a seguito di omissione di presentazione o mancata registrazione di Voltura pregressa;**
 - *possibili esiti prodotti: D2 – D6 – E12*

- 3) Mancato rispetto della continuità storica della ditta pur in presenza dell'avvenuta registrazione di tutti gli aggiornamenti pregressi;**
 - *possibili esiti prodotti: D2 – D6 – E12*

- 4) Quote cedenti riportate nel documento traslativo non coincidenti con quelle presenti in banca dati;**
 - *possibili esiti prodotti: D2 – D6 – E12 – E13*

- 5) Presenza del diritto del concedente in almeno uno dei titolari;**
 - *possibili esiti prodotti: D2 – D6*

- 6) Indicazione delle lettere alfabetiche corrispondenti alle porzioni colturali praticate sulla particella oggetto di interesse;**
 - *possibili esiti prodotti: B5*

- 7) L'immobile al momento della voltura risulta soppresso;**
 - *possibili esiti prodotti: E2*

- 8) L'immobile oggetto di interesse non risulta nella banca dati catastali;**
 - *possibili esiti prodotti: E1*

- 9) L'identificativo in banca dati relativo all'immobile oggetto d'interesse risulta "graffato";**
 - *possibili esiti prodotti: E4*

Declaratoria delle tipologie di esiti da voltura automatica

D2) DITTA REGISTRATA CON PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Nei trasferimenti per intero della proprietà, la procedura di V.A. esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e gli attuali intestatari catastali, esclusivamente sui dati anagrafici e non sulle quote e i diritti. Se non è verificata tale corrispondenza la voltura viene eseguita ugualmente con l'annotazione "passaggi intermedi da esaminare".

E12) DITTA NON REGISTRATA PER INTESTAZIONE PARZIALE DA VERIFICARE

Nei trasferimenti di quote della proprietà la procedura di V.A. esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e gli intestatari catastali, verifica la consistenza delle quote e i diritti trasferiti. Se non è verificata tale corrispondenza non viene eseguito l'aggiornamento degli intestatari ma viene fornito al notaio l'esito negativo E12 di mancata registrazione che potrà essere eseguito solamente a seguito di ulteriori elementi integrativi rilasciati dalla parte interessata.

E13) INTESTAZIONE SQUADRATA NEI TITOLI E/O NELLE QUOTE

Tale esito si può verificare nei casi in cui, per i soggetti a favore riportati nella nota, non è stata indicata la quota di diritto negoziata, ovvero nei casi in cui il notaio ha indicato impropriamente i soggetti a completamento, con particolare riferimento alla stipula di atti in cui sia necessario indicare il coniuge non componente.

D6) INTESTAZIONE PRECEDENTE DA VERIFICARE

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

B5) L'IMMOBILE E' IDENTIFICATO CON DATI NON CONFORMI A QUELLI CATASTALI

Questa tipologia di esito scaturisce dalla procedura V.A. nel caso in cui nel quadro degli immobili della trascrizione le particelle vengono indicate, oltre che con il numero della particella, anche con l'indicazione delle lettere alfabetiche distintive delle diverse porzioni nelle quali il terreno è stato suddiviso in relazione alla diversa qualità colturale.

E1) L'IMMOBILE NON RISULTA ISCRITTO NEGLI ATTI CATASTALI

La procedura di V.A. esegue il controllo degli immobili indicati nel quadro B, qualora non è verificata la presenza del dato catastale nella banca dati, la voltura non viene eseguita.

E2) L'IMMOBILE IN CATASTO RISULTA SOPPRESSO

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

E4) L'IMMOBILE RISULTA IDENTIFICATO IN MANIERA DIFFORME DA QUANTO INDICATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (GRAFFATO)

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

E5) L'IMMOBILE PRESENTA UN' INTESTAZIONE NON AGGIORNATA E NEGLI ATTI DEL CATASTO SONO PRESENTI PIU' IMMOBILI CON LO STESSO FOGLIO, PARTICELLA E SUBALTERNO MA SEZIONI DIVERSE

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

B4) L'IMMOBILE E' DICHIARATO UBICATO IN UN COMUNE IL CUI CODICE E' SCONOSCIUTO IN CATASTO

Tale esito ricorre nel caso in cui nella nota viene indicato un immobile ubicato in un Comune il cui codice non è presente negli atti del catasto.



Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio

Casistica delle inesattezze maggiormente ricorrenti nella compilazione delle note di trascrizione/iscrizione e nelle domande di annotazione esclusi i casi di rifiuto delle stesse disciplinati dall' art. 2674 del codice civile:

Quadro A:

- a) Errata indicazione del numero di repertorio, della data e del pubblico ufficiale nelle note riguardanti gli atti giudiziari;
- b) Omessa indicazione del richiedente la formalità qualora sia diverso dall' autorità emittente o dal notaio rogante (art. 2678 cod. civ.);
- c) Errore nella "descrizione" del titolo (es. atto amministrativo anziché atto pubblico amministrativo) ed abuso del codice residuale nella "descrizione" della convenzione;
- d) Omissione delle voci spese ed interessi nelle note di iscrizione;
- e) Omissione del valore degli immobili liberati nelle domande di annotazione relative alle cancellazioni parziali delle ipoteche ad eccezione di quelle rientranti nell' ambito di applicazione dell' art. 15 del DPR 29.09.1973 n. 601;
- f) Impropria utilizzazione del campo "formalità di riferimento" che va compilata sempre per le annotazioni ma solo nei casi espressamente previsti dalla circolare 128/T del 02.05.1995 per le note di trascrizione e iscrizione;

Quadro B:

- g) Mancata specificazione del fondo dominante e del fondo servente nelle note di costituzione del diritto di servitù;
- h) Scarsa utilizzazione del campo “Identificativo dell’ immobile nella formalità precedente” circostanza che ricorre, ad esempio, nel caso di frazionamento di un immobile avvenuto nel periodo intercorrente tra la nota precedente e quella presentata;

Quadro C :

- i) Errata indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;
- j) Erronea esposizione delle quote e dei relativi diritti attribuiti con la convenzione che si trascrive;

Quadro D:

- k) Scarsa utilizzazione dello stesso che, invece, risulta essenziale nelle ipotesi in cui vadano pubblicizzate delle informazioni non sempre includibili nei quadri precedenti e nei casi in cui, ad esempio, viene prodotto un titolo composto da più documenti (es. sentenza ed atto di quietanza di un conguaglio divisionale o mutuo con surrogazione e atto di quietanza).

Ufficio Provinciale
di Trapani - Territorio
Riepilogo documenti Docfa rifiutati per tipologia

Data 12/11/2013 Ora 13.57.10 - Utente QDRRCR

Dati della richiesta		Docfa respinti nel periodo dal 01-01-2013 al 31-10-2013 di tutti i comuni	
		Numero Documenti rifiutati	
	Front Office	Telematici	Totale
	187	9536	9723
Controlli: accettazione			
Controlli Catastali			
			Numero documenti
Controlli Planimetrie			9336
Controlli Elaborato Planimetrico			2886
Documenti non registrabili			998
			680
Controlli: preliminari			
Controllo codice di riscontro			
			Numero documenti
Controlli: accettazione			27
Controlli Intestati			
			Numero documenti
Controlli preliminari			230
Controllo professionista			1
Dettaglio Controlli Catastali			
Errata redazione dei modelli di preallineamento			
			Numero documenti
Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione			3563
Assenza di relazione tecnica (quando prevista)			1675
Assenza in banca dati dell'unita immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti			1287
Errata indicazione degli estremi del tipo mappale			803
Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti			270
Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento			259
Soggetto dichiarante non avente titolo			237
			214

Data 12/11/2013 Ora 13.57.10 - Utente QDRRCR

Autocertificazione non congruente	188
Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione dei tributi	163
Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione	162
Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa	150
Omessa descrizione dei subalterni/ (Elenco subalterni)	138
Autocertificazione assente	90
Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N	51
Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata	44
Errata compilazione dei subalterni	20
Subalterni/ costitutori/ già esistente in banca dati	11
Subalterni/ soppressori/ inesistenti in banca dati	6
numero SPFC incompleto o errato per immatricolati - incoerenza tra data dichiarata al catasto tabellare e barrani	5
Dettaglio Controlli Planimetrie	Numero documenti
Errata rappresentazione dell'esposizione grafica	859
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98	625
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia	452
Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione	259
Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)	108
Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori	105
Immagini raster o vettoriali non leggibili	84
Errata indicazione dei piani	74
Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa	68
Presenza dei nomi dei confinanti	52
Mancata indicazione del simbolo di orientamento	45

Data 12/11/2013 Ora 13.57.10 - Utente QDRRCR

Perimetro di unita immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazion	39
Mancata indicazione dell'altezza dei vani	28
Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte	24
Inesatta indicazione dei subalterni	23
Errata indicazione della scala di rappresentazione	14
Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1	11
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98	9
Errata rappresentazione della corte esclusiva	4
Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda	3

Dettaglio Controlli Elaborato Planimetrico	Numero documenti
Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico elo dell'elenco subalterni	563
Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico	293
Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di	50
Elaborato con immagini raster o vettoriali non leggibili	31
Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale	27
Errata indicazione dei piani nell'elaborato planimetrico	12
Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie	7
Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa	6
Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte nell'elaborato planimetrico	5
Mancata indicazione del simbolo di orientamento nell'elaborato planimetrico	2
Assenza della definizione del perimetro delle unita immobiliari dichiarate con le categorie fittizie	1
Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili	1

Dettaglio Controlli Intestati	Numero documenti
Dati degli intestati del documento non congruenti con i dati presenti in anagrafe tributaria, oppure non trovati	153

Ufficio Provinciale
di Trapani - Territorio
Riepilogo documenti Docfa rifiutati per tipologia

Data 12/11/2013 Ora 13.57.10 - Utente QDRRCR

Dati degli intestati del documento non trovati in anagrafe tributaria

77

Verifiche degli atti di Aggiornamento DOCTE

L'elenco che segue riporta manchevolezze più ricorrenti nella redazione degli atti di aggiornamento Docte:

Nell'ambito della presentazione di **DENUNCIE DI VARAZIONI**, si elencano di seguito gli errori ovvero le anomalie più frequenti:

- E' obbligatorio l'utilizzo dei modelli 26-A11 (persone fisiche) e modello 26-B11 (per non fisiche) in sostituzione del vecchio mod 26.A Terreni;
- In presenza di suddivisioni in porzioni culturali, dovrà essere allegata sempre la rappresentazione grafica delle porzioni; tale documento deve essere datato e firmato dal denunciante;
- Nell'ambito dello stesso documento Docte 2, occorre l'identica titolarità dei soggetti presenti in Catasto;
- Il file deve essere del formato NCM.....dat;
- Tutti i campi vanno compilati, in particolare:
CAMPO B -MOTIVO DELLA DENUNCIA- : va sempre compilato e verrà evidenziato, se trattasi di Denuncia delle Variazioni in diminuzione del reddito dominicale ed agrario

Elenco relativo alle verifiche degli atti di aggiornamento PREGEO

L'elenco che segue riporta manchevolezze più ricorrenti nella redazione degli atti di aggiornamento Pregeo o casi di non accettabilità per difformità rispetto alla normativa in vigore:

- adottare la tipologia adeguata alla circolare 3/2009;
- la tipologia adottata non e' adeguata alla circolare 3/2009;
- angoli interni della triangolazione inferiori a 30 gradi;
- difficoltà di lettura della proposta perché i punti osservati sono troppo fitti (in questo caso si richiede uno sviluppo in scala adeguata, 1:500);
- la ditta riportata (nel quadro informazioni generali) non corrisponde con quella risultante agli atti catastali;
- diversità nella forma tra la proposta di rilievo e la grafica risultante dall'elaborazione del libretto delle misure;
- il rilievo non è sufficientemente preciso: presenza di s.q.m. elevati;
- modello censuario errato e/o presenza di sbilancio di superficie;
- proposta di aggiornamento errata;
- gli identificativi letterali attribuiti con il modello censuario non corrispondono con la proposta di aggiornamento;
- i punti fiduciali interni al triangolo fiduciale non sono stati interessati da misure dirette;
- eccessiva distanza tra i punti fiduciali del triangolo utilizzato e quindi mancato ampliamento della maglia di appoggio;
- non è stata fornita l'informazione altimetrica sui P.F. e/o su un punto di dettaglio;

- il Professionista non dichiara nella Relazione tecnica che i vertici non identificabili in modo univoco non sono ricostruibili attraverso atti ufficiali in possesso delle parti;
- il Professionista non rileva, in alternativa al rilievo dell'intero contorno o di parte di esso, alcuni Punti isolati (Punti Vertice o Punti Direzione) che circoscrivano l'oggetto del rilievo;
- l'atto di aggiornamento non è sottoscritto da tutti i titolari dei diritti reali e la lettera d'incarico è incompleta o erroneamente compilata in quanto manca la motivazione della mancata firma di alcuni contitolari (vedi casistiche della procedura)
- la distanza della coppia di PF presenta scarti fuori tolleranza rispetto ad altre misurate in precedenti atti di aggiornamento; di tale condizione non è fatta menzione nella relazione tecnica, non si è provveduto ad effettuare iperdeterminazioni e/o sovrabbondanza di misure;
- la distanza della coppia di PF presenta scarti fuori tolleranza rispetto alla TAF e non si è provveduto ad effettuare iperdeterminazioni e/o sovrabbondanza di misure ovvero dichiara la presenza di sovrabbondanza di misure senza che le stesse siano realmente presenti sul libretto;
- presenza di particelle presenti a partita uno ma non censite al catasto urbano. Tali particelle non possono essere oggetto di trattazione cartografico - censuaria se prioritariamente non si procede alla presa in carico nel catasto di competenza;
- la particella oggetto di aggiornamento è suddivisa in porzioni culturali e non si è provveduto a richiederne l'accorpamento;
- la distanza della coppia di PF presenta scarti fuori tolleranza rispetto ad altre misurate in precedenti atti di aggiornamento; tale condizione non viene rilevata dal professionista in quanto non ha provveduto ad effettuare lo scarico aggiornato della TAF;
- viene proposto l'aggiornamento con la versione Pregeo 9 anche per le casistiche è disponibile la versione APAG;
- mancato utilizzo dell'identificativo di particelle oggetto di rendita presunta così come censito al CEU (circ. 7/2011 allegato 2 pag.1)

A titolo esemplificativo si riportano di seguito gli elementi che caratterizzano la relazione tecnica:

SCHEMA DI RELAZIONE TECNICA

- 1) DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DEL RILIEVO
- 2) DESCRIZIONE DEL TERRITORIO OGGETTO DEL RILIEVO
- 3) PUNTI FIDUCIALI UTILIZZATI
- 4) PUNTI VERTICE E PUNTI ORIENTAMENTO
- 5) TIPO DI RILIEVO ESEGUITO
- 6) PARTICOLARITA' DEL RILIEVO
- 7) SCHEMI ED ARTIFICI UTILIZZATI
- 8) IPERDETERMINAZIONI ESEGUITE
- 9) CORRISPONDENZA TRA C.T. E C.U.
- 10) DISCORDANZE RICONTRATE
- 11) DICHIARAZIONE SULLE MISURE ESEGUITE
- 12) ALTRE DICHIARAZIONI (PER ESEMPIO SULLA PERTINENZA, SULLA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE AL N.C.E.U. ECC)
- 13) DOCUMENTI ALLEGATI
- 14) GENERALITA' DEL TECNICO