

## Istruzioni finalizzate alla riduzione degli esiti da voltura automatica attraverso il miglioramento della proposizione degli aggiornamenti da modello unico

Per il corretto iter di aggiornamento della banca dati ipotecaria e catastale, questo Ufficio suggerisce al Notariato lo svolgimento delle attività, preliminari o successive all'invio del modello unico informatico, come da procedure evidenziate nel presente documento che prevedono le seguenti fasi:

- 1) Preallineamento degli intestati e relativi diritti e quote;
- 2) Trattazione di unità immobiliari prive d'identificativo catastale o presenti con dati provvisori;
- 3) Integrazione dei dati catastali nel Modello Unico Informatico;
- 4) Verifica dell'Adempimento unico;
- 5) Recupero della voltura automatica.

### **1)Preallineamento degli intestati e relativi diritti e quote.**

Confrontare la relazione relativa alle risultanze nei registri immobiliari con la visura storica catastale per titolarità delle singole unità immobiliari; ove risulti un disallineamento tra i soggetti presenti nelle due banche dati procedere all'attività di preallineamento che consiste nella predisposizione delle volture mancanti od in rettifica.

Per la presentazione delle volture il Notaio può avvalersi della procedura di voltura telematica (ovviamente il documento deve essere redatto con il programma voltura 1.0) per risolvere i casi di disallineamento della Banca Dati Catastale dovuti

all'assenza di atti informatizzati di domande di voltura pregresse o di rettifica delle stesse (*in quest'ultimo caso con la corresponsione dei relativi tributi e bolli*).

Nei casi in cui la volturazione non può essere eseguita telematicamente, il Notaio per la presentazione in front-office delle domande di voltura utilizzerà esclusivamente la procedura informatizzata Voltura1.0.

Esempi di volture di preallineamento:

1) Tizio acquista un bene da Caio e Sempronio, ma la precedente intestazione catastale riporta Sempronio con dati anagrafici errati.

Come evitare che la voltura venga effettuata con l'annotazione di "passaggi intermedi da esaminare"?

E' sufficiente eseguire una voltura di preallineamento, indicando i dati dell'ultima voltura, nonché gli estremi dell'atto (causale, descrizione atto, efficacia, repertorio, rogante). Si consiglia, inoltre, di compilare il quadro relativo alle "Informazioni ditta" fornendo tutti i soggetti costituenti gli intestatari catastali, nell'ambito della ditta "nuova".

2) Tizio acquista un bene da Caio e Sempronio, che hanno ricevuto il bene in eredità ma l'intestazione catastale riporta ancora il *de cuius* perché la relativa voltura non è stata registrata.

Come evitare che la voltura venga effettuata con l'annotazione di "passaggi intermedi da esaminare"?

E' sufficiente eseguire una voltura di preallineamento, indicando i dati dell'ultima voltura (data di presentazione e numero), nonché gli estremi dell'atto (causale, descrizione dell'atto, efficacia). Si consiglia, anche in questo caso, di compilare il quadro relativo alle "informazioni ditta" fornendo tutti i soggetti costituenti gli intestatari catastali, nell'ambito della ditta "nuova".

Con l'introduzione in atti della voltura di preallineamento, da parte del competente Ufficio dell'Agenzia, la banca dati catastale viene così preparata per la successiva voltura del nuovo atto.

Caso particolare:

Presenza del diritto del concedente in almeno uno dei titolari (censi e livelli)

Per tali fattispecie sono, in più occasioni, stati diffusi specifici interventi - *si vedano le note prot. n. 19984/2006, dell'ex Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e prot. n. 50162/2012, della Direzione Centrale Catasto e Cartografia* - che ad ogni buon fine si allegano, tesi a fornire gli opportuni indirizzi operativi.

## **2) Unità immobiliari prive d'identificativo catastale o presenti con dati provvisori.**

Nei casi in cui le u.i.u. siano sprovviste dell'identificativo catastale definitivo o della rendita il Notaio può trasmettere apposita richiesta, oltre che presentata allo sportello dell'Ufficio, anche nella casella di posta elettronica dell'Ufficio: (es: [up.trapani@agenziaentrate.it](mailto:up.trapani@agenziaentrate.it)) la richiesta sarà istruita ed evasa tendenzialmente entro 10 giorni lavorativi dalla data d'invio (dato temporale variabile sulla base degli afflussi).

La richiesta trasmessa sarà corredata delle copie della scheda planimetrica e dell'atto notarile di provenienza, opportunamente scansionate.

In alternativa può usufruire del servizio di Contact Center, questo servizio *WEB MAIL* è rivolto a coloro che riscontrano incoerenze nella situazione catastale degli immobili e consente di presentare via web richieste di rettifica dei dati catastali.

Per accedere al servizio è sufficiente compilare una scheda con nome e cognome, indirizzo di posta elettronica, errore riscontrato e rettifica richiesta.

Le e-mail inviate vengono prese in carico per la risposta dal *Contact Center* che invia automaticamente all'utente un messaggio di avvenuta presa in carico della richiesta, contenente il suo numero identificativo, per eventuali ulteriori comunicazioni.

La richiesta trattata direttamente dal *Contact Center* o inoltrata all'Ufficio Provinciale competente, in relazione al tipo di incoerenza rilevata. In tutti i casi è data risposta all'utente tramite posta elettronica sull'esito della richiesta.

Se la questione non rientra tra gli argomenti trattati dal *Contact Center*, all'utente viene comunicato, con e-mail, che il problema non può avere soluzione tramite servizio *web mail*.

Tramite il *Contact Center* possono essere trattate le seguenti tematiche afferenti la banca dati catastale.

### Errori riscontrati sui soggetti a cui è intestato l'immobile

L'errore può riguardare: cognome e nome (per le aziende "denominazione"), codice fiscale (per le aziende "partita iva"), luogo e data di nascita, (per le aziende "sede legale), diritti e quota di possesso.

Per presentare la richiesta occorre disporre di:

- identificativo catastale dell'immobile (foglio, particella, subalterno);
- estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto (o altro atto pubblico), dichiarazione di successione, domanda di voltura catastale, denuncia al catasto di nuova costruzione o variazione. Questi dati sono contenuti sulla visura catastale e sui documenti citati.

### Errori riscontrati sui dati dell'immobile

L'errore può riguardare indirizzo, ubicazione (n° civico, piano, interno, ...) o evidenti errori materiali nella consistenza (n° vani o metri quadrati).

Per presentare la richiesta occorre disporre di:

- identificativo catastale dell'immobile (foglio, particella, subalterno);
- estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto (o altro atto pubblico), dichiarazione di successione, domanda di voltura catastale, denuncia al catasto di nuova costruzione o variazione. Questi dati sono contenuti sulla visura catastale e sui documenti citati.

### Richiesta identificativo catastale definitivo

E' possibile richiedere l'identificativo catastale definitivo, per gli immobili urbani che ne sono privi o per gli immobili che, pur a seguito di accatastamento, risultano assenti in banca dati.

Per presentare la richiesta occorre disporre di:

- identificativo catastale provvisorio (per i casi di assegnazione dell'identificativo definitivo);
- domanda di accatastamento (data e protocollo della domanda).

## **3) Integrazione dei dati catastali nel Modello Unico Informatico**

Ultimate tali fasi prodromiche sopra elencate, il Notaio, predisporrà per l'invio telematico l'adempimento unico e, ove non abbia provveduto a sanare i disallineamenti, integrerà il quadro "Volture", presente nel programma UNIMOD o analogo fornito da softwarehouse, con i dati relativi a soggetti mancanti o con gli identificativi degli atti tecnici non registrati in banca dati.

Si ricorda, al riguardo, che quando per tutti o per una parte degli immobili oggetto di trasferimento non vi è concordanza fra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento stesso, il soggetto che richiede la voltura deve indicare, gli estremi degli atti o dei documenti che hanno dato luogo ai passaggi intermedi fra le ditte di cui sopra.

Si riportano di seguito degli esempi che chiariscono come possono insorgere le problematiche e come risolverle con il Modello Unico, suddivisi nelle tipologie di problematiche relative alla intestazione catastale precedente non correttamente registrata o non aggiornata per passaggi intermedi mancanti.

## Intestazione catastale non correttamente registrata

E' il caso nel quale, pur essendo state registrate tutte le volture che riguardano l'immobile oggetto di trasferimento, l'intestazione risulta formalmente non corretta (alcuni dati anagrafici sono errati o mancanti, i diritti reali non sono indicati correttamente, sono riportati soggetti che non dovrebbero più comparire, e così via). Per ottenere che gli atti trasmessi con l'adempimento unico siano correttamente volturati, indicare nel file da inviare i seguenti dati:

- impostare nella sezione "dati volture" i dati dell'ultima voltura eseguita in catasto (si possono indicare gli estremi della voltura, o in alternativa, quelli dell'atto – sia esso notarile, denuncia di successione o di altra natura – o entrambi) deducendoli dalla visura catastale, effettuata in data recente, utilizzando l'elemento "*ultimo atto mancante*";

- impostare l'informazione "*unico atto mancante*", se effettivamente l'ultimo passaggio sia anche l'unico atto mancante nella banca dati catastale;

- se il trasferimento del bene non è per l'intero, ma riguarda quote o diritti parziali (per diritti parziali si intende la nuda proprietà l'usufrutto, la proprietà superficaria, l'enfiteusi ecc.) indicare, se possibile, anche i soggetti a completamento dell'intestazione catastale, esattamente con le quote e i diritti che "completano" quelli trasferiti, avendo cura di utilizzare per tutti i soggetti, sia per quelli interessati dall'atto, che per quelli a completamento, una frazione con il medesimo denominatore.

ESEMPI:

1) Tizio acquista un bene da Caio e Sempronio, ma la precedente intestazione catastale riporta Sempronio con data di nascita errata.

Come evitare che la voltura venga effettuata con l'annotazione di "passaggi intermedi da esaminare"?

E' sufficiente indicare, come sopra riportato, i dati dell'ultima voltura e l'informazione "ultimo atto mancante".

In tal modo sarà automaticamente effettuata la rettifica alla precedente intestazione, prima di procedere alla voltura del nuovo atto.

N.B.:

Se il trasferimento avviene per l'intero della proprietà (e non per l'intero di un diritto parziale) prestare attenzione ai soli dati anagrafici dei soggetti, poiché in questo caso le eventuali discordanze di quote e diritti reali tra nota di trascrizione ed intestazione catastale vengono ignorate.

Attenzione ai codici fiscali delle società. Se il codice fiscale è errato, la società viene considerata diversa, anche se la denominazione e la sede coincidono perfettamente.

2) Tizio e Caio sono comproprietari di un bene, ma nell'intestazione catastale quote e diritti non sono indicati correttamente. Tizio acquista da Caio la metà del bene, cosa fare affinché nella nuova intestazione compaia solo Tizio proprietario per l'intero?

Indicare nella sezione "dati volture" gli estremi dell'ultimo atto risultante sulla visura catastale utilizzando l'elemento "ultimo atto mancante", impostare l'informazione "unico atto mancante" e riportare Tizio tra i soggetti a completamento con il diritto di "proprietà" e la quota di 1/2 (naturalmente Tizio compare anche a favore nella nota di trascrizione per la quota di 1/2 di proprietà).

Verrà automaticamente effettuata la rettifica alla precedente intestazione, prima di procedere alla voltura del nuovo atto: provvederà il sistema a "sommare" le due quote di Tizio ed a riportarle all'intero.

3) Tizio e Caia sono comproprietari di un bene in regime di comunione, ma nell'intestazione catastale è indicato solo Tizio proprietario per l'intero. Tizio e Caia, ciascuno per 1/2 di proprietà, vendono il bene a Sempronio.

Cosa fare affinché nella nuova intestazione non compaia l'annotazione "passaggi intermedi da esaminare"?

Nulla provvederà il sistema a "riconoscere" la fattispecie ed effettuare correttamente la voltura, sempre che nella intestazione catastale i dati anagrafici di Tizio siano corretti e nella nota di trascrizione venga riportato che i due coniugi vendono in regime di comunione.

#### L'intestazione catastale non è corretta perché vi sono passaggi intermedi non registrati

L'intestazione catastale non è aggiornata perché alcuni passaggi intermedi non sono stati registrati, pur essendo state presentate, o richieste in via automatica, le relative volture.

Per ottenere che gli atti registrati con l'adempimento unico vengano correttamente volturati, indicare nel file da trasmettere i seguenti dati:

- impostare nella sezione "dati volture" i dati degli atti mancanti in ordine cronologico (si possono indicare gli estremi della voltura, quelli dell'atto o entrambi), con le seguenti precisazioni;

- se il passaggio da segnalare è l'unico non registrato al catasto, esso va inserito nell'elemento "ultimo atto mancante" e va impostata l'informazione "unico atto mancante";

- se, invece, vi sono ulteriori atti intermedi non registrati, indicarli, in formato libero, nel campo "identificativi info", avendo cura di inserire l'ultimo passaggio in ordine cronologico sempre nell'elemento "ultimo atto mancante"; infatti in mancanza di valorizzazione di questo elemento, anche tutte le altre informazioni inserite nel campo "identificativi info" verrebbero scartate;

- se il trasferimento del bene non è per l'intero, ma riguarda quote o diritti parziali (nuda proprietà, usufrutto, proprietà superficiaria, enfiteusi ecc..) indicare se è possibile, anche i soggetti a completamento dell'intestazione catastale, esattamente con le quote e i diritti che completano quelli trasferiti, utilizzando lo stesso denominatore.

ESEMPI:

1) Tizio acquista da Caia e Sempronio, che hanno ricevuto il bene in eredità ma l'intestazione catastale riporta ancora il de cuius perché la relativa voltura non è stata registrata .

Come evitare che la voltura venga effettuata con l'annotazione di "passaggi intermedi da esaminare"?

E' sufficiente indicare i dati della successione nell'elemento "ultimo atto mancante" e l'informazione "unico atto mancante".

In tal modo verrà automaticamente effettuata la voltura relativa alla successione, immediatamente prima di procedere alla voltura del nuovo atto.

2) Tizio acquista la metà di un bene da Caio, comproprietario con Sempronio, ma l'intestazione catastale non riporta i due attuali proprietari perché mancano alcuni atti intermedi per i quali non sono state registrate le relative volture.

Cosa fare perché la voltura venga effettuata correttamente?

Indicare i dati dell'ultimo atto mancante nell'elemento "ultimo atto mancante", indicare gli estremi degli altri atti mancanti in "identificativi info", riportare Sempronio come soggetto a completamento per la sua quota di appartenenza.

In tal modo verrà preliminarmente effettuata automaticamente la voltura relativa all'ultimo atto mancante, con la quale il bene risulterà intestato a Caio e Sempronio, con l'intestazione "passaggi intermedi da verificare", mentre le informazioni in "identificativi info" verranno registrate per essere fornite sulla visura storica del bene. Immediatamente dopo verrà eseguita la voltura a favore di Tizio, questa volta senza l'annotazione di "passaggi intermedi da esaminare".

3) Tizio e Caia hanno acquistato un bene in regime di comunione e la relativa intestazione catastale è corretta. In seguito i due coniugi si separano e con la sentenza il regime di comunione viene trasformato in regime di separazione. Tizio intende acquistare da Caia la metà del bene.

Cosa fare affinché nella nuova intestazione compia solo Tizio proprietario per l'intero in regime di separazione?

Indicare nell'elemento "ultimo atto mancante" gli estremi della sentenza, impostare l'informazione "unico atto mancante" e riportare Tizio tra i soggetti a completamento con il diritto di "proprietà" in regime di separazione e la quota di  $\frac{1}{2}$  (naturalmente

nella nota di trascrizione Tizio compare a favore e Caia contro, ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione).

Verrà automaticamente effettuata la rettifica alla precedente intestazione, prima di procedere alla voltura del nuovo atto: provvederà il sistema a "sommare" le due quote di Tizio ed a riportarle all'intero.

4) Tizio e Caia acquistano dalla società costruttrice la proprietà superficaria di un appartamento. Nella intestazione catastale compare la società costruttrice e non compare il Comune, che aveva a suo tempo concesso il diritto di superficie sull'area sottostante il fabbricato.

Cosa fare affinché la nuova intestazione sia registrata senza l'annotazione di "passaggi intermedi da esaminare" e vi compaia anche il Comune proprietario per l'area?

Indicare nell'elemento "ultimo atto mancante" gli estremi dell'atto con il quale il Comune ha costituito il diritto di superficie in capo alla società costruttrice, impostare le informazioni "unico atto mancante" e riportare il Comune tra i soggetti a completamento con il diritto di "proprietà per l'area".

Verrà automaticamente effettuata la rettifica alla precedente intestazione, sulla base dell'atto di costituzione del diritto di superficie, anche se stipulato in data anteriore alla costituzione del fabbricato, prima di procedere alla voltura del nuovo atto.

#### **4) Verifica dell'Adempimento Unico**

Nel portale SISTER sono presenti delle diagnostiche che consentono di verificare la correttezza del modello unico informatico prima dell'invio ed il relativo esito successivo che sono:

##### Invio di prova

Nell'applicativo SISTER è presente una nuova funzionalità che consente al Notaio, nella fase di invio di prova del Modello Unico di verificare sia gli immobili che i soggetti sul server centrale del Catasto (aggiornato al giorno precedente rispetto a quello in cui si effettua l'invio), l'esito dell'invio di prova consente al Notaio di apportare, a seguito della diagnostica dell'eventuale errore, le necessarie correzioni.

I controlli effettuati attengono:

- per gli immobili sono effettuati controlli di esistenza e correttezza dei dati identificativi degli immobili: comune, sezione urbana, foglio particella e subalterno;
- per i soggetti la verifica dei codici fiscali e dei dati anagrafici oltre che formalmente corretti devono essere validi nell'archivio dell'Anagrafe Tributaria.

### Esito dell'invio

A seguito dell'invio effettivo dell'adempimento unico il sistema restituisce, tra l'altro, l'esito della voltura automatica con eventuali codifiche di errore, ove la voltura non sia presente in banca dati o sia presenti delle annotazioni.

### **5) Recupero della voltura automatica**

Nei casi in cui la voltura automatica ha dato esito negativo, il Notaio provvederà ad inviare la voltura telematica per il recupero della volturazione la quale sarà trattata automaticamente e contestualmente all'invio. In alternativa presenterà agli sportelli di questo Ufficio la voltura su supporto informatico redatta con il programma voltura 1.0, senza la corresponsione di tributi.