



VOCABOLARIO



Parte "4" da: "uso e abitazione" a: "voltura catastale"

USO E ABITAZIONE



Definizione

Sono diritti che si distinguono dall'usufrutto solo dal punto di vista quantitativo.

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1022 cod. civ.).

Chi ha il diritto di uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccoglierne i frutti; ma la raccolta dei frutti trova un limite quantitativo nella misura occorrente per i bisogni dell'utente e della sua famiglia, valutati secondo la sua condizione sociale (art. 1021 cod. civ.).

Il diritto di abitazione, a differenza dell'usufrutto e del diritto di uso, ha carattere talmente particolare e personale da non potere né essere ceduto ad altri, nemmeno quanto all'esercizio, né avere attuazione diversa da quella dell'abitazione personale dell'immobile da parte del relativo titolare.

Il diritto di abitazione, che ha le sue origini nell'usus domus del diritto romano classico, ha natura reale e quindi può essere costituito mediante testamento, usucapione o contratto, per il quale è richiesta "ad substantiam" la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata.

Secondo quanto stabilito dalla suprema corte è invece configurabile il comodato di una casa per consentire al comodatario di alloggiarvi per tutta la vita senza che perciò debba ravvisarsi un contratto costitutivo di un diritto di abitazione, con conseguente necessità di forma scritta "ad substantiam".

1

USUFRUTTO



Definizione

L'usufrutto è il diritto reale di usare la cosa altrui e di trarne i frutti, rispettando la sola natura e la destinazione economica della cosa stessa.

L'usufrutto si estingue:

- a) per la scadenza del termine o per morte dell'usufruttuario;
- b) per rinuncia dell'usufruttuario;
- c) per consolidazione, quando l'usufrutto e la nuda proprietà si riuniscono in capo alla medesima persona;
- d) per prescrizione, ovvero per effetto del non uso durato per venti anni;
- e) per il totale perimento della cosa su cui è costituito (facilmente individuabile per le cose deperibili, difficilmente pronunciabile per gli immobili. Ad esempio l'immobile gravemente danneggiato da un sisma);
- f) per decadenza dovuta ad abusi dell'usufruttuario.

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI



Definizione

Individuata la rendita catastale o comunque ricavata la medesima dalla consultazione della misura catastale, accertata la rispondenza della superficie o della volumetria coinvolta e la perfetta corrispondenza tra destinazione attuale e categoria catastale applicata, il "valore catastale si ricava dal prodotto tra la rendita stessa e un apposito coefficiente moltiplicatore che risulta essere:



VOCABOLARIO



- Moltiplicatore pari a 100 volte: immobili appartenenti alle categorie A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11 (tutte le tipologie di abitazione); B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8 (locali ad uso collettivo) e C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, C/7 (locali commerciali ed artigianali ad esclusione dei negozi).
 - Moltiplicatore pari a 50 volte: immobili appartenenti alla categoria A/10 (uffici) ed alla categoria D (immobili a destinazione speciale).
 - Moltiplicatore pari a 34 volte: immobili appartenenti alla categoria C/1 (negozi e botteghe) ed alla categoria E (immobili a destinazione particolare).
-

VARIAZIONE CATASTALE



Definizione

Le motivazioni per le quali si sollecita una variazione catastale possono essere molte e di varia natura.

VENDITA



Definizione

VENDITA IMMOBILIARE

La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo (art. 1470 cod. civ.).

Oggetto della vendita può essere dunque qualsiasi bene o diritto trasferibile: la proprietà di cose mobili o immobili, diritti reali quali ad esempio l'usufrutto di un edificio (si estingue in ragione dei diritti del primo proprietario), universalità di beni ecc.

L'articolo 1350 prevede la forma scritta per il trasferimento dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari.

2

VENDITA DI COSE MOBILI

In mancanza di patto o di uso contrario, la consegna della cosa deve avvenire nel luogo dove questa si trovava al tempo della vendita, se le parti ne erano a conoscenza, ovvero nel luogo dove il venditore aveva il suo domicilio o la sede dell'impresa.

Se la cosa venduta deve essere trasportata da un luogo all'altro il venditore, salvo patto o uso contrario, si libera dell'obbligo della consegna rimettendo la cosa al vettore o allo spedizioniere (vendita con spedizione: art. 1510).

In questo caso il venditore non risponde della perdita o del deterioramento della merce durante il viaggio o del ritardo nella consegna da parte del vettore, salvo la doverosa necessità di scegliere un accurato spedizioniere.

In molti casi, quando concordato tra le parti, la consegna avviene presso l'indirizzo dell'acquirente e il venditore rimane responsabile per i danni subiti durante il trasporto.

VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETÀ

Di regola il compratore diventa proprietario della cosa al momento del consenso o, se si tratta di cose fungibili, al momento dell'individuazione, anche se non ne abbia ancora pagato il prezzo.

Nel campo immobiliare a fronte del pagamento dilazionato del prezzo, sovente, trova applicazione il principio della cosiddetta vendita con riserva della proprietà.

In pratica si tratta di una clausola contrattuale che differisce il trasferimento della proprietà al momento in cui il prezzo sia completamente pagato.

In questo caso si parla di trasferimento sottoposto a condizione sospensiva.

Naturalmente l'immobile viene consegnato immediatamente al compratore il quale ne possiede il pieno e totale utilizzo. L'unico limite imposto consiste nell'impossibilità per il compratore di alienare il bene.



VOCABOLARIO



Finché il prezzo non è pagato, dunque, il compratore non ha la proprietà della cosa. Possiede più semplicemente ciò che la dottrina definisce un'aspettativa di acquisto.

Come già detto, l'acquirente disponendo dell'immobile ne possiede il pieno godimento.

In considerazione di ciò la legge pone a suo carico, dal momento della consegna, il rischio del perimento fortuito della cosa (art. 1523 cod. civ. cioè: egli dovrà pagare il prezzo anche se la cosa perisce fortuitamente). La proprietà riservata al venditore gli consente di rivendicare la cosa, se il prezzo non viene pagato, ed esclude che sulla cosa stessa si possano soddisfare creditori diversi.

Di regola il ricorso alla vendita con riserva della proprietà viene preferito all'ipoteca in quanto consente al venditore di risparmiare il costo fiscale dell'iscrizione dell'ipoteca e per evitare la procedura macchinosa di esecuzione forzata sul bene ipotecato.

Sempre in materia di vendita immobiliare a rate la legge interviene disponendo che il mancato pagamento di una sola rata non dà luogo alla risoluzione del contratto, se essa non supera il valore economico di 1/8 del prezzo complessivo.

VENDITA CON PATTO DI RISCATTO

Il venditore può riservarsi il diritto di riavere la cosa venduta mediante la restituzione del prezzo unita al rimborso di determinate spese concertate all'atto della sottoscrizione del contratto (art. 1500 cod. civ.).

VOLTURA CATASTALE



Definizione

Le domande di voltura sono i documenti catastali redatti ai sensi della legge 1 ottobre 1969, n. 679 con il quale vengono registrate le variazioni di proprietà nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto) in cui i beni interessati sono censiti.

Come previsto dal Decreto Dirigenziale del 15 ottobre 1998, la voltura catastale relativa ad atti civili, giudiziari ed amministrativi, soggetti a trascrizione presso gli uffici del territorio o le conservatorie dei registri immobiliari meccanizzati, deve essere eseguita in modo automatico mediante la redazione di relativa nota congiuntamente alla trascrizione su supporto informatico fornito direttamente dall'Ufficio ministeriale.

Questa attività viene svolta direttamente dall'ufficiale rogante dell'atto di trasferimento che all'atto di consegna al cliente della copia autentica dello stesso fornirà gli estremi dell'avvenuta trascrizione e volturazione ai competenti uffici.

Per ogni voltura automatica richiesta con la nota di trascrizione, l'ufficio in sede di restituzione di un esemplare della nota, rilascerà una ricevuta contenente oltre ai dati del richiedente e gli estremi della trascrizione, anche l'esito dell'elaborazione. In caso di esito negativo sarà possibile fornire, integrare o correggere i dati su supporto informatico, oppure procedere nei tempi previsti dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 alla presentazione delle domanda di voltura con le modalità tradizionali. Tale situazione non invaliderà comunque la trascrizione che verrà in ogni caso effettuata.

La trascrizione della nota si intende richiesta quando viene presentato in conservatoria il titolo relativo anche se il supporto informatico sia stato prodotto in precedenza; l'ufficio provvederà autonomamente alla stampa in duplice esemplare, della nota presente sul supporto informatico.

Attualmente è possibile depositare le volture sia in formato cartaceo mediante la compilazione del modello 13TP/A (per il catasto terreni) e 98TP - CEU (per il catasto fabbricati) che informatico mediante il software Voltura (sia per catasto terreni che fabbricati).