



Autonome Provinz Bozen
Provincia autonoma di Bolzano
Provincia autonoma de Bulsan
SÜDTIROL · ALTO ADIGE

IL LIBRO FONDIARIO



SISTEMA TAVOLARE

- I. PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**
- II. A BASE REALE**
- III. ISCRIZIONE AD EFFETTO COSTITUTIVO**

SISTEMA TAVOLARE IN ITALIA

territori italiani in cui vige il sistema tavolare o del Libro Fondiario a base reale:

- nelle Province di Bolzano, Trento, Trieste e Gorizia;
- in determinate zone delle Province di Udine (Cervignano e Pontebba), di Belluno (Cortina D'Ampezzo, Pieve di Livinallongo e Colle S. Lucia) e di Brescia (Valvestino)

nel resto d'Italia:

vige il sistema di pubblicità immobiliare **a base personale** disciplinato dal codice civile (art. 2643 cod. civ. e seguenti)

DUE DIVERSI SISTEMI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Trascrizione

- Si fonda sul principio dell'accordo tra le parti (art. 1376 cod. civ.)
- Il contratto esplica effetti reali
- Il diritto reale si costituisce con la volontà legittimamente manifestata nel negozio giuridico
- L'iscrizione ha lo scopo di rendere opponibile ai terzi le vicende concernenti i diritti reali immobiliari (art. 2644 cod. civ.)

Libro Fondiario

- L'accordo tra le parti ai sensi dell'art. 1376 cod. civ. è necessario, ma non sufficiente per costituire, modificare o estinguere il diritto reale
- Il contratto non esplica effetti reali, ma meramente obbligatori
- Il diritto reale si costituisce per atto tra vivi **s o l o** dopo l'iscrizione nel Libro Fondiario in base a un titolo valido ed efficace
- Negli atti tra vivi l'iscrizione è presupposto per la costituzione, modifica o estinzione del diritto reale.

DEFINIZIONE E COMPONENTI

DEFINIZIONE

registro pubblico bilingue (tedesco-italiano)
destinato a registrare i beni immobili
(suddivisi in particelle edificiali e fondiari - p.ed. e p.f.)
e i relativi diritti reali
istituito per ogni Comune Catastale (C.C.)

COMPONENTI

LIBRO MAESTRO

RACCOLTA DOCUMENTI

LIBRO MAESTRO

suddiviso in

SEZIONE I

SEZIONE II

costituito dalle

PARTITE TAVOLARI

destinato all'iscrizione

1. dei **Corpi Tavolari** e delle loro modificazioni
2. dei **diritti** e degli **oneri reali** relativi ai corpi tavolari
3. dei **fatti** o **atti** giuridici di cui la legge ammette l'annotazione

LIBRO MAESTRO I e II sezione

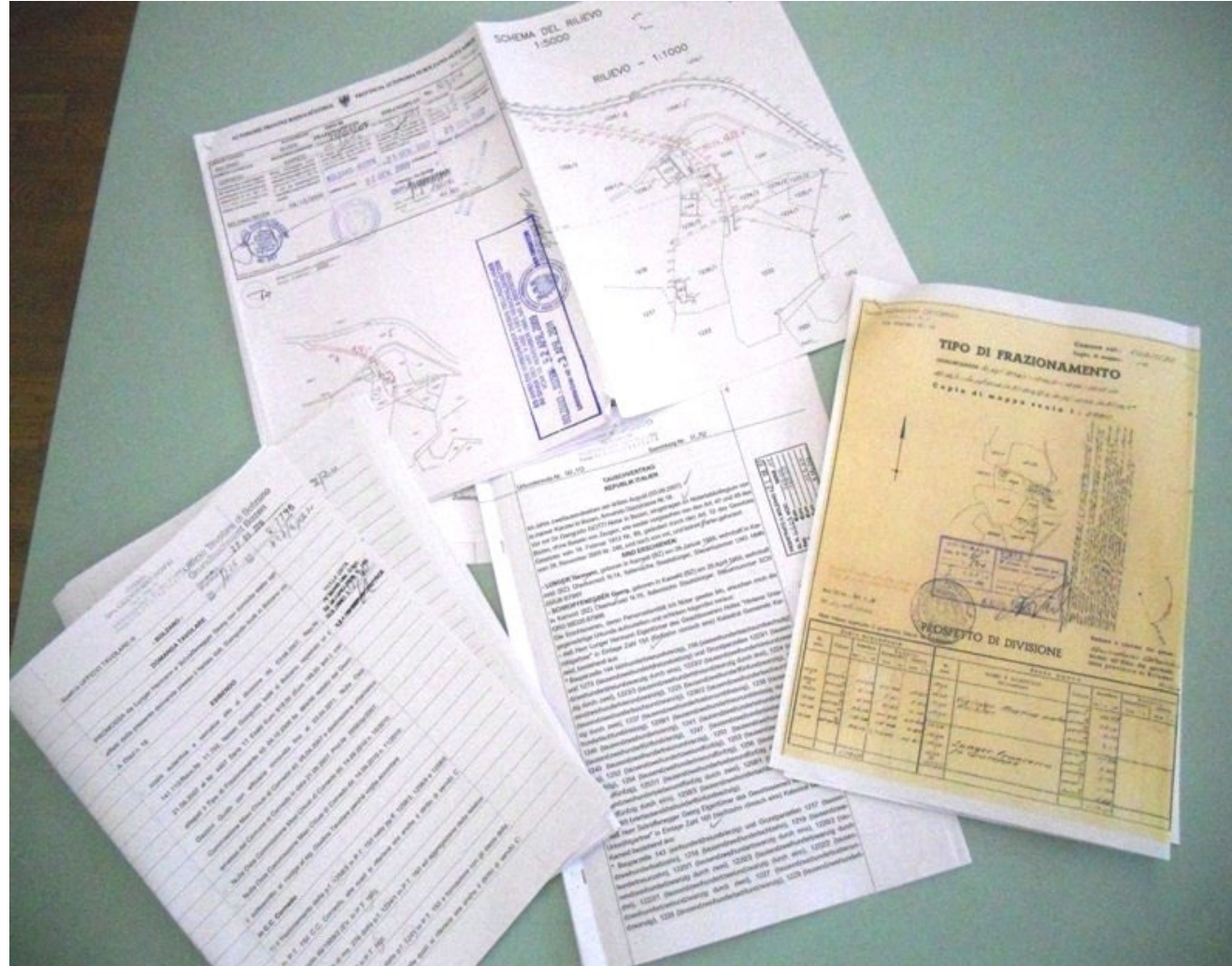
- **sezione I**
masi chiusi
- **sezione II**
immobili di libera circolazione



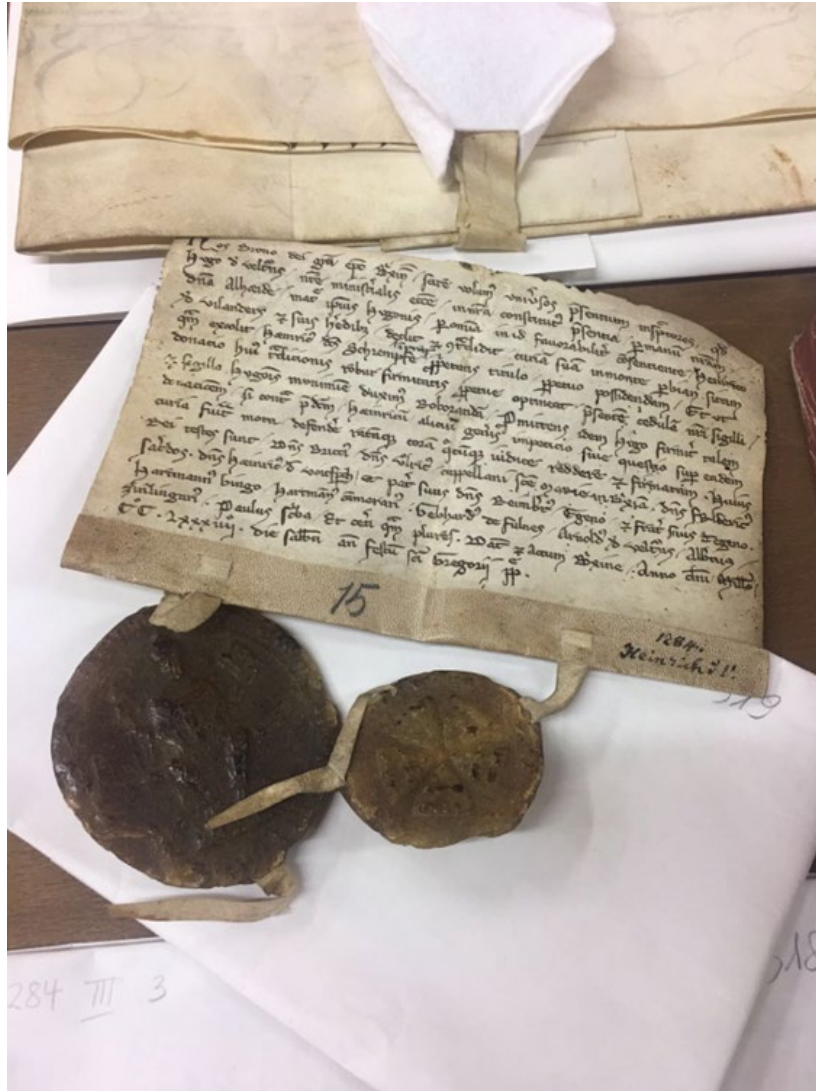
RACCOLTA DEI DOCUMENTI

1. Di ogni documento (titolo giuridico), in base al quale è stata eseguita un'iscrizione tavolare, sarà trattenuta una **copia autentica** presso l'ufficio tavolare.
2. Sussiste anche la possibilità della presentazione di domande tavolari e documenti in via telematica.
3. Queste copie costituiscono – insieme alla domanda e al decreto tavolare – la **raccolta dei documenti**.
4. I documenti vengono raccolti **in ordine cronologico** (secondo il numero di giornale tavolare – G.N.) e sono archiviati presso l'ufficio tavolare competente.
5. La raccolta documenti viene attualmente digitalizzata.

DOCUMENTI



DOCUMENTI STORICI



I. PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Il libro fondiario dunque è un sistema deputato alla pubblicità immobiliare mediante un **REGISTRO**:

- pubblicamente accessibile
- bilingue
- istituito per ogni comune catastale (C.C.)

**DESTINATO A REGISTRARE I BENI
IMMOBILI E I RELATIVI DIRITTI REALI**

II. BASE REALE

- La **Partita Tavolare** è l'unità elementare di cui è formato il Libro Maestro
- Le **particelle** formano i corpi tavolari delle partite tavolari contenute nei Libri Maestri e sono la **base reale** delle iscrizioni
- Sono quindi le “**unità immobiliari fondamentali**” del Corpo Tavolare
- Le particelle vengono rappresentate nelle **mappe catastali** e gestite dal Catasto Fondiario.

LA PARTICELLA CATASTALE

Particella edificiale

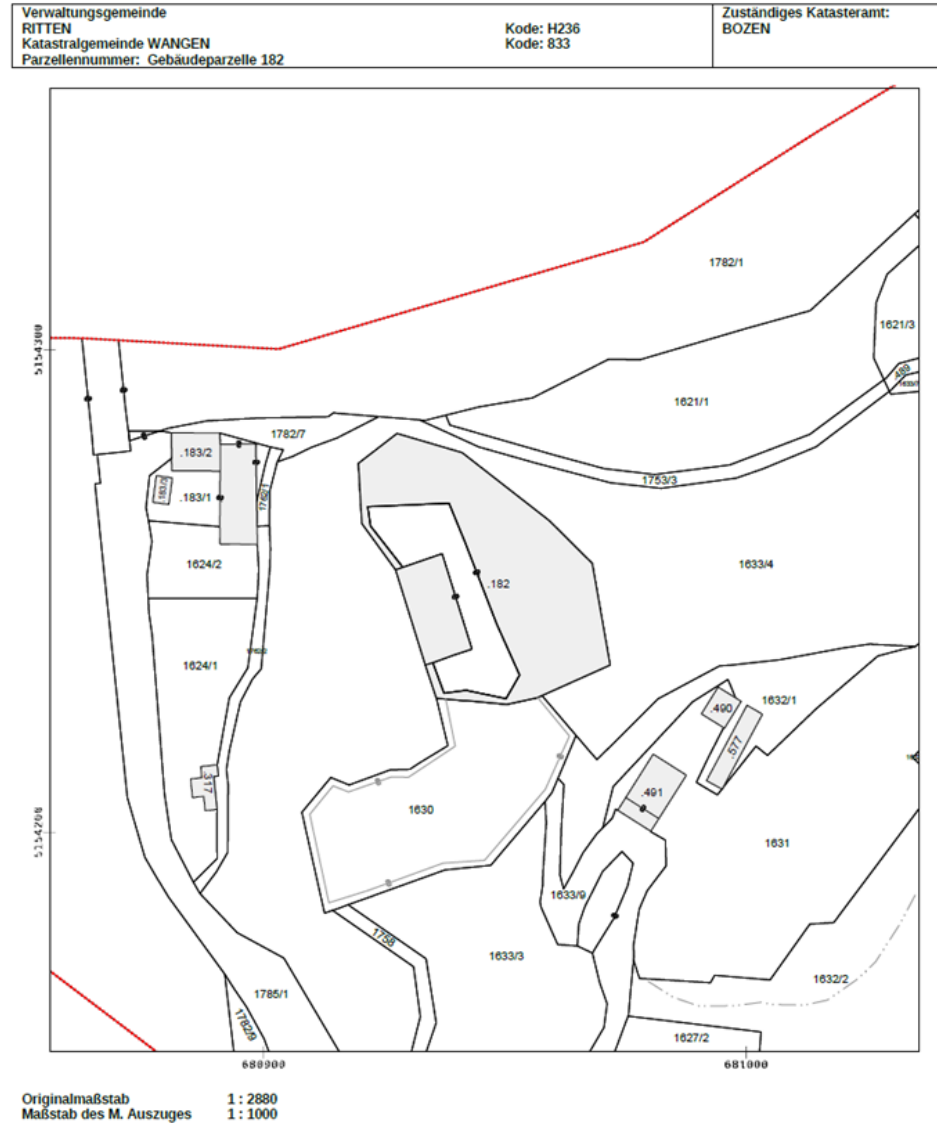
Particella fondiaria

- Il territorio di ogni comune catastale è rilevato cartograficamente e incluso nella banca dati grafica.
- Le particelle catastali sono ricomprese in separati elenchi e numerate separatamente
- Nella mappa catastale le particelle edificali si differenziano dalle particelle fondiarie attraverso un puntino prima del numero di particella
- Tutte le particelle senza puntino sono quindi particelle fondiarie

LA PARTICELLA EDIFICIALE

- **Particelle edificiali** sono:
 - **edifici** con annessi
 - **Particelle superficiali (del diritto di superficie)**
 1. Possono insistere sopra o esistere sotto il suolo
 2. Accanto alla particella vi sono i seguenti segni identificativi:
$$>-----< \text{ risp. } >.....<$$
 - **Edifici interrati**
 - appartengono allo stesso proprietario del suolo
 - è una superficie edificata interrata sotto il suolo
 - il numero di particella è rinchiuso fra parentesi (.....)
 - Tratteggio a puntini accanto alla linea poligonale.
- Più superfici o linee poligonali della stessa particella vengono congiunti con una „esse“.

CASTEL RONCOLO IN MAPPA



comune catastale

il comune catastale non è sinonimo di comune amministrativo

Comune catastale	C.C.	Comune amministrativo	Codice amministrativo
BOLZANO	613	BOLZANO	A952
GRIES	669	BOLZANO	A952
DODICIVILLE	652	BOLZANO	A952
VANGA	833	RENON	L663
RENON I	754	RENON	H236
RENON II	755	RENON	H236

CASTEL MARECCIO IN MAPPA



MODIFICHE ALLE PARTICELLE

- I dati tavolari e catastali sono soggetti a continue modifiche
- Le modifiche alle particelle comportano un aggiornamento e una modifica della mappa catastale

DOCUMENTAZIONE TECNICA

- **Tipo di frazionamento:** redatto da un tecnico
- **Foglio di notifica:** redatto d'ufficio

IL TIPO DI FRAZIONAMENTO

- necessario per tutte le **modifiche essenziali** alle particelle (spostamento dei confini, divisione di una particella fondiaria, estinzione di una particella fondiaria in una particella edificiale,...)
- redatto da un tecnico (architetto, ingegnere, geometra, perito agrario, perito industriale, ... iscritto al rispettivo albo)
- su incarico della parte
- per la modifica della mappa catastale
- documento tecnico del Catasto Fondiario

III. ISCRIZIONE A EFFETTO COSTITUTIVO

Il diritto di proprietà o gli altri diritti reali
si acquistano con atto tra vivi
s o l o
tramite l'iscrizione del diritto
nel Libro Fondiario
in base a un titolo idoneo.

**L'adempimento della formalità pubblicitaria esplica
- in deroga all'art. 1376 del codice civile –
effetti costitutivi per l'acquisto del diritto reale.**

I PRINCIPI FONDAMENTALI

PRINCIPIO DELL'ISCRIZIONE

PRINCIPIO DI LEGALITÀ

L'iscrizione può eseguirsi solo in forza di un
titolo giuridicamente valido ed efficace

il “controllo di legalità”

si sostanzia nel decreto tavolare emesso dal
Giudice Tavolare e dal Conservatore Tavolare



PRINCIPIO DI PUBBLICA FEDE



L'iscrizione esplica certezza giuridica e pubblica fede.

ALTRI PRINCIPI

PUBBLICITÀ

PRINCIPIO DI CONTINUITÀ

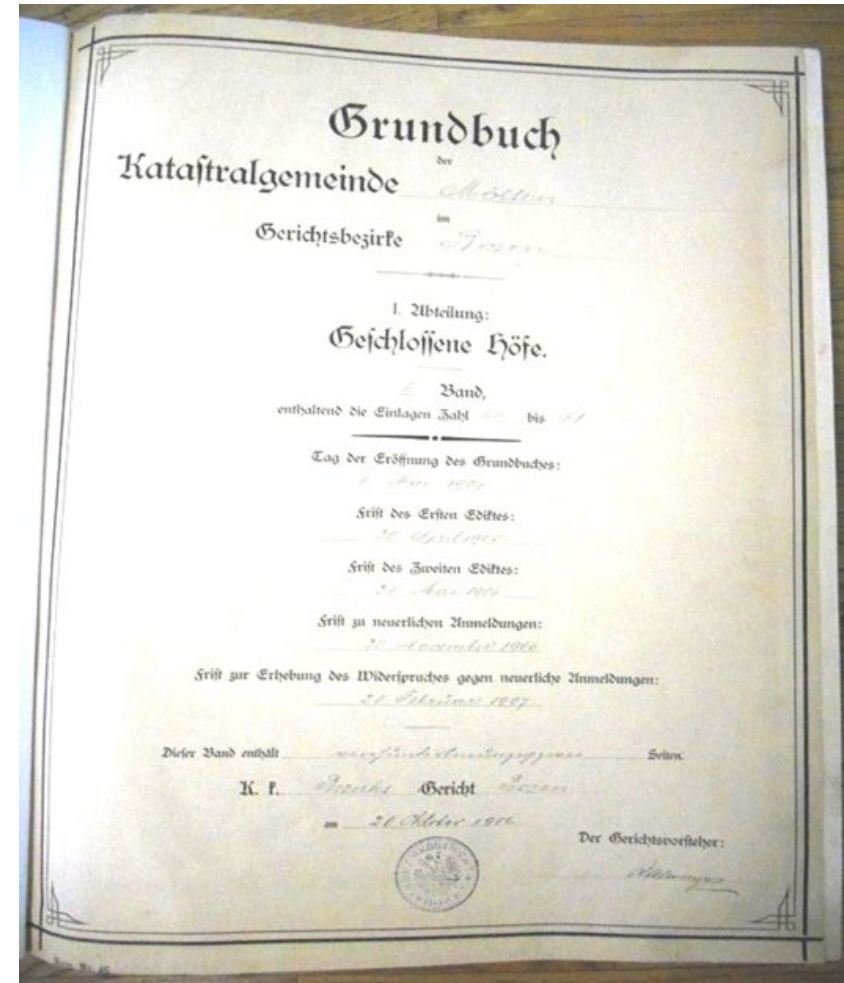
TRASPARENZA

DELLA DOMANDA

DEL GRADO E PRIORITÀ

STRUTTURA DELLA PARTITA TAVOLARE

- La partita tavolare si articola in tre fogli contraddistinti dalle lettere A, B e C
- Questi fogli contengono tutte le iscrizioni che si riferiscono alle relative particelle del corpo tavolare o dei corpi tavolari





COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO PROVVISORIO

PARTITA TAVOLARE

321 II

COMUNE CATASTALE 613 Bolzano

Apertura il 30/04/2004

DISTRETTO Bolzano

Piombi G.N. 41/2019

Ultimo piombo evaso G.N. 2199/2006

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 08/10/2019

p.ed. 1/1

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Edificio	0	252	-	-

A2

24/12/1996 - G.N. 8790/1 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO
di Partita tavolare per 1/1
con p.ed. 1/2

B

nato/nata il 05/05/19 a Bolzano - quota 1/2

20/03/2006 - G.N. 2199/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Contratto d.d. 10/01/2006
riguarda p.ed. 1/1

nato/nata il 01/01/19 a Bolzano - quota 1/2

20/03/2006 - G.N. 2199/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Contratto d.d. 10/01/2006
riguarda p.ed. 1/1

C

20/03/2006 - G.N. 2199/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

a carico p.ed. 1/1

a favore Bolzano

Contratto d.d. 10/01/2006

08/10/2019 - G.N. 41/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

importo accessori EUR 50.000,00, interessi 1,0%, interessi di mora 5,0%

EUR 150.000,00

Banca 122

Contratto d.d. 01/10/2019

08/10/2019 - G.N. 41/7 ANNOTAZIONE

vincolo diretto di tutela artistica

a carico p.ed. 1/1

LA PARTITA TAVOLARE

ISCRIZIONI TAVOLARI

Art. 8 Legge Tavolare

3 tipi di iscrizioni

INTAVOLAZIONE

PRENOTAZIONE

ANNOTAZIONE

L'art. 8 L.T. elenca tassativamente questi 3 tipi di iscrizioni di segnalazioni pubblicitarie da effettuarsi nel libro maestro

OGGETTO DELLE ISCRIZIONI

DIRITTI REALI E AGGRAVI

INTAVOLAZIONE/PRENOTAZIONE

- diritto di proprietà
- diritto di usufrutto
- diritto di abitazione
- diritto d'uso
- diritto di superficie
- diritto di servitù
- diritto di enfiteusi
- diritto edificatorio
- diritto di ipoteca
- oneri reali

NEGOZI E ATTI GIURIDICI

ANNOTAZIONE

- contratto di locazione ultra- novennale
- vincoli di agevolazione edilizia abitativa
- vincoli sociali
- atto di citazione e sentenza
- contratto preliminare
- contratto sottoposto a condizione
- fondo patrimoniale
- tutela artistica
- ecc...

PROCEDIMENTO TAVOLARE

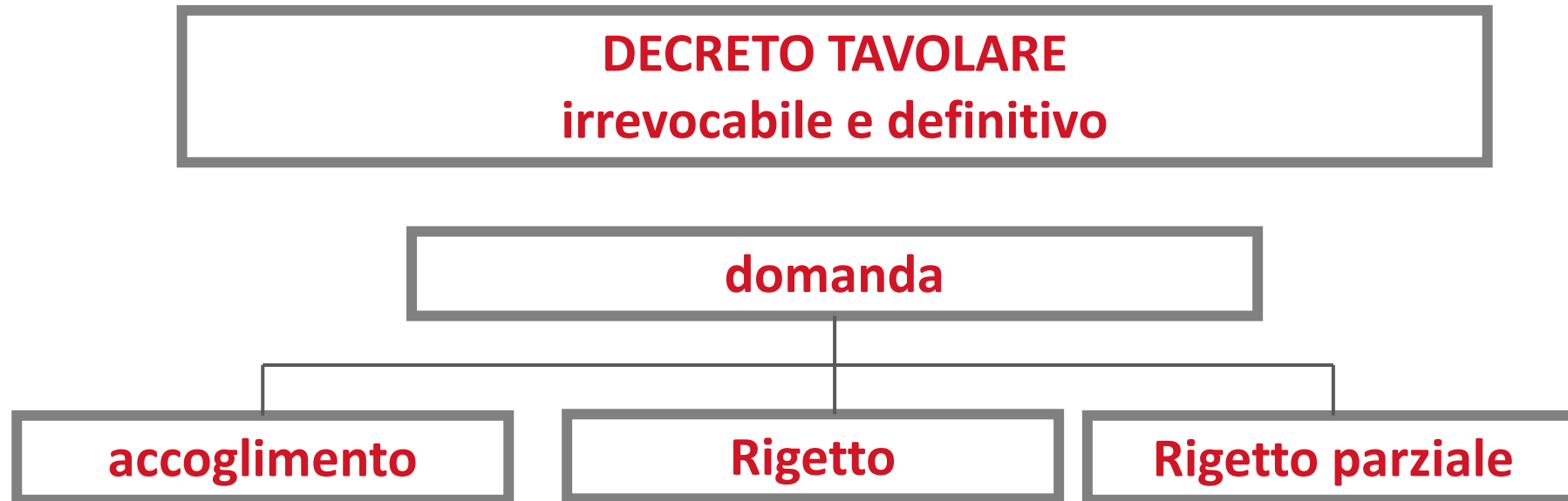
DOMANDA

DECRETO

ISCRIZIONE

NOTIFICA

DECRETO TAVOLARE



FASE DELL'ISCRIZIONE

Procedimento presso l'Ufficio del Libro Fondiario

- Le iscrizioni si eseguono nel Libro Maestro secondo l'esatto contenuto del decreto tavolare
- L'efficacia dell'iscrizione retroagisce al momento di presentazione della domanda tavolare

RICORSO TAVOLARE

RICORSO

con reclamo

contro il decreto tavolare

entro **60 giorni dalla notifica**

tramite l'ufficio del Libro Fondiario
al Tribunale in composizione collegiale



Autonome Provinz Bozen
Provincia autonoma di Bolzano
Provincia autonoma de Bulsan
SÜDTIROL · ALTO ADIGE

Ripartizione Libro fondiario, catasto fondiario e urbano

Ispettorato del Libro fondiario

Piazza Giorgio Ambrosoli, 16, 39100 Bolzano

ispettorato.tavolare@provincia.bz.it

[Homepage: Libro fondiario e Catasto](#)