



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 3/2011

Prot.n. S132/11/ 3130)1/1.7

Trento, 24 maggio 2011

Oggetto: **Modalità di consultazione del Libro fondiario**

Sono pervenute agli uffici richieste di “visure ventennali” sulla falsariga delle certificazioni ipotecarie utilizzate nel sistema pubblicitario della trascrizione.

E' ben noto, che nel territorio ove non vige il sistema tavolare chi intende acquistare un diritto su un bene immobile ha l'obbligo non solo di verificare che il suo dante causa abbia trascritto il proprio acquisto, ma deve verificare anche la catena degli antecedenti passaggi di proprietà fino a raggiungere i termini dell'acquisto per usucapione.

L'art. 2650 del codice civile sancisce, infatti, il principio per cui è richiesta una successione ininterrotta di trascrizioni contro il dante causa ed a favore dell'avente causa. Tutte le successive trascrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto. Detto principio (c.d. della continuità delle iscrizioni) non vieta di compiere le successive trascrizioni, ma esse non avranno alcun effetto fino a che l'anteriore acquisto non venga successivamente reso pubblico.

Nel sistema tavolare invece la verifica della serie continua delle trascrizioni risalenti al ventennio precedente, non è necessaria in considerazione dei principi fondamentali del Libro fondiario.

In primo luogo il trasferimento e l'acquisto del diritto di proprietà e degli altri diritti reali di godimento non avvengono con la stipulazione dell'atto negoziale di fronte all'ufficiale rogante, ma solo a seguito di iscrizione nei registri del Libro fondiario.

Le risultanze del libro maestro assumono quindi un valore praticamente assoluto, tanto che è possibile affermare che solo quanto emerge dalle iscrizioni del Libro fondiario è vero, risultando ininfluenza ciò che dallo stesso non avesse ad emergere.

In secondo luogo in base al principio del predecessore tavolare ai sensi dell'art. 21 Legge tavolare, l'avente causa può ottenere l'iscrizione del suo diritto solo se risulta a sua volta regolarmente iscritto o contestualmente iscrivibile il diritto del dante causa.

Il principio del predecessore tavolare quindi non permette di iscrivere alcun diritto contro soggetti che non siano intavolati e quindi non possono esservi iscrizioni temporaneamente inefficaci ma ogni iscrizione spiegherà da subito tutta la propria efficacia garantendo così certezza ed affidabilità.

Dall'evidente differenza tra i due sistemi di pubblicità emerge che nel nostro territorio non è necessaria la verifica ventennale ma è sufficiente verificare la titolarità attuale del bene immobile, con la conseguenza che le richieste di visure ventennali non rientrano fra le modalità tipiche di consultazione del Libro fondiario.

Ovviamente, laddove sussista un interesse in tal senso, gli strumenti attualmente a disposizione consentono la ricerca storica attraverso la consultazione della partita tavolare storica nella quale è attualmente contenuto l'immobile, delle eventuali partite tavolari dalle quali l'immobile è stato scorporato e dei relativi documenti.

Naturalmente dovrà essere l'utente a specificare nella richiesta la/le partite e i documenti (G.N.) di interesse.

La Dirigente

dott.ssa Iole Manica

