

Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare?

Si occupa della gestione dei registri immobiliari il [Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας](#) (Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici) dell'[Υπουργείο Εσωτερικών](#) (Ministero degli affari interni). Gran parte dei registri immobiliari è stata informatizzata durante lo sviluppo del sistema informativo immobiliare (*Σύστημα Πληροφοριών Γης - ΣΠΓ*), iniziato nel settembre 1995. Il sistema comprende quattro basi di dati, la base giuridica (*κτηματολογική βάση*), la base fiscale (*εκτιμητική βάση*), la base numerica / catastale (*γεωγραφική/κτηματική βάση*) e la base topografica (*χωρομετρική βάση*).

Il registro immobiliare cipriota contiene dati identificativi di ogni particella di terreno o unità di bene immobiliare registrata e, soprattutto, contiene i riferimenti topografici della particella o dell'unità, l'indicazione dell'ubicazione, una descrizione e indicazioni riguardanti la superficie, il valore fiscale e gli oneri gravanti su di essa, le ipoteche, gli atti di vendita, le servitù, le locazioni, le clausole restrittive e altre informazioni correlate. Vi sono anche indicati il od i proprietari, la quota di proprietà di ciascuno e le date e modalità di acquisto del bene.

Al 14 luglio 2009 figuravano nella base giuridica, in totale, 1 082 660 000 beni ubicati nella Cipro libera e nella parte di territorio occupata dai turchi (una copertura pari all'85,25% di territorio).

La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

Non è previsto l'accesso pubblico al registro immobiliare e al sistema informativo immobiliare. Soltanto le parti interessate possono chiedere informazioni sul bene per il quale hanno un interesse legittimo.

La tariffa da pagare per ottenere un certificato di ricerca dal Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici varia a seconda dell'informazione richiesta.

Certificato di ricerca:

a) di un bene registrato a nome di una persona, per ogni villaggio o circoscrizione	€ 1,71
b) di un bene iscritto sotto il nome di una persona, per ogni villaggio o circoscrizione	€ 0,85
c) del nome del proprietario registrato di un bene specifico registrato, per ogni bene	€ 0,85
d) dello storia di un bene o degli oneri gravanti su un bene specifico o per altre informazioni per cui non è prevista una tariffa, per ogni ora di ricerca	€ 8,54

Come consultare il registro immobiliare

Ai sensi delle leggi in vigore, solo le parti interessate hanno accesso ai registri immobiliari. Le informazioni sono fornite in forma di certificato denominato certificato di ricerca (*πιστοποιητικό έρευνας*), che viene emesso soltanto dopo il deposito della domanda e il versamento della tariffa prevista al Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici. La parte interessata o un suo agente o procuratore può presentare la domanda mediante il modulo n. 50 presso qualsiasi Ufficio del catasto (*Κτηματολογικό Γραφείο*). Ai sensi della sezione 51A, capo 224, della legge sui beni immobili – possesso, registrazione ed estimo (*Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος*), per "parti interessate" si intendono il proprietario, i suoi successori a titolo universale o specifico, il proprietario di alberi, fabbricati o altri oggetti presenti sul terreno appartenente a un'altra persona e viceversa, una persona avente un diritto o un interesse sul bene immobile, una persona che dimostri al direttore di essere un potenziale acquirente o un debitore ipotecario, la parte attrice in un'azione contro il proprietario del bene, un perito professionista che chieda determinate informazioni allo scopo di effettuare l'estimo di un determinato bene immobile in vista di un'espropriazione e chiunque non ancora qui indicato a cui il direttore disponga che siano fornite informazioni.

Il certificato di ricerca è rilasciato mediante il modulo n. 51 dal responsabile dell'Ufficio del catasto in cui è stata fornita l'informazione, con la firma e il timbro dell'Ufficio, e può essere consegnato a mano al richiedente o inviato per posta.

Storia del registro immobiliare

La base di dati che ha preceduto l'attuale registro immobiliare fu creata il 21 aprile 1858, sul finire dell'impero ottomano, con l'adozione del Codice immobiliare ottomano (*Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών*). Scopo principale del registro immobiliare dell'epoca era la registrazione dei terreni, in particolare quelli di proprietà dello Stato locati ai coltivatori, e registrare le vendite, le cessioni di beni immobili e le ipoteche gravanti su di essi.

Nacquero così i primi registri, nei quali si iniziò a iscrivere regolarmente tutti gli atti.

Nel 1860 furono approvate nuove leggi che richiedevano l'estimo obbligatorio e sistematico e la registrazione di tutte le forme di proprietà e la trasmissione dei pertinenti atti di proprietà (*Γιοκλάμα*). I terreni di ogni villaggio furono sottoposti a rilievi approssimativi e iscritti in registri distinti. Le parti interessate dovevano versare un diritto di registrazione per ottenere l'atto di proprietà. A chi non pagava tale diritto non veniva rilasciato il titolo di proprietà e i corrispondenti dati nei registri sono rimasti senza data e non aggiornati dal 1943 in poi.

Dal 4 giugno 1878, data in cui i Turchi hanno ceduto i loro diritti su Cipro alla Gran Bretagna, questa mantenne in vigore il sistema, utilizzando anch'essa il "registro immobiliare" per applicare e riscuotere le imposte.

Nel 1890, tuttavia, in considerazione delle difficoltà derivanti dalla presenza di un numero così elevato di registri diversi, si decise che era urgentemente necessario tradurre le informazioni in lingua inglese e riunirle in un nuovo registro. Tutti i dati figuranti nei vecchi registri furono trasferiti così com'erano alla data della trascrizione nel nuovo registro, che fu preparato separatamente per ogni villaggio.

Nel 1904 ebbe inizio il rilievo topografico dell'isola di Cipro in base alle disposizioni della legge n. 5 del 1890 sui rilievi topografici ai fini fiscali (*Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος*), allo scopo di rendere il sistema di registrazione più affidabile ed efficiente.

Mentre erano in corso il rilievo topografico e la mappatura di Cipro (iniziati nel 1904), fu approvata la legge n. 12 del 1907 sulla registrazione e l'estimo dei beni immobili (*Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος*), allo scopo di registrare e rilevare tutti i beni immobili fino al 1929.

Al completamento del rilievo topografico e della mappatura, i beni immobili figuranti nel registro immobiliare furono stimati e registrati. Il registro conteneva tutti i dati identificativi di ogni singolo bene e l'indicazione del nome e dei diritti di ogni proprietario. Dopo la registrazione, lo Stato rilasciava al proprietario l'atto ufficiale di proprietà.

La registrazione dei beni immobili a Cipro è stata completata nel 1929. Questa procedura ha portato alla creazione di tre registri, che sono ancora in uso: una versione migliorata del registro immobiliare (*Μητρώο Εγγραφής*) contenente le informazioni e i dati identificativi relativi a tutti i beni;

un registro fiscale (*Φορολογικό Μητρώο*), in cui la proprietà immobiliare di ogni persona è registrata per area geografica, unitamente al valore complessivo dei beni ai fini fiscali;

una scheda del valore (*Δελτίο Εκτιμητών*), il modulo N115, che descrive la proprietà per area geografica e pagina/pianta (area della superficie, ubicazione, beneficiario e valore del bene).

Quando, il 1° settembre 1946, il capo 224 della legge sulla proprietà immobiliare (possesso, registrazione ed estimo) è stato approvato ed è stato inserito nella raccolta di leggi, sono state abrogate le leggi ottomane e molte leggi degli ultimi anni del periodo coloniale, tra cui la legge n. 12 del 1907 (che era ancora presente nella raccolta di leggi), ed è stata introdotta una nuova base moderna per i dati relativi al possesso, alla registrazione e all'estimo dei beni immobili.

L'informatizzazione del registro immobiliare è stata iniziata nel 1995 e sta procedendo bene.

Link correlati

[Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας](#) (Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici)

[Υπουργείο Εσωτερικών](#) (Ministero degli affari interni)

Ultimo aggiornamento: 11/03/2024

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.