

Guida alla pubblicità immobiliare, ecco come funziona

di **Monica Greco**

Pubblicato il 11 maggio 2019

La direzione centrale “Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare” ha pubblicato la Guida al “Sistema della Pubblicità Immobiliare”, che illustra le principali caratteristiche del settore della “conservatoria” dei Registri immobiliari. Come noto, gli atti con i quali si trasferisce la proprietà o si costituiscono, modificano o estinguono i diritti reali su beni immobili, sono resi noti agli addetti ai lavori e a tutti i cittadini grazie a una forma di pubblicità giuridica: la pubblicità immobiliare

✘ La direzione centrale “Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare” ha pubblicato sul sito dell’Agenzia delle Entrate, nella sezione dedicata, la Guida “**Sistema della Pubblicità Immobiliare - edizione 2019**”, che illustra le principali caratteristiche del settore della “conservatoria” dei Registri immobiliari.

Come noto, gli atti con i quali si trasferisce la proprietà o si costituiscono, modificano o estinguono i diritti reali su beni immobili, sono resi noti agli addetti ai lavori e a tutti i cittadini grazie a una forma di pubblicità giuridica: la **pubblicità immobiliare**.

Il fondamento costituzionale del sistema della pubblicità immobiliare in Italia è l’art. 42, secondo comma, della Costituzione italiana nel quale si legge: “La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti”.

La pubblicità immobiliare si realizza attraverso la tenuta e il continuo aggiornamento dei **registri immobiliari**. E’ proprio la consultazione di questi ultimi che permette di risalire alla titolarità di un determinato bene e alla eventuale presenza di “vincoli” che, in vario modo, ne limitano il godimento.

Il sistema di pubblicità immobiliare vigente in Italia è chiamato “**della trascrizione**” perché il documento che attribuisce il diritto viene “trascritto”, cioè riprodotto nei pubblici registri.

Esso è ispirato al principio francese della “opponibilità”, in base al quale gli atti traslativi possono essere opposti ai terzi solo se “trascritti”.

In alcune parti d’Italia (Province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, nonché in alcuni Comuni in Provincia di Udine, Belluno, Vicenza e Brescia) è utilizzato anche il sistema cosiddetto “**Tavolare**”. Secondo il quale la proprietà si trasferisce, ai sensi dell’art. 1376 C.C., per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato nel contratto e, dunque, in tal caso la pubblicità ha efficacia costitutiva.

Il sistema della pubblicità immobiliare è disciplinato dalle norme del Codice Civile e numerose leggi speciali, tra le quali la Legge n. 52/1985 e sue successive integrazioni

Il **conservatore** è il soggetto preposto all'attuazione alla pubblicità immobiliare; mentre il **notaio** colui che riveste il ruolo istituzionale di ausilio alle attività del conservatore dei registri immobiliari

Il conservatore provvede alla formazione e all'aggiornamento dei registri immobiliari. I due elementi cardini per la pubblicità immobiliare sono la **nota di trascrizione** e l'**annotazione**.

Infatti, per ottenere la pubblicità di un atto si deve presentare presso la "Conservatoria dei registri immobiliari" territorialmente competente, oltre al titolo, una nota di trascrizione o di iscrizione o una domanda di annotazione che contenente in sintesi tutte le informazioni desunte dal titolo stesso. Questi strumenti di accesso al sistema, trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, sono chiamati "**formalità**" dal legislatore.

Il **processo di automazione** dei servizi di pubblicità immobiliare in Italia è cominciato nel 1986 e si è completato, estendendosi a tutto il territorio nazionale, il 27 agosto 1998.

Da circa un ventennio è in atto un progetto di recupero delle informazioni "cartacee", grazie all'acquisizione ottica delle note di trascrizione successive al 1970 e l'acquisizione delle immagini dei repertori istituiti dopo il 24 luglio 1957. Questo ha permesso l'inserimento dei dati dei soggetti presenti sui documenti oggetto di digitalizzazione portando al risultato che oggi tutte le immagini sono associate informaticamente a ogni soggetto.

La consultazione informatizzata dei dati dei registri, l'ispezione ipotecaria, il certificato ipotecario e le altre modalità di interrogazione dei dati immobiliari permettono di accedere alle informazioni che necessitano. Vediamo come.

I REGISTRI IMMOBILIARI

I registri immobiliari sono tenuti dal conservatore e, ai sensi dell'art.2673 del C.C., e messi a disposizione per la consultazione, la certificazione e il rilascio di copie.

I registri sono costituiti da un'insieme di documenti, volumi e registri; nello specifico i principali registri afferenti a quest'ambito sono:

- il **Registro generale d'ordine** (art. 2678 C.C.): da cui si evince l'ordine di presentazione e, quindi, la precedenza e il grado tra le varie formalità eseguite in una determinata giornata
- i **Registri particolari per le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni** (art. 2679 c.c.): ovvero quello costituito dalla raccolta, ordinata su base annuale, delle formalità eseguite, divise appunto in base alla tipologia: trascrizioni, iscrizioni e annotazioni.
- il "**Registro delle comunicazioni attestanti la data di estinzione dell'obbligazione**": istituito nel 2007 da cui si evincono le diverse fasi del procedimento di cancellazione.

Dal **1° gennaio 2015** i registri immobiliari sono conservati esclusivamente su supporti informatici in conformità alle regole tecniche previste dall'art. 71 del DLgs n.82/2005 (Codice

dell'amministrazione digitale).

La gestione telematica ovvero la cosiddetta la “**conservazione sostitutiva**” è stata disposta dai Provvedimenti emanati dall'Agenzia delle Entrate di concerto con il il Ministero della Giustizia del 20 ottobre 2016 e del 9 agosto 2017 e riguarda tutti e 3 i registri sopracitati.

Sono anche conservati in formato digitale i “titoli” inviati tramite trasmissione telematica.

LA TRASCRIZIONE

La trascrizione è il mezzo col quale si rende **pubblico** un trasferimento di proprietà da un soggetto ad un altro, nonché la costituzione o la modifica di altro diritto reale sopra un bene immobile.

La trascrizione deve essere fatta, ai sensi dell'art. 2663 del Codice Civile, presso l'ufficio nella cui circoscrizione è situato l'immobile.

Ha funzione “**dichiarativa**” poiché permette la conoscibilità di un atto che, diversamente sarebbe sì valido e efficace tra le parti, ma di fatto non opponibile a determinati terzi ignari dell'accordo.

Gli atti soggetti a trascrizione sono quelli di cui all'art. 2643 del C.C. e a tali casi l'art. 2645 aggiunge “ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643...”.

Il sistema della trascrizione premia colui che **per primo abbia curato la trascrizione del proprio acquisto**, nel senso che mette al sicuro l'acquisto stesso nei confronti di tutti coloro che potrebbero acquistare, dallo stesso dante causa, il medesimo diritto o diritti incompatibili.

La trascrizione produce quindi 2 effetti:

- Il **diritto immobiliare** è riconosciuto in capo al primo trascrivente
- il **diritto al risarcimento** del danno da parte del “comune” dante causa è riconosciuto al secondo trascrivente

La trascrizione oltre la funzione dichiarativa può avere anche altra valenza, in determinate ipotesi e precisamente:

- funzione di “**notizia**” di un determinato fatto o atto, è il caso di quando l'acquisto della proprietà avviene a seguito di una fattispecie di acquisto a titolo originario (usucapione) o quando la trascrizione è prevista a fini diversi (ad esempio a fini fiscali, come per il certificato di denunciata successione).

- funzione “**costitutiva**”: quando , vi sono dei casi nei quali la trascrizione realizza e completa la fattispecie come il caso del sequestro, provvedimento che “si esegue” con la trascrizione

COME AVVIENE LA TRASCRIZIONE?

Per poter ottenere la trascrizione di un atto nei registri immobiliari è necessario presentare al conservatore un atto di certa provenienza e una nota da cui si evincano gli elementi essenziali .

Possiamo affermare che i due elementi fondamentali per la trascrizione sono la presentazione al conservatore di:

- un **TITOLO AUTENTICO**, ovvero un **atto** - che documenti con certezza la provenienza del medesimo attraverso l'accertamento dell'identità delle parti

L'atto deve essere nella forma di una sentenza, un atto pubblico, una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente

- una **NOTA**, oggi informatizzata, da cui si evincono tutti gli elementi essenziali, la nota è suddivisa per accogliere le diverse informazioni in diverse sezioni così strutturate:
 - la sezione A: per le informazioni relative al titolo;
 - la sezione B: per le informazioni relative all'immobile;
 - la sezione C: per le informazioni relative ai soggetti ed ai diritti negoziati.
 - la sezione D: per ulteriori informazioni da inserire in formato libero.

Il conservatore dopo il controllo sulla possibile trascrivibilità o iscrivibilità del titolo, procede in tal modo alla formazione e all'aggiornamento dei registri immobiliari

L'ANNOTAZIONE

Le annotazioni sono considerate una **formalità accessoria**, in quanto esse sono correlate con un'altra delle formalità principali - vale a dire: trascrizione, iscrizione o annotazione.

Secondo quanto disposto dell'art. 2656 del C.C. l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite dagli articoli relativi alla trascrizione, in quanto applicabili.

Le annotazioni sono fondamentali nel sistema della pubblicità immobiliare e coinvolgono in ampia misura la responsabilità del conservatore, in quanto gli effetti estintivi o modificativi che ne derivano sono irreversibili.

L'IPOTECA: ISCRIZIONE, CANCELLAZIONE E SURROGAZIONE

L'ipoteca di cui all'art. 2808 c.c. sorge con la sua **iscrizione** nel registro e, dunque, l'iscrizione ha una funzione **costitutiva** ovvero la garanzia si costituisce solo con la pubblicità.

L'ipoteca si iscrive nell'ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile, ai sensi dell'art. 2827 del Codice Civile e il principale effetto è rappresentato dal vincolo che i beni ipotecati subiscono a favore delle ragioni del creditore.

A seconda delle fonti l'ipoteca si distingue in:

- **volontaria**: quando nasce dalla volontà delle parti

- **giudiziale:** quando deriva da un provvedimento giudiziale
- **legale:** quando è stabilita dalla Legge e precisamente nei casi previsti dall'art 2817 del Codice Civile
- **riscossione:** quando scaturisce da debiti fiscali o previdenziali (ipoteca della riscossione) quali :
 - l'avviso di accertamento esecutivo, l'avviso di addebito esecutivo, il ruolo (riscossione coattiva effettuata dagli agenti della riscossione);
 - l'ingiunzione fiscale (riscossione coattiva effettuata direttamente dai Comuni);
 - i provvedimenti del giudice tributario relativi a misure cautelari.

La **cancellazione semplificata** d'ipoteca è disciplinata dall'art.40 bis del DLgs n.385/1993 e riguarda le ipoteche iscritte a garanzia di mutui e finanziamenti, anche non fondiari, concessi da:

- chi esercita attività bancaria e finanziaria
- da enti di previdenza obbligatoria ai loro dipendenti e iscritti.

Ricordiamo che il DL n.40/2007 ha introdotto un nuovo regime che ha riscritto, sotto il profilo della semplificazione de degli aspetti tributari, la disciplina della cancellazione di ipoteca e portabilità dei mutui.

Per procedere alla cancellazione il creditore deve inviare telematicamente una comunicazione di avvenuta estinzione del debito al competente "Reparto Servizio di pubblicità immobiliare"; il conservatore riceve e controlla la "**comunicazione di estinzione dell'obbligazione**", la inserisce ai fini pubblicitari nel "Registro delle comunicazioni" e, se non riscontra la presenza della comunicazione della "permanenza" (cioè una istanza fatta dal creditore che per giustificati motivi chiede la permanenza dell'ipoteca), nei 30 giorni dall'estinzione dell'obbligazione e, entro il giorno successivo, cancella d'ufficio l'ipoteca, senza spese.

Per verificare se la cancellazione di un'ipoteca è avvenuta con successo è possibile interrogare il "Registro delle comunicazioni" attraverso un servizio gratuito da cui si evince lo stato di lavorazione della cancellazione. Alle informazioni si accede fornendo il codice fiscale del debitore al quale è stata rilasciata la quietanza in seguito all'estinzione dell'obbligazione garantita dall'ipoteca stessa.

Questo servizio può essere richiesto:

- presso i **Servizi di pubblicità immobiliare**, attraverso la presentazione del modulo di richiesta,
- mediante l'accesso ai servizi telematici **Entratel e Fisconline**, dopo preventiva registrazione; in tal caso le comunicazioni sono riferite al codice fiscale digitato in fase di accesso
- attraverso i servizi telematici della piattaforma **Sister**.

L'istituto della **surrogazione**, previsto in via generale dall'art. 1202 del Codice Civile, si esegue invece con annotazione a margine dell'ipoteca originaria; la relativa domanda può essere

compilata d'ufficio su richiesta dell'utente.

La formalità è esente dall'imposta ipotecaria e di bollo e è soggetta al pagamento della sola tassa ipotecaria.

Le modalità per la presentazione telematica dell'atto di surrogazione sono indicate dal Provvedimento del 26 giugno 2012 l'Agenzia delle Entrate.

L'AGGIORNAMENTO E LA CONSULTAZIONE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Per procedere alla compilazione delle note e delle domande da presentare al conservatore occorre far riferimento alle norme disposte dal Codice civile e precisamente:

- per la nota di trascrizione: agli articoli 2659 e 2660
- per la nota di iscrizione: agli articoli 2826 e 2839
- per la domanda di annotazione: all'articolo 2656

Le istruzioni per la compilazione dei modelli di nota, approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995, sono state esplicitate nella Circolare del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio, del 2 maggio 1995.

La giurisprudenza della Corte Suprema ha affermato che le informazioni contenute nella nota prevalgono rispetto a quelle desumibili dal titolo.

Ai fini della compilazione, si ricorda la consultazione della **Circolare n.24/E/2015** con cui sono stati aggiunti nuovi "codici atto" per descrivere formalità che, in base ai recenti interventi normativi, sono entrate nel sistema della pubblicità immobiliare.

L'aggiornamento dei registri immobiliari avviene on-line mediante l'inoltro di un "**Modello Unico Informatico**" che consente sia di acquisire tutte le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione, le domande di vulture catastali; che di procedere al pagamento in autoliquidazione dei tributi annessi.

L'Amministrazione rende disponibile sul proprio sito (www.agenziaentrate.gov.it) gli strumenti necessari a eseguire detti adempimenti e nello specifico:

- la piattaforma "**Sister**" è quella deputata a eseguire l'invio telematico della documentazione, nonché del titolo;
- il software "**UniMod**" consente la compilazione informatica dei documenti, note e domande

In alternativa, per la compilazione è possibile utilizzare la versione "online" del software, presente sulla "Scrivania del Territorio" un'area dedicata che, semplificare le attività del professionista, permette di accedere a una serie di servizi per lo scambio di informazioni con le

banche dati catastale e ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico la trasmissione telematica riguarda:

- la **copia autenticata** dell'atto integralmente predisposta con strumenti informatici e firma digitale per i notai e gli altri pubblici ufficiali;
- i **documenti**, sottoscritti con firma digitale, che costituiscono il titolo per l'esecuzione delle formalità per gli agenti della riscossione.

Successivamente alla trasmissione è reso disponibile, dietro richiesta on-line, il **Certificato di Eseguita Formalità**, sottoscritto dal conservatore o un suo delegato, che attesta tutte le "formalità" trasmesse telematicamente.

Grazie a una molteplicità di servizi e soluzioni informatiche è favorita la consultazione dei registri immobiliari.

L'utente interessato ai dati ipotecari ha a disposizione servizi e canali telematici attraverso i quali può effettuare ispezioni e richiedere il certificato ipotecario.

L'**ispezione ipotecaria** permette di visionare le note e i titoli depositati presso i "Servizi di pubblicità immobiliare" dell'Agenzia al fine di individuare il patrimonio immobiliare di un soggetto (persona fisica o non fisica) nonché i pesi, vincoli o ipoteche eventualmente gravanti sullo stesso.

La ricerca può essere eseguita su qualsiasi circoscrizione del territorio nazionale, ad esclusione delle Province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia..

Per il servizio di ispezione sono dovuti i tributi previsti dalla tabella delle tasse ipotecarie, allegata al DLgs n.347/1990. L'ispezione può essere effettuata on-line o presso l'ufficio:

- l'**ispezione presso l'ufficio** permette la consultazione dei documenti conservati, sia in formato cartaceo che informatizzato, e viene ottenuta presentando allo sportello la richiesta di ispezione mediante il "**Modello 310**".
- l'**ispezione on-line** permette la consultazione delle informazioni archiviate in formato elettronico; essa può essere eseguita:
 1. accedendo, previa registrazione, al sito internet dell'Agenzia e richiedendo una "**Ispezione ipotecaria online**". L'ispezione ipotecaria online è limitata alle sole persone fisiche;
 2. accedendo alla banca dati attraverso la **piattaforma Sister**, previa stipula di una convenzione con l'Agenzia accessibile sia a soggetti pubblici che privati.

CONSULTAZIONE PERSONALE: Per gli immobili di cui il richiedente risulti titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento registrandosi ai **servizi telematici "Entratel/Fisconline"** è possibile ottenere l'ispezione personale, a titolo gratuito e in esenzione da tributi.

Il **certificato ipotecario** è rilasciato dal conservatore dei registri immobiliari e rappresenta il documento che attesta l'elenco e la copia delle "formalità" presenti nei registri ovvero certifica che non è presente alcuna formalità.

In particolare il certificato ipotecario è di 2 tipologie:

- **generale** se comprende le copie di tutte le note che risultano dall'ispezione, cartacea e/o telematica, nelle quali è presente il soggetto richiesto;
- **speciale** se contiene le copie delle note relative a un soggetto limitatamente a uno o più immobili specificati.

I certificati si richiedono, a eccezione delle zone nelle quali vige il sistema tavolare per i quali non possono essere prodotti, secondo due modalità tra loro alternative e precisamente:

- i "Servizi di pubblicità immobiliare" degli Uffici Provinciali-Territorio
- la piattaforma "Sister" per gli utenti registrati e abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale dell'Agenzia

Il certificato ipotecario o una sua copia può essere richiesto tramite il **modello 311** "Richiesta di certificato o di rilascio di copia" disponibile online o presso gli uffici.

In alternativa la richiesta può essere compilata con il software "UniCert" e presentata direttamente su supporto informatico.

Gli utenti registrati al portale "Sister", abilitati alla consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale dell'Agenzia, possono inoltrare telematicamente la richiesta del certificato ipotecario o di una copia in formato "xml", compilata tramite il pacchetto UniCert o con altri software equivalenti e firmata digitalmente.

Per il rilascio dei certificati o delle copie l'utente deve corrispondere le tasse previste dalla tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs. n. 347/1990. Nello specifico:

- per ogni **certificato** riguardante una sola persona occorre versare alla richiesta 30 euro a titolo di tassa ipotecaria. Detto importo è dovuto una volta sola se il certificato riguarda cumulativamente i membri di un unico nucleo familiare.
- per ogni **nota** esaminata dall'ufficio e fino a un massimo di mille note sono dovuti 2 euro. Eventuali ulteriori note non sono conteggiate.
- per ogni copia di nota o titolo all'atto della richiesta sono dovuti 10 euro.

Il modello di richiesta deve essere corredato da marca da bollo.

Monica Greco

11 maggio 2019

Potrebbe interessarti: [La cessione del contratto preliminare: aspetti fiscali](#)

ed anche: [Il trattamento fiscale dei redditi immobiliari nel regime del reddito d'impresa](#)