

Il Sistema della Pubblicità Immobiliare

dati al 31 dicembre 2023





Sommario

1	IL FONDAMENTO DEL SISTEMA	2
1.1	Cenni storici.....	2
1.2	I sistemi di pubblicità immobiliare vigenti in Italia: principali differenze	3
2	IL SISTEMA DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE.....	3
2.1	Il titolo e la nota	4
2.2	I registri immobiliari.....	5
2.2.1	L'informatizzazione ed il recupero dei registri cartacei	5
2.2.2	Conservazione sostitutiva	6
2.2.3	Le formalità ipotecarie.....	6
2.2.4	La trascrizione.....	6
2.2.5	L'iscrizione.....	8
2.2.6	L'annotazione.....	8
2.2.7	Cancellazione semplificata di ipoteca e surrogazione per portabilità.....	9
2.2.8	La dichiarazione di successione.....	9
2.2.9	La compilazione delle note e delle domande	10
3	L'AGGIORNAMENTO DEI REGISTRI IMMOBILIARI	10
3.1	Adempimento unico telematico.....	11
4	CONSULTAZIONI DEI REGISTRI IMMOBILIARI: ISPEZIONI E CERTIFICAZIONI	13
4.1	Ispezioni ipotecarie	13
4.1.1	L'ispezione ipotecaria presso l'ufficio	13
4.1.2	L'ispezione ipotecaria "online"	15
4.1.3	Modalità di ricerca dei dati	16
4.1.4	Interrogazione del registro delle comunicazioni.....	17
4.2	Certificazioni ipotecarie e rilascio di copie	18
4.2.1	Richiesta di certificato e copia in ufficio.....	18
4.2.2	Richiesta di certificato e copia online	19
5	COSTO DEI SERVIZI	20

a cura della: 

Divisione Servizi
Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare
Direttore: **Ing. Claudio Fabrizi**

La redazione dell'opuscolo è coordinata da: **Settore Servizi di Pubblicità Immobiliare**
dc.sccpi@agenziaentrate.it

Versione – gennaio 2024

I dati contenuti nell'opuscolo sono riferiti al 31 dicembre 2023

*Le informazioni sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Se utilizzate, è necessario citare la relativa fonte.*

1 IL FONDAMENTO DEL SISTEMA

La pubblicità immobiliare è una forma di pubblicità giuridica finalizzata a rendere pubblicamente conoscibili gli atti con i quali si trasferisce la proprietà o si costituiscono, modificano od estinguono i diritti reali su beni immobili. Essa si realizza attraverso la tenuta e l'aggiornamento dei **registri immobiliari**, la cui consultazione permette di risalire alla titolarità di un determinato bene ed alla eventuale presenza di pesi o vincoli che, in vario modo, ne limitano il godimento.

Si tratta di un sistema complesso la cui principale finalità è quella di costituire un ragionevole compromesso tra l'esigenza di tutela dell'autonomia privata e le ragioni di sicurezza dei traffici giuridici e dell'affidamento dei terzi.

Nel momento in cui la proprietà individuale è riconosciuta dalla legge, è assolutamente necessario che il diritto la regoli in modo che non solo l'individuo possa trarne vantaggio, ma anche e soprattutto l'intera società.

Il fondamento costituzionale del sistema della pubblicità immobiliare può essere rinvenuto nell'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.”*

Così l'obbligo della pubblicità, imposto dalla legge ai pubblici ufficiali che hanno rogato o ricevuto l'atto, appare chiaramente giustificato dalle esigenze del principio sociale, che è fondamento di tutte le limitazioni che la legge stessa pone all'arbitrio del singolo in genere e del proprietario in particolare.

Il sistema della pubblicità è altresì legato naturalmente con l'esigenza della sicurezza: *sicurezza di poter disporre del bene*, anche agli effetti della garanzia che esso può offrire per ottenere del credito; *sicurezza della circolazione*, poiché il valore del bene aumenta appunto anche in relazione alla sua commerciabilità. In definitiva, come anche affermato dalla Corte di Cassazione in una recentissima pronuncia, il sistema *“trova la sua “ratio” nei generalissimi principi di tutela della sicurezza inerente alla circolazione dei beni e nell'affidamento dei terzi, in particolare creditori e aventi causa dal debitore originario.”* (Cassazione civile, sezione III, sentenza 27 novembre 2018, n. 30625).

1.1 Cenni storici

Il sistema di pubblicità immobiliare vigente in Italia discende dal sistema francese, introdotto con il *Code Napoléon* nel primo Regno d'Italia nel 1806.

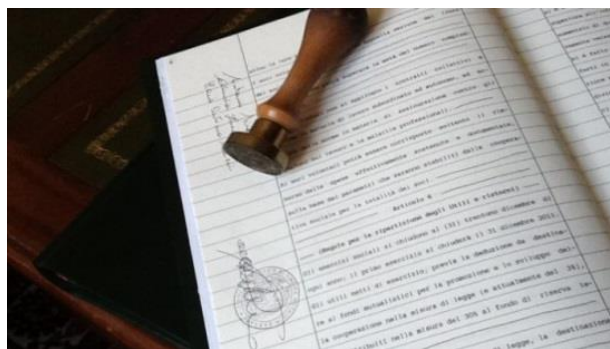
Esso viene chiamato *“della trascrizione”* perché il documento che attribuisce il diritto viene *“trascritto”*, cioè riprodotto nei pubblici registri, e si basa sui dati soggettivi che dal titolo stesso si ricavano e che, poi, servono per indirizzare la ricerca.

Il Codice civile del Regno d'Italia, emanato nel 1865 e quasi interamente trasfuso nel vigente Codice civile del 1942, si è ispirato al principio della *“opponibilità”*, affermatosi in Francia nel 1855, principio per il quale gli atti traslativi possono essere opposti ai terzi solo se *“trascritti”*.



1.2 I sistemi di pubblicità immobiliare vigenti in Italia: principali differenze

In Italia, accanto al sistema della trascrizione, in vigore nella maggior parte del territorio, è utilizzato anche il sistema cosiddetto “Tavolare”, sorto nei territori dell'ex monarchia asburgica e poi mantenuto in vigore. Precisamente, tale sistema è stato conservato nelle Province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, nonché in alcuni Comuni in Provincia di Udine, Belluno, Vicenza e Brescia (legge tavolare, regio decreto 28 marzo 1929, n. 499).



Il sistema tavolare, di derivazione germanica, si differenzia nettamente, per natura ed effetti, da quello della trascrizione disciplinato dal Codice civile del 1942.

Il principio civilistico, derogato dal sistema tavolare, si trova contenuto nell'art. 1376 c.c., a mente del quale *“Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.”*

La trascrizione svolge dunque, a differenza della intavolazione, una funzione dichiarativa di opponibilità, che non va ad incidere sulla perfezione del trasferimento. La proprietà infatti si trasferisce, ai sensi dell'art. 1376 c.c., per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato nel contratto.

Nel sistema tavolare, invece, la pubblicità ha efficacia costitutiva: *“Il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con l'iscrizione nel libro fondiario”* (art. 2, legge tavolare, regio decreto 28 marzo 1929, n. 499).

2 IL SISTEMA DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Il sistema della pubblicità immobiliare fa riferimento ad un complesso apparato di regole giuridiche contenuto prevalentemente nel Codice civile ed in numerose leggi speciali, tra le quali la fondamentale legge 27 febbraio 1985, n. 52 e sue successive integrazioni.

La complessità di tali regole presuppone un alto livello di competenze giuridiche in capo ai funzionari incaricati di dare attuazione alla pubblicità immobiliare e segnatamente in capo al **conservatore**, principale responsabile del registro.

È lo stesso Codice civile a dettare i confini delle sue prerogative e responsabilità nonché le regole per la soluzione di eventuali contrasti in merito a quelle richieste di registrazione che egli ritenga di rifiutare o di accettare “con riserva” (cfr. Codice civile, artt. 2673 e seguenti).

Il conservatore, pur essendo soggetto alla vigilanza del Ministero della Giustizia (art. 25, legge 27 febbraio 1985, n. 52), è attualmente inquadrato gerarchicamente nell'Agenzia delle Entrate.

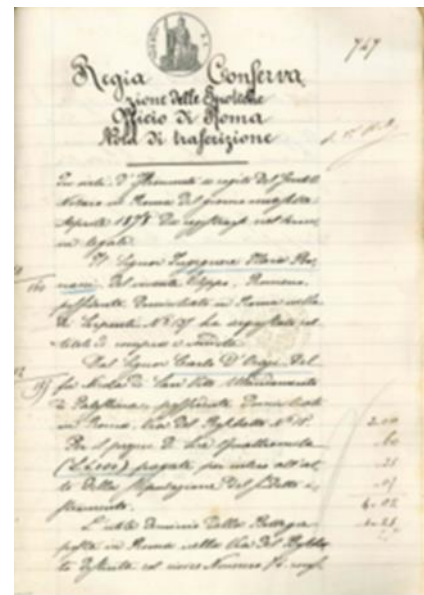
2.1 Il titolo e la nota

Per ottenere la trascrizione di un atto nei registri immobiliari è necessario presentare al conservatore un **titolo autentico**, cioè un atto - nella forma di sentenza, atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente - che documenti con certezza la provenienza del medesimo attraverso l'accertamento dell'identità delle parti. Nell'ambito delle attività negoziali il potere di autentica è attribuito in via generale al notaio, il solo pubblico ufficiale che per legge è competente a "ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciarne le copie, i certificati o gli estratti" (legge notarile, art. 1, comma 1, legge 16 febbraio 1913, n. 89). Tale competenza esclusiva garantisce anche che tutti gli atti giuridici, ricevuti o autenticati dal notaio, vengano sottoposti ad un rigoroso controllo preventivo di legalità sostanziale (art. 28, della legge notarile, come modificato dall'art. 12, della legge 28 novembre 2005, n. 246). Ciò fa sì che al "crisma di legalità" dell'atto notarile corrisponda un effettivo filtro, da parte del suddetto pubblico ufficiale e giurista specializzato, tale da escludere l'accesso alla pubblicità immobiliare agli atti per i quali non risulti accertata la conformità alla legge.

Nell'attuale ordinamento italiano, dunque, la "riserva" al notaio della formazione del titolo negoziale della trascrizione, e l'impossibilità di trascrivere sulla base di titoli non autentici, attribuisce al medesimo notaio un ruolo istituzionale di ausilio dell'attività del conservatore dei registri immobiliari, i cui poteri di controllo sono invero più limitati: l'ordinamento giuridico distribuisce tra queste due figure di pubblici ufficiali i compiti e le funzioni necessari al regolare funzionamento del meccanismo pubblicitario.

Oltre al titolo autentico, il richiedente deve presentare al conservatore una **nota** nella quale sono contenuti tutti gli elementi essenziali a individuare: le parti dell'atto, il titolo in base al quale si chiede la formalità con i dati del pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza, la natura e la situazione dei beni cui si riferisce il titolo, con l'indicazione dei dati catastali corrispondenti.

La nota informatizzata, che ha sostituito quella in formato libero a partire dal 1986, organizza le suddette informazioni dividendole in tre sezioni: A, per le informazioni relative al titolo; B, per le informazioni relative all'immobile; C, per le informazioni relative ai soggetti ed ai diritti negoziati. Una quarta sezione, D, è prevista per ulteriori informazioni da inserire in formato libero. Il conservatore effettua un controllo sulla trascrivibilità o iscrivibilità del titolo, sulla correttezza e completezza formale della nota e, se non vi sono motivi di rifiuto o gravi e fondati dubbi sulla eseguibilità della formalità, provvede senz'altro all'accettazione della stessa. Ha luogo in tal modo la formazione e l'aggiornamento dei registri immobiliari.





2.2 I registri immobiliari

I registri immobiliari sono costituiti da quel complesso di documenti, volumi e registri ordinati e custoditi dal conservatore per essere messi a disposizione per la consultazione, la certificazione ed il rilascio di copie (art. 2673 c.c.).



Oltre al **Registro generale d'ordine** (art. 2678 c.c.), che determina l'ordine di presentazione e, quindi, la precedenza ed il grado tra le varie formalità eseguite in una determinata giornata, il conservatore deve tenere nei modi previsti dall'art. 2664 c.c. i **Registri particolari per le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni** (art. 2679 c.c.). Tali registri sono costituiti dalla raccolta, ordinata su base annuale, delle formalità eseguite, divise appunto in base alla tipologia: trascrizioni, iscrizioni e annotazioni.

Con Decreto interdirigenziale del 23 maggio 2007 è stato istituito il **“Registro delle comunicazioni attestanti la data di estinzione dell'obbligazione”**, previsto dalle disposizioni in materia di cancellazione “semplificata” delle ipoteche, originariamente contenute nell’articolo 13, commi 8-*sexies* e seguenti del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7.

Il registro, con cui viene data adeguata pubblicità alle diverse fasi del procedimento di cancellazione, contiene per ciascuna comunicazione il numero di protocollo, il numero progressivo annuale attribuito in base all'ordine di ricezione, la data di ricezione, i numeri di registro generale e particolare, nonché l'anno di iscrizione dell'ipoteca cui la comunicazione è riferita, la denominazione ed il codice fiscale della società o ente nel cui nome è stata trasmessa, la data di estinzione dell'obbligazione, nonché l’esito della comunicazione ed eventuali osservazioni nel caso in cui la cancellazione non sia eseguibile.

2.2.1 L’informatizzazione ed il recupero dei registri cartacei

L’automazione dei servizi di pubblicità immobiliare, prevista dalla legge 27 febbraio 1985, n. 52, è iniziata nell’autunno del 1986 ed ha interessato, inizialmente, 82 uffici.

Il processo si è completato, estendendosi a tutto il territorio nazionale, il 27 agosto 1998. Il cosiddetto periodo della pre-automazione, relativamente al quale la documentazione è esclusivamente cartacea, varia dunque da ufficio a ufficio.

Nonostante l’avvento dell’automazione, che ha consentito nel tempo l’accessibilità per via informatica ad una consistente quantità di documenti, il ricorso all’ispezione dei volumi era tuttavia ancora molto frequente e riguardava essenzialmente la ricerca dei soggetti sui registri cartacei (tavole, rubriche e repertori) e delle note di trascrizione presentate in periodi antecedenti il periodo meccanizzato.

The image shows a sample of a 'Nota di trascrizione' (Transcription Note) form. The form is titled 'Nota di trascrizione' and includes fields for 'Sezione riservata all'Ufficio' and 'Sezione A - Generalità'. It contains various administrative details and a signature.

Da oltre un ventennio, pertanto, è stato avviato un progetto di recupero delle informazioni mediante l'acquisizione ottica delle note di trascrizione successive all'anno 1970. Contemporaneamente sono state acquisite le immagini dei repertori istituiti a far data dal 24 luglio 1957. Parallelamente allo svolgimento di tale attività, i servizi di pubblicità immobiliare procedono, mediante l'utilizzo di un apposito software, all'inserimento dei dati dei soggetti presenti sui documenti oggetto di digitalizzazione, con il risultato che le immagini sono associate informaticamente ad ogni soggetto. In tal modo anche le formalità di pre-automazione potranno essere ricercate e visualizzate tramite i dati anagrafici dei soggetti senza la preventiva consultazione di rubriche, tavole e repertori.

I documenti attualmente acquisiti sono circa 114 milioni (di cui 80 milioni già consultabili per soggetto).

2.2.2 Conservazione sostitutiva

Con i provvedimenti 20 ottobre 2016 e 9 agosto 2017 emanati dall'Agenzia delle Entrate di concerto con il Ministero della Giustizia è stato stabilito che i registri immobiliari formati a partire dal 1° gennaio 2015 sono conservati esclusivamente su supporti informatici in conformità alle regole tecniche previste dall'art. 71 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

In particolare, la conservazione sostitutiva riguarda:

- il registro generale d'ordine;
- i registri particolari delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni;
- il registro delle comunicazioni e le relative comunicazioni di cancellazione.

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

2.2.3 Le formalità ipotecarie

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, contenente in sintesi i dati desunti dal titolo stesso. Tali strumenti di accesso al sistema, sono chiamati "formalità".

Del termine "formalità" il legislatore fa uso (cfr. D.P.R. 26 ottobre 1972, "Disciplina delle imposte ipotecarie e catastali") ogni volta che intende, con una sola parola, comprendere il concetto di nota o titolo di trascrizione, iscrizione e annotazione.

L'acquisizione delle informazioni rilevate dalle note consente, a seguito dell'elaborazione informatica delle stesse, l'accesso in tempo reale alla base informativa, sia attraverso i dati del soggetto (dati anagrafici o denominazione nel caso di persona non fisica, codice fiscale), sia attraverso i dati identificativi dell'immobile, eventualmente incrociati con i dati del soggetto persona fisica o società.

2.2.4 La trascrizione

La trascrizione, da eseguirsi ai sensi dell'art. 2663 c.c. presso l'ufficio nella cui circoscrizione è situato l'immobile, 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. È anche il mezzo per far constare nel Registro che un determinato diritto immobiliare è contestato davanti all'autorità giudiziaria



(domanda giudiziale) o è sottoposto ad un vincolo di natura reale (pignoramento, sequestro, etc.) o a limitazioni di vario genere (come un vincolo paesaggistico, architettonico, archeologico, etc.).

La trascrizione svolge, nei casi previsti dalla legge, una funzione “dichiarativa” nel senso che permette la conoscibilità di un atto che diversamente sarebbe sì valido ed efficace tra le parti, ma di fatto non opponibile a determinati terzi ignari dell’accordo, aventi interessi confliggenti sul medesimo immobile.

Il meccanismo predisposto dal sistema della trascrizione consente invece di mettere al sicuro l’acquisto stesso nei confronti di tutti coloro che potrebbero acquistare, dallo stesso dante causa, il medesimo diritto o diritti incompatibili, regolando in tal modo la corretta circolazione dei beni in base alla legge.

Il Codice civile elenca gli atti soggetti a trascrizione all’art. 2643; 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 principale effetto che si consegue attraverso la trascrizione dell’atto è enunciato nell’art. 2644 del Codice civile, in base al quale gli atti soggetti a trascrizione “*non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi*”. Una volta eseguita la trascrizione a favore di un determinato soggetto, a questi non potrà essere opposta alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il proprio dante causa da chi abbia trascritto il suo acquisto in un momento successivo, anche se l’acquisto stesso risalga a data anteriore. Ciò significa che, indipendentemente dalla anteriorità dell’acquisto nel tempo, il sistema della trascrizione fa prevalere chi per primo abbia curato la trascrizione del proprio acquisto. L’acquirente che non abbia tempestivamente trascritto il proprio acquisto dovrà dunque soccombere nei confronti di chi, pur avendo acquistato da chi già si era spogliato del diritto, abbia tuttavia trascritto tempestivamente. Il diritto immobiliare verrà dunque riconosciuto in capo al primo trascrivente, mentre al secondo verrà riconosciuto il diritto ad ottenere il risarcimento del danno dal comune dante causa.

Dalla importanza delle conseguenze che derivano dalla mancata o tardiva trascrizione di un atto discende l’obbligo, posto a carico del notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l’atto soggetto a trascrizione, di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l’applicazione delle sanzioni previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell’atto ricevuto o autenticato (art. 2671 c.c.).

Oltre ai casi in cui la trascrizione svolge una funzione dichiarativa nel senso sopra descritto, tale formalità può avere anche, in determinate ipotesi, una mera funzione di “**notizia**” di un determinato fatto o atto. Si tratta dei casi in cui l’acquisto della proprietà non avviene per effetto di un trasferimento ma a seguito di una fattispecie di acquisto a titolo originario (usucapione) o ancora dei casi nei quali la trascrizione è prevista a fini diversi (ad esempio a fini fiscali, come per il certificato di denunciata successione).

Per converso, vi sono dei casi nei quali la trascrizione realizza e completa la fattispecie, svolgendo una funzione “**costitutiva**”: è il caso del sequestro, provvedimento che “*si esegue*” con la trascrizione.

2.2.5 L'iscrizione

L'ipoteca ai sensi dell'art. 2808 c.c. attribuisce al creditore il diritto di espropriare i beni vincolati a garanzia del proprio credito e di essere soddisfatto, con preferenza, sul prezzo ricavato dall'espropriazione rispetto ad eventuali altri creditori non assistiti da tale garanzia. A differenza della trascrizione, l'iscrizione ha sempre funzione **costitutiva** della garanzia, nel senso che l'ipoteca non sorge se non con la sua iscrizione nel registro. Anteriormente alla stessa esiste l'obbligazione tra le parti ed il diritto del creditore di iscrivere in base al consenso prestato dal debitore o al titolo costitutivo, ma la garanzia si costituisce solo con la pubblicità.

Il principale effetto dell'ipoteca è rappresentato quindi dal vincolo che i beni ipotecati subiscono a favore delle ragioni del creditore.

L'ipoteca si iscrive nell'ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile ai sensi dell'art. 2827 c.c.

Quanto alle fonti, l'ipoteca può derivare:

- dalla volontà delle parti (ipoteca volontaria), come nel caso di chi, prendendo a prestito una somma di denaro, offre in garanzia un proprio bene o un bene di un terzo estraneo al debito (terzo datore);
- da un provvedimento giudiziale (ipoteca giudiziale), come ad esempio dalla sentenza che rechi condanna al pagamento di una somma di denaro o altra obbligazione;
- dalla legge (ipoteca legale), nei casi tassativamente previsti dall'art. 2817 c.c., come ad esempio l'ipoteca dell'alienante sopra i beni alienati per il pagamento del prezzo o l'adempimento degli obblighi discendenti dall'atto di alienazione;
- 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.

2.2.6 L'annotazione

L'annotazione viene anche definita come **formalità accessoria**, per significare la sua connessione con altra formalità (trascrizione, iscrizione o annotazione) che perciò viene detta principale. La funzione dell'annotazione è quella di rendere conoscibili fatti o atti che estinguono o modificano precedenti formalità. Una annotazione può risultare "a margine" di una trascrizione, ad esempio, per far constare l'annullamento, la revoca o l'inefficacia di un trasferimento o per estinguere (con efficacia costitutiva) un'ipoteca. Le annotazioni svolgono dunque un importante ruolo 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. Si pensi ad esempio ad una indebita cancellazione o restrizione di ipoteca: il creditore perderebbe irrimediabilmente la sua garanzia o quantomeno il grado della stessa. Egli potrebbe solo, qualora il titolo glielo consentisse, iscrivere nuovamente l'ipoteca, ma con un nuovo grado. Ai sensi dell'art. 2656 c.c. l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite dagli articoli relativi alla trascrizione, in quanto applicabili.



2.2.7 Cancellazione semplificata di ipoteca e surrogazione per portabilità

Le disposizioni di cui al decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, hanno introdotto un particolare regime di favore in materia di cancellazione di ipoteca e di portabilità dei mutui, sia in relazione alla semplificazione dei relativi adempimenti sia sotto il profilo tributario.

La cancellazione semplificata d'ipoteca, attualmente disciplinata dall'art. 40-*bis* del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, è un procedimento che riguarda le ipoteche iscritte a garanzia di mutui e finanziamenti, anche non fondiari, concessi da chi esercita attività bancaria e finanziaria e da enti di previdenza obbligatoria ai loro dipendenti e iscritti.

Per richiedere la cancellazione semplificata di un'ipoteca, il creditore deve inviare, con modalità telematica, una comunicazione di avvenuta estinzione del debito al competente Servizio di pubblicità immobiliare.

L'utilizzo del servizio è subordinato alla preventiva abilitazione alla presentazione documenti.

Il conservatore riceve e controlla la “comunicazione di estinzione dell’obbligazione”, la inserisce nel “Registro delle comunicazioni” al fine di rendere noto ai terzi l’intero iter procedurale, verifica la mancata comunicazione della “permanenza” dell’ipoteca nei 30 giorni dall’estinzione dell’obbligazione e, entro il giorno successivo, cancella d’ufficio l’ipoteca, senza spese. Il creditore, infatti, in presenza di giustificati motivi ostativi alla cancellazione, può chiedere l’annotazione di permanenza della stessa. Tale annotazione rende ineseguibile la cancellazione.

L’istituto della surroga per volontà del debitore, previsto in via generale dall’art. 1202 c.c., è stato ripreso dal Legislatore, nell’ottica generale di semplificazione e alleggerimento degli adempimenti posti a carico del consumatore-contribuente, con l’introduzione nel decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dell’art. 120-*quater*.

La surrogazione per portabilità consente al debitore, indipendentemente dalla volontà del creditore soddisfatto, di sostituire a quest’ultimo un terzo dal quale abbia preso a mutuo la somma destinata al pagamento del debito.

La surrogazione si esegue mediante 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 ed è soggetta al pagamento della sola tassa ipotecaria. Con provvedimento del 26 giugno 2012 l’Agenzia ha disciplinato le modalità per la presentazione telematica dell’atto di surrogazione.

2.2.8 La dichiarazione di successione

La **dichiarazione di successione** deve essere presentata dagli eredi, dai chiamati all'eredità, dai legatari entro 12 mesi dalla data di apertura della successione che coincide, generalmente, con la data del decesso del contribuente. La dichiarazione di successione e la domanda di voltura catastale - con riferimento alle successioni aperte a decorrere dal 3 ottobre 2006 e salvo specifiche eccezioni a decorrere dal 1° gennaio 2019 - **deve essere presentata esclusivamente per via telematica.**



La dichiarazione di successione può essere presentata tramite i servizi telematici direttamente dal contribuente o tramite un intermediario abilitato, oppure recandosi presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate. Il software di compilazione, **Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali** disponibile gratuitamente sul sito dell'Agenzia, permette di compilare e trasmettere telematicamente la dichiarazione di successione. Con la presentazione della dichiarazione di successione verranno eseguite in automatico le volture catastali degli immobili indicati dopo specifici controlli e salvo diversa indicazione del dichiarante.

È inoltre disponibile il servizio **Dichiarazione di successione precompilata (web)**. Si tratta di una dichiarazione di successione in parte già compilata con dati e informazioni in possesso dell'Agenzia, che facilita il contribuente nell'adempimento. Per accedere alla dichiarazione di successione web è necessario essere in possesso delle credenziali Spid, Cie (Carta d'identità elettronica), Carta nazionale dei servizi (Cns) o Fisconline/Entratel.

Il relativo certificato di denunciata successione, unitamente alla nota, è trasmesso al competente servizio di pubblicità immobiliare a cura dell'ufficio territoriale dell'Agenzia, ai fini della trascrizione ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 347 del 31 10 1990 con efficacia di pubblicità notizia; tale adempimento ha natura esclusivamente fiscale mentre la trascrizione degli acquisti a causa di morte si potrà conseguire esclusivamente sulla base di un titolo idoneo, quale l'accettazione espressa o tacita di eredità.

2.2.9 La compilazione delle note e delle domande

Le norme giuridiche cui fare riferimento per la compilazione delle note e delle domande da presentare al conservatore sono contenute nel Codice civile agli articoli 2659 e 2660 (nota di trascrizione), 2826 e 2839 (nota di iscrizione) e 2656 (domanda di annotazione). Occorre inoltre tener presenti, sotto il profilo della validità delle formalità, le conseguenze previste dagli artt. 2665 e 2841 in caso di omissioni o inesattezze rispettivamente contenute nelle note di trascrizione e di iscrizione.

Con la Circolare del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio, del 2 maggio 1995, n. 128, in attuazione della legge 27 febbraio 1985, n. 52, sono state impartite *"Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995"*.

In tali istruzioni vengono fornite le direttive per la corretta compilazione di tutte le parti della nota che costituisce la fonte unica e privilegiata di conoscenza dei registri. La giurisprudenza della Suprema Corte ha infatti da sempre affermato che, nel divario tra le informazioni contenute nella nota e quelle desumibili dal titolo, sono sempre le prime a prevalere.

Con la successiva circolare dell'Agenzia delle Entrate n.24/E del 17 giugno 2015 sono stati aggiunti nuovi codici atto per descrivere formalità che, in virtù di più recenti interventi normativi, sono entrate nel sistema della pubblicità immobiliare. I nuovi elenchi codificano sia fattispecie sopravvenute sia ipotesi già esistenti ma prive di un'apposita codificazione e, pertanto, finora gestite con codici generici.

3 L'AGGIORNAMENTO DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Poiché un atto immobiliare deve essere registrato, trascritto, volturato ed è soggetto al pagamento di diversi tributi, è stata prevista una procedura che consente di eseguire i diversi adempimenti relativi allo stesso atto immobiliare con l'invio *online* di un unico modello: il modello unico informatico, strutturato per contenere le



richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione, le domande di volture catastali. I notai effettuano, inoltre, il pagamento dei tributi con autoliquidazione.

3.1 *Adempimento unico telematico*

I documenti, note e domande, sono compilati con il software UniMod, disponibile in diverse versioni in relazione alla tipologia di utente, e sono inviati attraverso Sister, la piattaforma dell'Agenzia, che prevede l'abilitazione al servizio Presentazione documenti. È possibile inviare per via telematica anche il titolo.

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

Per tutte le formalità trasmesse per via telematica, il certificato di eseguita formalità, sottoscritto dal conservatore o da un suo delegato con firma digitale che ne attesta le relative funzioni, è restituito al richiedente tramite il servizio telematico.

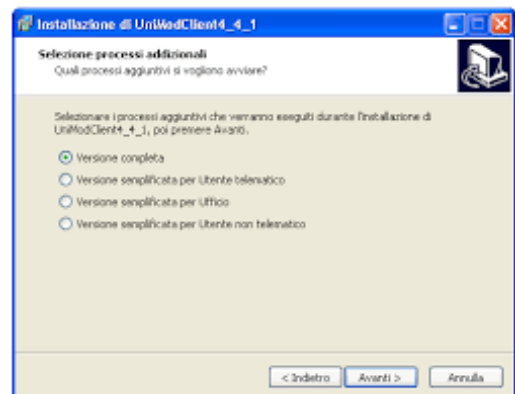
Il cittadino può presentare direttamente allo sportello del Servizio di pubblicità immobiliare competente atti di aggiornamento su supporto informatico, sempre che sia in possesso della copia conforme del titolo in base al quale la formalità è richiesta.

Gli utenti non convenzionati ai servizi telematici, possono ottenere il certificato di eseguita formalità mediante l'applicazione web *Richiesta di restituzione del duplo*, presente nell'Area Riservata del portale dell'Agenzia, accedono tramite le proprie credenziali Spid, Carta nazionale dei servizi o Carta di identità elettronica.

Il software UniMod, necessario per la compilazione delle note, è disponibile sul sito www.agenziaentrate.gov.it

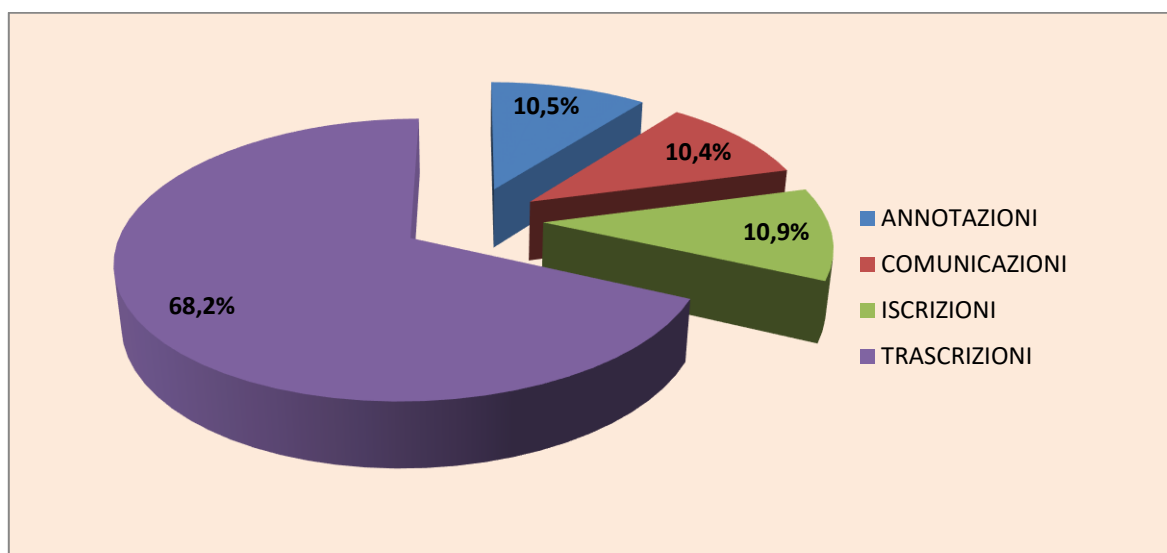
In alternativa è possibile utilizzare la versione "online" del software, presente sulla "Scrivania del Territorio", un ambiente di lavoro che contiene in un'unica interfaccia, una serie di servizi per lo scambio di informazioni con le banche dati catastale e ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, con l'obiettivo di semplificare le attività del professionista e stimolarne la *compliance*. Una volta installata la "Scrivania del Territorio", gli utenti avranno accesso a una nuova generazione di applicazioni software in grado di fornire informazioni estratte dalle banche dati di riferimento, senza dover passare necessariamente dal sito istituzionale dell'Agenzia. L'invio degli atti continuerà ad avvenire, come di consueto, tramite il portale Sister, in attesa dello sviluppo delle funzionalità di trasmissione all'interno della Scrivania.

Il software per l'installazione della "Scrivania del Territorio" è disponibile per il download sul sito www.agenziaentrate.gov.it



Formalità eseguite per esito e canale di provenienza - Anno 2023

		ACCETTATE / CANCELLAZIONE EFFETTUATA		ACQUISITA CON RISERVA		RIFIUTATE / CANCELLAZIONE NON EFFETTUATA		TOTALE FORMALITA' ESEGUITE
		Numero	%	Numero	%	Numero	%	
ANNOTAZIONI	SUPPORTO INFORMATICO CON TITOLO	3.114	96,05%	0	--	128	3,95%	3.242
	SUPPORTO INFORMATICO SENZA TITOLO	194.218	96,16%	0	--	7.751	3,84%	201.969
	VIA TELEMATICA CON TITOLO	211.607	97,57%	0	--	5.279	2,43%	216.886
	VIA TELEMATICA SENZA TITOLO	2.253	95,79%	0	--	99	4,21%	2.352
	Totale	411.192	96,88%	0	--	13.257	3,12%	424.449
COMUNICAZIONI	VIA TELEMATICA COMUNICAZIONI	418.213	99,42%	0	--	2.441	0,58%	420.654
	Totale	418.213	99,42%	0	--	2.441	0,58%	420.654
ISCRIZIONI	SUPPORTO INFORMATICO CON TITOLO	20.727	98,20%	1	0,00%	379	1,80%	21.107
	SUPPORTO INFORMATICO SENZA TITOLO	60.080	96,45%	15	0,02%	2.198	3,53%	62.293
	VIA TELEMATICA CON TITOLO	348.815	99,02%	1	0,00%	3.462	0,98%	352.278
	VIA TELEMATICA SENZA TITOLO	6.750	98,38%	0	--	111	1,62%	6.861
	Totale	436.372	98,61%	17	0,00%	6.150	1,39%	442.539
TRASCRIZIONI	CARTACEO	0	--	0	--	12	100,00%	12
	SUPPORTO INFORMATICO CON TITOLO	2.545	90,25%	3	0,11%	272	9,65%	2.820
	SUPPORTO INFORMATICO SENZA TITOLO	155.203	94,34%	184	0,11%	9.133	5,55%	164.520
	VIA LINEA DA ALTRA PA CON TITOLO	610.442	100,00%	0	--	7	0,00%	610.449
	VIA LINEA DA ALTRA PA SENZA TITOLO	446	75,98%	0	--	141	24,02%	587
	VIA TELEMATICA CON TITOLO	1.905.226	97,03%	44	0,00%	58.264	2,97%	1.963.534
	VIA TELEMATICA SENZA TITOLO	22.184	96,08%	6	0,03%	900	3,90%	23.090
	Totale	2.696.046	97,51%	237	0,01%	68.729	2,49%	2.765.012
Totale	3.961.823	98%	254	0%	90.577	2%	4.052.654	





4 CONSULTAZIONI DEI REGISTRI IMMOBILIARI: ISPEZIONI E CERTIFICAZIONI

Uno degli obiettivi principali per l’Agenzia è rappresentato dal continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti all’utenza al fine di promuovere la trasparenza, la semplificazione dei processi e la facilità di accesso ai servizi, nonché l’interscambio di dati sul patrimonio immobiliare con altre Pubbliche Amministrazioni.

In tale ottica, attese le diverse esigenze dell’utenza interessata ai dati ipotecari (cittadini, imprese, liberi professionisti, Pubbliche Amministrazioni, etc.), l’Agenzia ha realizzato specifici servizi ed attivato canali dedicati, privilegiando in particolare quello telematico.

4.1 *Ispezioni ipotecarie*

L’art. 2673 c.c. prevede che chiunque possa consultare i registri immobiliari secondo le modalità stabilite dalla legge.

Mediante l’ispezione ipotecaria è possibile 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.



Sono accessibili informazioni riguardanti le tipologie di formalità presenti nella banca dati ipotecaria (trascrizioni, iscrizioni e annotazioni). Sono inoltre consentite restrizioni per formalità (es: solo le trascrizioni “contro”) e/o per immobili.

La ricerca può essere eseguita su qualsiasi circoscrizione del territorio nazionale, ad esclusione delle Province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare. L’ispezione può essere effettuata in ufficio e *online*, limitatamente alle informazioni archiviate in formato elettronico.

4.1.1 *L’ispezione ipotecaria presso l’ufficio*

Di norma l’ispezione deve essere eseguita presso il servizio di pubblicità immobiliare competente per territorio. Solo per l’arco di tempo a partire dal quale sono disponibili i dati informatizzati, l’ispezione può eseguirsi anche per ambiti circoscrizionali diversi da quello dell’ufficio dove viene presentata la richiesta (es.: ispezione richiesta a Roma sulla conservatoria di Napoli).

L’utente deve presentare allo sportello la richiesta di ispezione Modello 310, disponibile anche in versione semplificata per gli utenti meno esperti. Entrambi i modelli sono reperibili in formato editabile sul sito dell’agenzia www.agenziaentrate.gov.it. I moduli sono disponibili anche in formato cartaceo presso gli uffici.

L’ispezione presso l’ufficio permette la consultazione di tutti i documenti conservati, sia in formato cartaceo che informatizzato, in relazione sia a persone fisiche che giuridiche.

Allo scopo di contenere la presenza di utenti presso gli Uffici sono state realizzate nuove funzionalità che consentono l’erogazione, in modalità telematica, del servizio di ispezione ipotecaria sui documenti cartacei, previa loro acquisizione ottica da parte degli operatori. Le funzioni sviluppate permettono in particolare la

consultazione di titoli non telematici, note non digitalizzate e repertori delle trascrizioni, altrimenti visionabili esclusivamente presso il Servizio di pubblicità immobiliare che li conserva.

Qualora il soggetto richiedente, sia esso persona fisica o giuridica, risulti attuale titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su uno o più immobili, la consultazione della banca dati è gratuita (c.d. consultazione personale). Per individuare la "titolarità attuale" si avrà riguardo alla presenza di trascrizioni "a favore" del richiedente, relative ad atti con effetti di natura traslativa o dichiarativa (ad es. compravendite, permuta, donazioni, acquisti a causa di morte, divisioni, decreti di trasferimento, sentenze di usucapione, etc.), e all'assenza di successive formalità che comportino il trasferimento del medesimo immobile. Sono escluse dall'ambito dell'esenzione le ispezioni relative a trascrizioni "a favore" del richiedente di domande giudiziali, di sequestri e di pignoramenti. La titolarità di diritti reali di garanzia, ossia la posizione di "creditore ipotecario" non consente la consultazione in esenzione da tributi (ad esempio in caso di ipoteche iscritte "a favore" del richiedente). Viceversa potranno essere consultate gratuitamente le ipoteche iscritte a suo "carico".

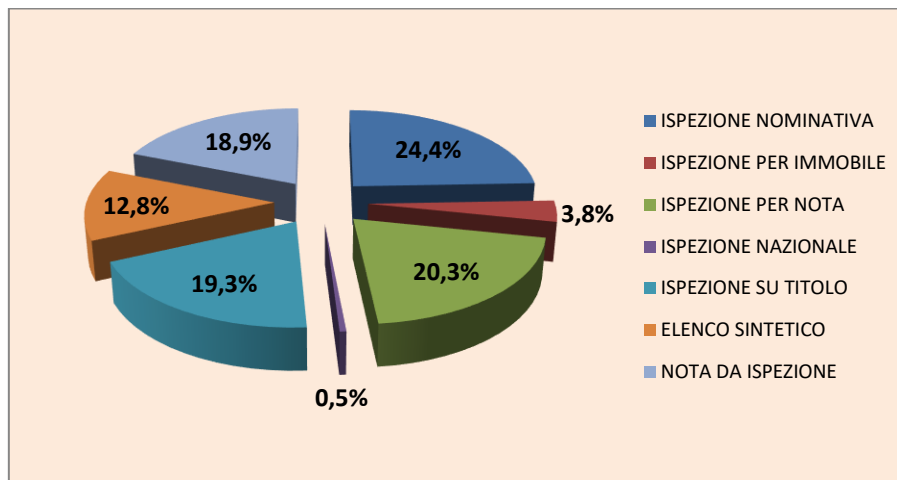
La titolarità del diritto deve risultare da una visura catastale o, nei casi in cui l'intestazione catastale attuale non risulti aggiornata, da una dichiarazione sostitutiva contenente i dati di identificazione catastale dell'immobile cui la visura o l'ispezione si riferisce.

In tutti i casi in cui la richiesta è presentata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale, ferma restando l'esibizione del documento del rappresentante, dovrà essere acquisita anche la fotocopia del documento del rappresentato.

Le persone giuridiche – società, associazioni, enti - possono effettuare la consultazione personale tramite un proprio rappresentante, legale od organicamente riferibile all'ente. In questo caso il richiedente deve comprovare la propria qualità di rappresentante del soggetto cui la visura o l'ispezione si riferisce, anche mediante apposita dichiarazione sostitutiva.

Nel caso in cui vengano riscontrati degli errori nelle informazioni presenti negli archivi catastali (per esempio, errata indicazione della persona a cui è intestato l'immobile, dati degli immobili errati, etc.) è possibile utilizzare il servizio correzione dati catastali *online* (Contact Center) o presentare una richiesta (Modello Unico di Istanza - pdf) direttamente agli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia.

Riepilogo Ispezioni in Ufficio - Anno 2023											
	ISPEZIONI AUTOMATICHE						ISPEZIONI MANUALI				Totale Ispezioni
	A PAGAMENTO		ESENTI		ESENTI DL 16 2012		A PAGAMENTO		ESENTI		
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%	
ISPEZIONE NOMINATIVA	75.688	35,95%	5.801	2,76%	10.437	4,96%	118.590	56,32%	35	0,02%	210.551
ISPEZIONE PER IMMOBILE	30.987	94,90%	1.665	5,10%	0	0	0	0	0	0	32.652
ISPEZIONE PER NOTA	56.452	32,26%	752	0,43%	0	0	117.804	67,31%	9	0,01%	175.017
ISPEZIONE NAZIONALE	2.585	60,40%	1.695	39,60%	0	0	0	0	0	0	4.280
ISPEZIONE SU TITOLO	0	0	0	0	0	0	166.024	99,92%	141	0,08%	166.165
ELENCO SINTETICO	96.552	87,34%	4.805	4,35%	9.195	8,32%	0	0	0	0	110.552
NOTA DA ISPEZIONE	132.763	81,28%	10.564	6,47%	20.019	12,26%	0	0	0	0	163.346
Totale	395.027	45,80%	25.282	2,93%	39.651	4,60%	402.418	46,65%	185	0,03%	862.563



4.1.2 L'ispezione ipotecaria "online"

In alternativa alla visura presso gli uffici è possibile utilizzare il servizio *online*, limitatamente alle informazioni archiviate in formato elettronico. Tale modalità di ispezione è consentita a tutti i cittadini:

1 - accedendo al sito internet dell'Agencia e richiedendo una "Ispezione ipotecaria *online*". L'ispezione ipotecaria *online* può essere eseguita per soggetto (limitatamente alle persone fisiche), per dati catastali dell'immobile e per nota, conoscendo data e numero di registro particolare. La ricerca è estesa a qualsiasi circoscrizione del territorio nazionale, a esclusione delle Province di Trento, Trieste, Bolzano, Gorizia e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare. Non può essere effettuata la ricerca di dati relativi a periodi precedenti l'informatizzazione di un ufficio. Il pagamento, contestuale alla richiesta del servizio, è effettuato attraverso il **sistema pagoPA** e le commissioni applicate sono variabili in base al Prestatore di Servizi di Pagamento (PSP) e allo strumento di pagamento scelto;

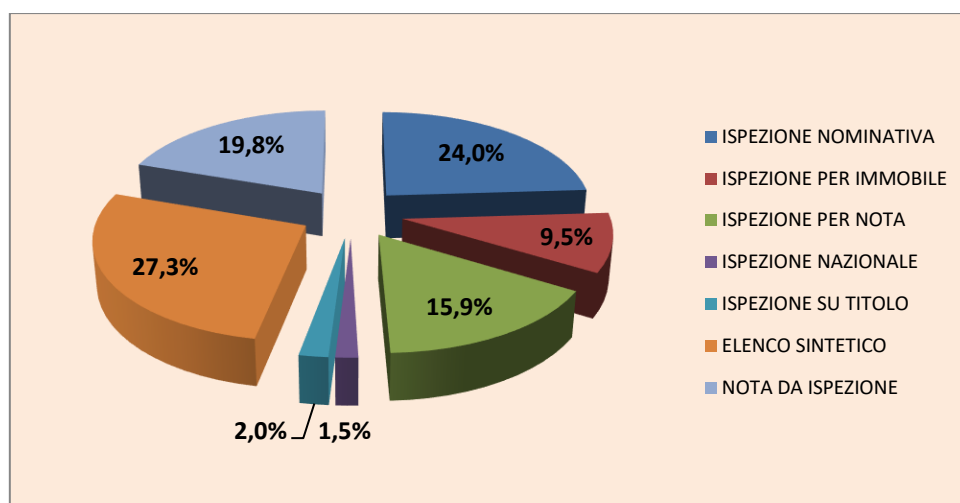


2 - accedendo alla banca dati attraverso la **piattaforma Sister**, previa stipula di una convenzione con l'Agencia accessibile sia a soggetti pubblici che privati. Il profilo della convenzione e le sue caratteristiche variano in base alla tipologia di utenza (es.: utenti privati, a pagamento; enti pubblici, in esenzione dei tributi).

Regstrandosi ai **servizi telematici "Entratel/Fisconline"**, è inoltre possibile ottenere *online* anche l'ispezione personale, a titolo gratuito e in esenzione da tributi, relativamente agli immobili di cui il richiedente risulti titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.

Riepilogo Ispezioni da Telematico - Anno 2023

	ISPEZIONI TELEMATICHE						ISPEZIONI TELEMATICHE CARTACEE		Totale Ispezioni
	A PAGAMENTO		ESENTI		ESENTI DL 16/2012		A PAGAMENTO		
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	Numero	%	
ISPEZIONE NOMINATIVA	8.700.677	72,85%	1.504.989	12,60%	1.659.072	13,89%	77.828	0,65%	11.942.566
ISPEZIONE PER IMMOBILE	3.853.270	81,54%	872.506	18,46%	0	0	0	0	4.725.776
ISPEZIONE PER NOTA	3.160.533	39,89%	4.711.893	59,47%	0	0	50.574	0,64%	7.923.000
ISPEZIONE NAZIONALE	138.976	18,52%	611.433	81,48%	0	0	0		750.409
ISPEZIONE SU TITOLO	662.923	67,97%	262.678	26,93%	0	0	49.660	5,09%	975.261
ELENCO SINTETICO	11.408.467	84,20%	2.141.465	15,80%	0	0	0		13.549.932
NOTA DA ISPEZIONE	7.966.614	81,10%	1.856.513	18,90%	0	0	0		9.823.127
Totale	35.891.460	72,23%	11.961.477	24,07%	1.659.072	3,34%	178.062	0,36%	49.690.071



4.1.3 Modalità di ricerca dei dati

Le ispezioni ipotecarie possono essere effettuate secondo due modalità:

- Ricerca per soggetto, per immobile o incrociata soggetto/immobile**, al fine di individuare ed eventualmente visionare le note di interesse. In tal caso, l'utente presenta il modello 310 con l'indicazione dei dati relativi al soggetto e/o all'immobile oggetto della ricerca. Se la ricerca nella banca dati informatizzata ha dato esito positivo, l'operatore consegna l'elenco sintetico e lo sottopone al richiedente per la selezione delle note da visionare. Per il periodo precedente il 24 luglio 1957, la ricerca sulle persone fisiche può essere eseguita indicando, oltre ai dati anagrafici, anche la paternità. Negli uffici di Milano, Napoli, Roma e Torino, per ricerche relative anche al periodo precedente il 1° gennaio 1973, occorre presentare presso la Sezione stralcio (Milano 3, Napoli 3, Roma 3 e Torino 3) un ulteriore modello 310. Se la consultazione dell'archivio informatizzato si rivela insufficiente, la ricerca può essere estesa all'archivio cartaceo; in questo caso, il personale dell'ufficio consulta i registri cartacei (rubriche, tavole, repertori) e sottopone al richiedente i repertori per la



selezione delle note da visionare. È possibile escludere dall'ispezione le formalità di iscrizione cancellate o non rinnovate allo scadere del loro termine di efficacia (20 anni). Analogamente, è possibile escludere le formalità di trascrizione delle domande giudiziali, dei sequestri conservativi e dei pignoramenti, non rinnovate entro lo stesso termine.

- **Ricerca diretta per nota** di cui l'utente già conosce gli estremi identificativi. L'utente indica nel modello 310 il numero identificativo, l'anno della formalità che intende visionare e i dati di almeno un soggetto o di un immobile presente nella nota.

È anche possibile estendere la ricerca per soggetto ad eventuali **codici fiscali collegati** a quello di interesse ed agli *omocodici* reperiti.

La funzionalità, evidenziando che il soggetto di interesse ha variato nel tempo il proprio codice fiscale, accresce l'efficacia dell'attività di ispezione poiché consente di effettuare una ricerca più completa delle formalità.

Se un soggetto ha subito variazioni del codice fiscale e quindi sono stati attribuiti in Anagrafe Tributaria più codici fiscali, l'informazione è fruibile nell'elenco omonimi provinciale attraverso un'icona linkabile «CF collegati».

I casi pratici più frequenti sono:

- variazione dei dati anagrafici intervenuta nel nome e/o nel cognome;
- inversione del cognome e del nome (frequente per soggetti esteri);
- variazione di sesso e di conseguenza del nome;
- collegamento del soggetto con ditta individuale.

Sono inoltre disponibili informazioni relative al decesso per le persone fisiche e alla data di cessazione dell'attività per le persone giuridiche.

Oltre alle note è possibile consultare i relativi titoli, indicandone gli estremi identificativi sul modello di richiesta.

4.1.4 Interrogazione del registro delle comunicazioni

Per verificare se un'iscrizione è stata cancellata con il procedimento semplificato disciplinato dall'art. 40-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 è possibile interrogare il Registro delle comunicazioni. Il servizio, gratuito, permette di conoscere lo stato di lavorazione della cancellazione di un'ipoteca. 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.

Il servizio può essere richiesto:

- **presso i Servizi di pubblicità immobiliare**, attraverso la presentazione del modulo di richiesta, dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 13:00. L'orario dell'eventuale apertura pomeridiana, per i soli servizi di certificazione e ispezione, è pubblicato sulle pagine dei singoli uffici;
- **mediante i servizi telematici Entratel e Fisconline**. Per l'accesso è richiesta una preventiva registrazione e le comunicazioni sono riferite al codice fiscale digitato in fase di accesso;
- **attraverso i servizi telematici Sister**.

L'interrogazione del Registro delle comunicazioni può fornire i seguenti esiti:

- **ipoteca cancellata:** il procedimento si è concluso con la cancellazione dell'ipoteca;
- **in lavorazione:** la comunicazione è stata presa in carico dall'ufficio che la sta lavorando;
- **non ricevibile:** la comunicazione non è stata presa in carico dall'ufficio, perché mancano o sono errati i dati indispensabili per la cancellazione;
- **non eseguibile:** la cancellazione non può essere eseguita per ragioni di tipo giuridico (per esempio, il creditore ha chiesto la permanenza dell'ipoteca).



Il sistema non fornisce informazioni sullo stato delle comunicazioni scartate automaticamente in fase di trasmissione (per esempio, perché sottoscritte con firma digitale da soggetto non autorizzato).

4.2 Certificazioni ipotecarie e rilascio di copie

Il certificato ipotecario è il documento rilasciato dal conservatore dei registri immobiliari che contiene, con riferimento ad un certo soggetto e, eventualmente, ad uno o più immobili, l'elenco e la copia delle formalità presenti nei registri delle trascrizioni/iscrizioni/annotazioni o l'attestazione che non ve ne è alcuna.

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

Oltre al certificato, l'utente può ottenere la copia conforme di tutte le note e dei soli titoli che sono depositati presso l'ufficio in originale o i cui originali sono depositati negli atti di un notaio o in un pubblico archivio fuori della circoscrizione del tribunale nella quale ha sede l'ufficio.

Certificati e copie (vedi art. 2673 c.c.) si richiedono presso i Servizi di pubblicità immobiliare degli Uffici Provinciali-Territorio o, in alternativa, per via telematica per gli utenti registrati al portale Sister, abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale dell'Agenzia.

Il certificato ipotecario non può essere richiesto per gli immobili ubicati nelle Province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia e nelle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare.

4.2.1 Richiesta di certificato e copia in ufficio

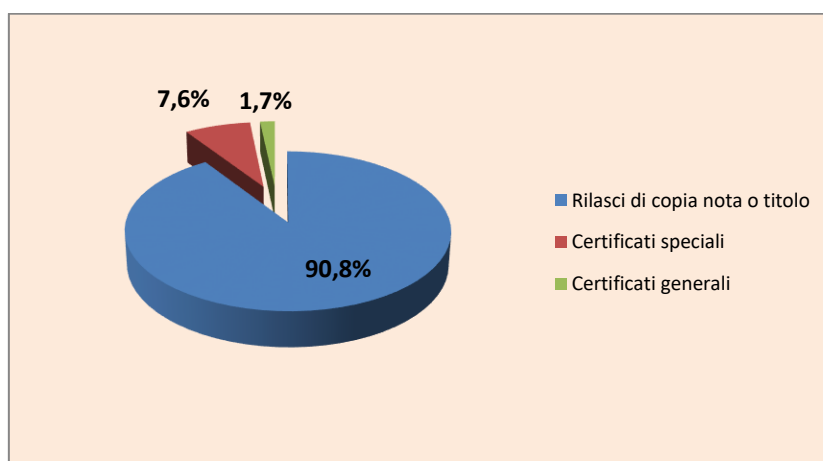
Il certificato ipotecario o la copia si richiedono presso i Servizi di pubblicità immobiliare degli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia, dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 13:00. L'orario dell'eventuale apertura pomeridiana per i soli servizi di certificazione e ispezione è pubblicato sul sito internet dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it) all'interno delle pagine dei singoli uffici.



L'utente compila e presenta il modello 311 "Richiesta di certificato o di rilascio di copia". Il modello 311 è disponibile sia *online* in formato editabile sia presso gli uffici. In alternativa la richiesta può essere compilata con il software UniCert e presentata su supporto informatico.

L'ufficio rilascia una ricevuta con l'indicazione dell'importo delle somme corrisposte in anticipo e contatta il richiedente per il ritiro quando il certificato è disponibile.

Riepilogo Certificati e Rilasci di copia - Anno 2023							
	RILASCIATI						Totale
	A PAGAMENTO		ESENTI		A DEBITO		
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	
Rilasci di copia nota o titolo	41.818	53,55%	36.277	46,45%	3	0,00%	78.098
Certificati speciali	3.319	50,98%	3.094	47,52%	98	1,51%	6.511
Certificati generali	543	37,55%	885	61,20%	18	1,24%	1.446
Totale	45.680	68,87%	40.256	30,79%	119	0,34%	86.055



4.2.2 Richiesta di certificato e copia online

Gli utenti registrati al portale Sister, abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale dell'Agenzia possono inoltrare telematicamente la richiesta di certificato ipotecario o di copia in formato "xml", compilata tramite il pacchetto UniCert o con altri software equivalenti, e sottoscritta con firma digitale da parte del richiedente.

La richiesta dovrà essere conforme alle specifiche tecniche vigenti che prevedono anche la trasmissione di eventuali allegati. Per avvalersi della trasmissione telematica devono essere indicati il codice fiscale e l'indirizzo di posta elettronica del richiedente.

Il sistema rende disponibile la lista delle richieste di certificazione inoltrate, in attesa di conferma da parte del richiedente, con l'indicazione dell'importo dei tributi dovuti. Decorso il termine di 10 giorni, le richieste non confermate saranno automaticamente annullate.

L'esito della lavorazione è comunicato al richiedente che può prelevare il certificato e la relativa ricevuta accedendo al cruscotto. Per le richieste respinte è indicata la motivazione.

5 COSTO DEI SERVIZI

5.1 *Aggiornamento registri immobiliari*

Per i servizi connessi all'aggiornamento dei registri immobiliari sono dovuti generalmente i seguenti tributi:

- imposta ipotecaria (Tariffa allegata al D. Lgs. n. 347 del 1990)
- imposta di bollo (Tariffa allegata al D.P.R. 642/1972)
- tassa ipotecaria (Tabella allegata al T.U. 347/1990).

Il pagamento dei servizi può essere effettuato, secondo i casi, mediante modello F24 Versamenti con elementi identificativi (F24 – Elide) o mediante POS o in modalità telematiche.

5.2 *Consultazione registri immobiliari*

Per il servizio di ispezione ipotecaria sono dovuti i tributi previsti dalla tabella delle tasse ipotecarie, allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.

Il servizio è gratuito se il richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento (consultazione personale).

Per il rilascio dei certificati ipotecari o delle copie l'utente deve corrispondere le tasse ipotecarie previste dalla tabella delle tasse ipotecarie allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 e l'imposta di bollo.

Il pagamento può essere effettuato tramite POS, contrassegni sostitutivi oppure con modello F24 Elide. Gli utenti convenzionati ai servizi telematici di consultazione ipotecaria potranno utilizzare le somme versate sul conto corrente unico nazionale (castelletto).