

Ispezione ipotecaria telematica anche per i documenti cartacei

2 Ottobre 2023 - di Carla Peruzzi

Il nuovo servizio operativo in tutta Italia consente di effettuare online sia la ricerca per soggetto (persona fisica o non fisica) e per documento, sia di ricevere via web il documento richiesto

Dopo la sperimentazione avviata nel 2021 presso l'area Servizi di pubblicità immobiliare di Palermo e successivamente estesa ad altri 32 uffici, da oggi, 2 ottobre 2023, la funzionalità per la richiesta e il rilascio per via telematica dei documenti conservati in formato cartaceo è operativa in tutti gli uffici del territorio. L'utente potrà consultare *online* i documenti richiesti per sette giorni dalla data del rilascio. Il [nuovo servizio](#) è rivolto principalmente agli utenti dell'ambito professionale e commerciale (per esempio notai, avvocati, visuristi, agenti immobiliari), che potranno ottenere i documenti richiesti senza rivolgersi al front-office.

L'ispezione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria, in virtù dell'obbligo imposto al conservatore dall'articolo 2673 del codice civile, rappresenta un vero e proprio diritto alla consultazione dei documenti: chiunque attraverso la visione dei registri immobiliari, può avere la conoscenza dell'appartenenza dei beni e dell'eventuale esistenza di gravami di natura reale sugli stessi.

La disciplina relativa alla pubblicità immobiliare, i compiti e gli obblighi del conservatore nonché l'individuazione e la tenuta dei registri, sono contenuti nel libro VI del vigente codice civile, dedicato alla tutela dei diritti, e in leggi speciali, tra le quali la legge n. 52/1985 e sue successive integrazioni.

Gli articoli 2678 e 2679 del codice civile prevedono, rispettivamente, l'obbligo per il conservatore di tenuta di un registro generale d'ordine e di registri particolari per le trascrizioni, per le iscrizioni e per le annotazioni.

Il registro generale garantisce l'ordine di presentazione ossia la precedenza tra le varie formalità eseguite.

Ai registri particolari, costituiti da uno degli esemplari della nota di trascrizione, di iscrizione o della domanda di annotazione, secondo il disposto dell'articolo 2664 cc, è invece affidata la funzione pubblicitaria che è proprio quella di rendere noti gli atti che trasferiscono, costituiscono, modificano o estinguono i diritti reali su beni immobili.

Il ruolo del conservatore, relativamente all'ispezione ipotecaria, sembrerebbe marginale in quanto limitato alla consegna dei documenti richiesti in visione dall'utente.

Occorre tuttavia considerare che ciò che si rende pubblico è il risultato dell'attività di aggiornamento dei registri immobiliari.

La complessità delle regole riferite alla pubblicità immobiliare presuppone un alto livello di competenze giuridiche in capo ai funzionari incaricati di attuarla, *in primis* in capo al conservatore, principale responsabile dei registri.

Benché l'articolo 2675 ("Responsabilità del conservatore") sia stato abrogato, compito primario di un capo area Servizi di pubblicità immobiliare resta quello di garantire, attraverso i poteri a lui riconosciuti dalla legge, la regolare esecuzione delle formalità relative ad atti trascritti, iscritti o annotati e al tempo stesso di consentire ai terzi la conoscenza di tali atti.

La sicurezza dei traffici giuridici costituisce la motivazione intrinseca stessa della pubblicità immobiliare, in un'ottica non solamente privatistica, ma integrata da finalità di ordine generale e di natura pubblicistica. Secondo la Cassazione infatti *"la trascrizione è istituto di ordine pubblico finalizzato al soddisfacimento dell'interesse generale alla sicurezza dei traffici giuridici. La qualificazione delle norme sulla trascrizione come norme di ordine pubblico, e quindi come norme inderogabili, è fatta propria dalla dottrina dominante."* (Cassazione civile, sezione V, sentenza n. 37969 del 2 dicembre 2021).

La *mission* del conservatore, quindi, è sempre la stessa, cioè garantire la completezza e la correttezza dei registri immobiliari, strumenti fondamentali per tutelare la circolazione dei beni immobili e dei diritti a questi connessi.

Quello che cambia, o meglio, che evolve, è la modalità di fornire i servizi in chiave sempre più attuale.

Ispezioni ipotecarie sui documenti cartacei anche *online*

Come anticipato, a seguito della positiva sperimentazione svolta in 33 aree servizi di pubblicità immobiliare, dal prossimo 2 ottobre la funzionalità per la richiesta e il rilascio per via telematica dei documenti conservati in formato cartaceo sarà estesa in tutti gli uffici.

La funzionalità consente l'erogazione, in modalità telematica, del servizio di ispezione ipotecaria sui documenti altrimenti consultabili esclusivamente presso i Servizi di pubblicità immobiliare territorialmente competenti.

Gli utenti *Sister* titolari di convenzione ordinaria di profilo B, registrati al portale e abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale, grazie alla nuova funzionalità possono ora visionare su tutto il territorio nazionale note non digitalizzate e titoli conservati in formato cartaceo, previamente scansionati a cura degli operatori degli uffici, nonché i repertori delle trascrizioni a decorrere dal 24 luglio 1957, in larga parte già acquisiti otticamente.

La visualizzazione a distanza dei repertori, permettendo agli utenti di individuare le note di trascrizione di interesse, anche risalenti, e richiederne telematicamente la consultazione, costituisce un ulteriore punto di forza del servizio che può in tal modo coprire un periodo di circa 65 anni.

La possibilità di visualizzare e selezionare nel menù dei servizi la nuova funzionalità è subordinata al possesso dei relativi profili autorizzativi che il gestore delle utenze della convenzione può attribuire, accedendo alla sezione *“Gestione Utenza – Gestione Utenti – Ricerca Utenti – Modifica dati utenti”*.

La sperimentazione della funzionalità, avviata nel 2021 presso l'area Servizi di pubblicità immobiliare di Palermo e successivamente estesa ad altri 32 uffici, ha costituito un fondamentale banco di prova per la individuazione di eventuali margini di miglioramento del servizio ma anche per verificare il gradimento da parte dell'utenza, che in alcuni uffici ha raggiunto percentuali altamente significative rispetto all'analoga prestazione svolta presso lo sportello preposto.

La nuova funzione si compone delle fasi di richiesta da parte dell'utente, della presa in carico e successiva lavorazione da parte dell'ufficio e del pagamento, a richiesta evasa, tramite prelievo in automatico dei tributi dovuti (8 euro per ogni titolo, 4 euro per ogni nota e 3 euro per ogni conto di repertorio trasmessi).

I documenti richiesti sono disponibili all'utente per i sette giorni successivi a quello del rilascio, trascorsi i quali non sarà più possibile prenderne visione.

Le stampe ottenute non costituiscono certificazione e non contengono attestazione di conformità. Possono essere trasmessi all'utenza per la loro consultazione i documenti che non superino le 20/25 pagine e che comunque non abbiano una grandezza superiore a 2 MB. Le richieste relative a documenti di dimensioni superiori saranno rifiutate previo inserimento di opportuna motivazione.

Articolo tratto da *FiscoOggi*