

Attualità

Ispezione ipotecaria telematica anche per dati catastali dell'immobile

25 Maggio 2023

Con la nuova modalità di ricerca cresce la gamma dei servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate per la consultazione dei registri immobiliari

immagine generica illustrativa

Ampliata l'offerta dei servizi di consultazione ipotecaria telematica erogati in area libera sul sito delle Entrate. Oltre all'ispezione per persona fisica e per nota, ora è disponibile anche la modalità di ricerca per immobile, raggiungibile dal seguente percorso: **Servizi>Fabbricati e Terreni>Ispezione ipotecaria online**.

La pubblicità immobiliare è una forma di pubblicità giuridica finalizzata a rendere conoscibili, tra l'altro, i trasferimenti del diritto di proprietà e la costituzione, modifica od estinzione di diritti reali su beni immobili. Si realizza attraverso la tenuta e l'aggiornamento dei registri immobiliari, la cui ispezione 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.

In tale ottica, attese le diverse esigenze degli utenti (cittadini, imprese, liberi professionisti, Pubbliche Amministrazioni, etc.) di consultare i registri immobiliari, l'Agenzia ha realizzato nel tempo specifici servizi ed attivato canali dedicati, privilegiando in particolare quello telematico.

Uno degli obiettivi principali dell'Agenzia è rappresentato infatti dal continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti all'utenza, favorendo la semplificazione e la facilità di accesso agli stessi.

Modalità di ispezione telematica dei registri immobiliari

L'articolo 2673 del codice civile che, in pratica, sancisce un vero e proprio diritto alla consultazione, prevede che chiunque possa visionare i registri immobiliari secondo le modalità stabilite dalla legge.

I registri immobiliari sono “costruiti” su base personale, con riferimento cioè ai soggetti che sono presenti sulle note. Per tale motivo la “repertoriatura” manuale, prima dell’automazione, prevedeva che gli estremi delle formalità di trascrizione ed iscrizione fossero riportate nel conto di repertorio, strumento di puntamento alle note, attribuito al soggetto intestatario del conto stesso. All’epoca pertanto le ispezioni ipotecarie erano di una sola tipologia, cioè per soggetto, ed erogabili esclusivamente presso l’ufficio che conservava i registri cartacei.

Con la meccanizzazione sono aumentate le modalità di ricerca delle formalità perché vengono repertoriati, cioè memorizzati nella banca dati, oltre ai dati completi dei soggetti, anche i dati catastali degli immobili presenti sulle note e sin dagli anni '90 sono possibili interrogazioni a distanza sugli archivi informatici.

Il servizio di ispezione ipotecaria mediante il canale telematico si differenzia in base alla tipologia di utenza, alle diverse esigenze e alle finalità perseguite.

Gli utenti convenzionati, come enti pubblici, notai e società di visure, accedono alla piattaforma Sister per effettuare le ispezioni ipotecarie per persona fisica o non fisica, inserendo i dati anagrafici o la denominazione o, in alternativa, il codice fiscale del soggetto di interesse.

Possono inoltre ricercare la singola nota attraverso il numero di registro generale o particolare e data o, ancora, ispezionare i registri immobiliari fornendo al sistema gli identificativi catastali dell’immobile. Questa categoria di utenti, per le particolari finalità pubbliche o private perseguite e secondo quanto previsto nella convenzione, ha a disposizione maggiori criteri di ricerca dei dati e la possibilità di visualizzare ulteriori documenti come i titoli, se telematici, presentati unitamente alle note per l’esecuzione di formalità ipotecarie.

Il pagamento delle tasse ipotecarie, se previste dal tipo di convenzione e di utenza, prevede la costituzione anticipata di un deposito a scalare (castelletto), dal quale sono decurtati, contestualmente alla fruizione dei servizi, gli importi relativi ai tributi dovuti.

Per gli utenti convenzionati ai servizi telematici di Sister, registrati al portale e abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale a pagamento, è stata recentemente realizzata una nuova funzionalità, attualmente in sperimentazione in 33 uffici, che consente l’erogazione, in modalità telematica, del servizio di ispezione ipotecaria sui documenti cartacei, previa acquisizione ottica, quali note di trascrizione e iscrizione, domande di annotazione non presenti in banca dati, titoli non telematici e repertori delle trascrizioni a decorrere dal luglio 1957.

Il titolare all’attualità, anche per quota, del diritto di proprietà o altro diritto reale minore, come ad

esempio l'usufrutto, che ha necessità di eseguire una interrogazione in genere più basilare, può utilizzare il servizio gratuito di consultazione personale per ispezionare la banca dati ipotecaria. Le informazioni sono reperibili solo se nelle formalità sono presenti sia il richiedente, individuato tramite il relativo codice fiscale, sia gli immobili di cui lo stesso risulta attuale intestatario negli atti catastali.

Possono essere consultate in esenzione trascrizioni "a favore" del richiedente relative ad atti con effetti di natura traslativa o dichiarativa (ad es. compravendite, permutate, donazioni, acquisti a causa di morte, divisioni, decreti di trasferimento, sentenze di usucapione, etc.), in assenza di successive formalità che comportino il trasferimento del medesimo immobile. Sono escluse dall'ambito dell'esenzione le ispezioni relative a trascrizioni "a favore" di domande giudiziali, di sequestri e di pignoramenti. Anche 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. Possono invece essere consultate gratuitamente le ipoteche iscritte a suo "carico".

Anche le persone non fisiche - società, associazioni, enti - possono effettuare la consultazione personale tramite un proprio rappresentante, legale od organicamente riferibile all'ente.

Oltre alle note possono essere visionati in esenzione da tributi anche i relativi titoli, se telematici. Al servizio, disponibile nell'area riservata del portale dell'Agenzia delle entrate, si accede con l'identità Spid, con la Carta di identità elettronica (Cie) e con la Carta nazionale dei servizi (Cns).

Tutti i cittadini possono accedere telematicamente alla banca dati ipotecaria mediante il servizio di Ispezione ipotecaria telematica, esposto nell'area di libero accesso del sito dell'Agenzia delle entrate. Il percorso da seguire è: Servizi>Fabbricati e Terreni>Ispezione ipotecaria online.

In questo ambito è stata ampliata l'offerta rivolta ai cittadini consentendo loro di richiedere, in aggiunta all'ispezione per persona fisica e per nota, anche l'ispezione per immobile.

Come accedere all'ispezione ipotecaria telematica

Il servizio di ispezione ipotecaria telematica ad accesso libero, utilizzata in particolare dall'utenza non professionale per le sue caratteristiche di semplicità delle modalità di richiesta e di ottenimento delle informazioni, prevede l'accesso mediante indicazione del codice fiscale e, facoltativamente, di un indirizzo di posta elettronica.

Selezionata la conservatoria - Area Servizi di pubblicità immobiliare - presso cui eseguire l'ispezione ipotecaria, l'utente può scegliere la modalità di ricerca: per soggetto (persona fisica), per nota, conoscendone gli estremi, ed ora anche per immobile.

Quest'ultima modalità di ricerca prevede l'indicazione del Comune, del tipo di catasto (Fabbricati o Terreni), della sezione censuaria se presente, e dei dati catastali identificativi definitivi, ovvero foglio, particella e subalterno, se esistente. La ricerca prevede la restituzione di un solo immobile, corrispondente ai dati della richiesta; se l'utente non inserisce il subalterno attribuito a quel particolare immobile, il sistema potrebbe reperire una pluralità di immobili individuati con stesso foglio, particella e una serie di subalterni. In tal caso il sistema richiede all'utente di completare i dati per poter reperire il singolo immobile di interesse.

Sono possibili restrizioni per tipo di formalità (trascrizioni, iscrizioni e annotazioni) e per periodo di ricerca.

Il sistema propone all'utente il costo dell'operazione e, a pagamento avvenuto, rende disponibili i risultati della ricerca nella sezione *Elenchi Contabilizzati* dove è possibile visualizzare l'Elenco delle note, che possono essere acquisite tramite il pulsante Visualizza Note. Dopo aver eseguito il pagamento per le formalità selezionate, queste sono disponibili in formato pdf nella sezione *Richieste*.

L'ispezione ipotecaria telematica per immobile è un servizio a pagamento e prevede un costo di 9,45 euro per ogni immobile richiesto, comprensivo dell'elenco sintetico delle prime 30 formalità relative a quell'immobile reperite. Per ogni nota che si richiede di visualizzare sono dovuti 5,40 euro.

I documenti richiesti sono disponibili fino a 10 giorni dal pagamento. Trascorso questo tempo, non sarà più possibile visualizzarli e prelevarli.

I pagamenti sono effettuati attraverso il sistema pagoPA, dove verrà eseguita la transazione web di pagamento.

di

Carla Peruzzi

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/ispezione-ipotecaria-telematica-anche-dati-catastali-dellimmobile>