

LUIGI CARAGLIO

INTRODUZIONE ALLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

TEORIA E PRATICA

aggiornato con le novità introdotte dal
D.Lgs n. 23/2025

EXEO edizioni

GUIDE
OPERATIVE

ISBN formato pdf 978-88-6907-358-8

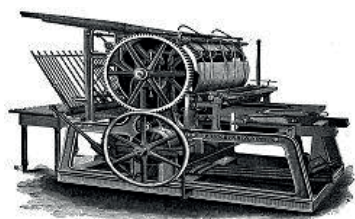
professionisti
pubblica amministrazione

LUIGI CARAGLIO

INTRODUZIONE ALLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

TEORIA E PRATICA

aggiornato con le novità introdotte dal D.Lgs n. 23/2025



© 2026 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati.

È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei contenuti in virgolettato con obbligo di citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

LUIGI CARAGLIO - Ingegnere civile-edile, laureato presso il Politecnico di Milano, ha collaborato alle esercitazioni del corso di estimo civile presso lo stesso ateneo. Ha insegnato topografia presso Istituto Tecnico per Geometri, iniziando la propria attività professionale in ambito estimale. Ha prestato servizio presso alcune Pubbliche Amministrazioni, occupandosi di urbanistica, lavori pubblici, ambiente, patrimonio immobiliare, catasto e pubblicità immobiliare. Ha svolto anche attività come Consulente Tecnico presso il Tribunale di Savona e di formatore in ambito ipo-catastale. Ha all'attivo diverse pubblicazioni presso alcune prestigiose riviste tecnico-scientifiche.

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per errori o inesattezze.

L'editore e l'autore ringraziano per ogni segnalazione inviata a info@exeo.it.

Edizione: marzo 2026 | collana: CATASTO CARTOGRAFIA E REGISTRI IMMOBILIARI a cura di Antonio Iovine
| nic 33 | materia: pubblicità immobiliare | tipologia di prodotto: guide operative | formato: digitale, pdf |
codice prodotto: A137 | ISBN 978-88-6907-358-8

Colophone

EXEO edizioni

pubblicazioni digitali professionali

Exeo srl CF PI RI 03790770287
REA 337549 ROC 15200/2007
c.s.i.v. € 10.000,00
sede legale piazzetta Modin 12
35129 Padova
www.exeo.it info@exeo.it

CAPITOLO I

IL CONCETTO DI SISTEMA IPO-CATASTALE

1. Introduzione

Il *sistema di pubblicità immobiliare* non è una realtà a se stante, bensì giustapposta in un più ampio contesto che è il mondo economico reale, fatto di uomini e pensieri, teorie e risultati. Per comprendere meglio l'attuale situazione del sistema italiano è indispensabile collocare quest'ultimo nel più ampio contesto mondiale. Negli ultimi decenni si è sviluppato un innovativo concetto di *sistema catastale* che ingloba anche il *sistema di pubblicità immobiliare*. È dunque importante definire, seppur tramite un approccio molto sintetico e semplificato, le principali caratteristiche di questa innovativa concezione catastale. La successiva analisi comparata tra quest'ultima nuova concezione e il sistema italiano consentirà di comprendere lo "stato dell'arte" del *sistema di pubblicità immobiliare*.

2. La situazione a livello mondiale

Da un punto di vista prettamente giuridico è rilevabile che la maggior parte dei paesi prevede nel proprio corpo normativo l'esistenza della proprietà privata, magari anche introdotta in anni relativamente recenti; in alcune nazioni tuttavia la proprietà della terra rimane in capo allo Stato, aspetto di cui deve essere debitamente tenuto conto nel momento in cui si concepisce un sistema catastale. Le ragioni del rigetto della proprietà privata in taluni contesti meriterebbe un'ampia analisi specifica che esulerebbe dai fini della presente pubblicazione. In termini generali, dietro motivi di carattere politico è possibile intravedere gli effetti di anni di guerre, povertà, conseguenze del colonialismo ed altri fattori che rendono difficile ad un popolo accettare modifiche brusche dello stato di fatto. Da questo punto di vista non è importante analizzare a fondo le ragioni, bensì prendere atto che la situazione giuridica probabilmente non muterà nel breve o medio termine.

I summenzionati concetti sono strettamente interrelati con gli aspetti ambientali e, specialmente, con l'uso della terra. Nelle nazioni già sviluppate sostanzialmente tutta la terra disponibile è generalmente utilizzata per le attività antropiche, mentre nelle nazioni in via di sviluppo, usualmente, solo una parte dei territori disponibili è in uso. La registrazione dei diritti reali (o dei titoli che permettono il mero utilizzo del suolo) può dunque essere affrontata in due modi completamente diversi tra loro.

La prima modalità si definisce *approccio sistematico*, ciò significa che tutto il territorio è frammentato in un ampissimo numero di particelle georeferenziate e registrate in appositi "database". La seconda modalità è invece denominata *approccio sporadico*; ciò sostanzialmente implica che una considerevole parte del territorio è disponibile per essere appropriatamente utilizzata, previa apposita formale richiesta avanzata dai soggetti eventualmente interessati, secondo specifiche previsioni di legge. Anche in questo caso le particelle date in uso sono registrate in appositi "database".

In entrambi i casi l'utilizzo del suolo e la situazione dei diritti immobiliari di ogni particella sono associati ad un apposito "record", incluso nel "database" catastale. Alla particella georeferenziata possono essere associati anche altri specifici tematismi, finalizzati ad una corretta gestione del territorio e delle sue risorse.

3. La dichiarazione di Bogor e il «workshop» di Bathurst

Sebbene vi fossero già state alcune interessanti iniziative, si suole far risalire al "meeting" di Bogor⁴ l'idea innovativa di *sistema catastale moderno*, tramite l'esposizione di requisiti e raccomandazioni per sviluppare operativamente il modello teorico concepito, idoneo per nazioni sia in via di sviluppo che già sviluppate. Non si tratta di porre in essere un modello catastale universale, bensì di adattare i principi fondanti individuati ad ogni paese, definendo per ciascuno di essi la forma più appropriata.

Della nuova concezione di sistema catastale la *rappresentazione cartografica* e la *georeferenziazione*, estese a tutto il territorio nazionale, sono gli elementi fondamentali ed imprescindibili. Essi debbono costituire un'affidabile base, realizzata tramite una efficace collaborazione tra soggetti pubblici e privati⁵, a cui riferire altre infrastrutture informatizzate di dati. Il modello catastale deve essere semplice ed efficace, capace di adattarsi nel tempo alle nuove realtà socio-economiche, tenendo conto, in particolar modo, degli aspetti legati alla *registrazione dei diritti immobiliari*.

Il catasto moderno ha perso quasi completamente i suoi connotati originari, connessi all'imposizione fiscale immobiliare; è stato ripensato come uno strumento indispensabile nel riconoscere al territorio un ruolo essenziale per:

- 1) la gestione della proprietà e degli altri diritti reali,
- 2) indirizzare lo sviluppo socio-economico e garantire stabilità sociale,
- 3) assicurare l'equilibrata gestione dell'ambiente e delle risorse naturali.

Questa concezione è stata sviluppata «nei temi e nelle dimensioni dai risultati conseguiti nel successivo "workshop" di Bathurst nel quale viene così sintetizzato il lavoro di 40 esperti provenienti da oltre 25 paesi e 6 organizzazioni internazionali. Le tematiche che costituiscono una infrastruttura catastale multifunzionale sono identificate in:

- sistema di registrazione delle dinamiche di relazione uomo-territorio;
- sistema di monitoraggio di "drivers" di sviluppo sostenibile;
- sistema di monitoraggio delle risorse primarie (cibo, acqua, ecc.);
- sistema informativo normativo dei diritti reali sulla proprietà;
- sistema informativo di interfaccia fra mercato, registro fondiario e di monitoraggio dei valori fondiari⁶

⁴ Si è trattato di un incontro di esperti, tenutosi a Bogor (Indonesia) dal 18 al 22 marzo 1996.

⁵ In particolare modo si fa riferimento a talune categorie di liberi professionisti ed alle loro associazioni.

⁶ AA.VV., The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development, F.I.G. publication n. 21, 1999.

In estrema sintesi, a Bathurst ha avuto luogo un approfondito dibattito sulle tematiche afferenti il governo del territorio e lo sviluppo sostenibile, sfociato in un "set" di venti raccomandazioni, alcune delle quali di particolare importanza per l'ambito catastale che si è delineato⁷

- 1) Effettiva sicurezza legale dei diritti reali (regime legale di detenzione della terra e modalità di accesso ai diritti reali).
- 2) Promuovere le riforme di governo del territorio essenziali per lo sviluppo sostenibile.
- 3) Investire nelle necessarie infrastrutture di governo del territorio e nella divulgazione dell'informazione territoriale richiesta per conseguire le necessarie riforme.
- 4) Riconoscere la relazione e la interdipendenza tra i differenti aspetti del territorio e della proprietà. In particolare c'è necessità di interazione funzionale e coordinazione tra la rilevazione (degli oggetti), la loro identificazione cartografica, il catasto, la valutazione, la pianificazione territoriale, la riforma del territorio, la "land consolidation"⁸ e le istituzioni deputate alla registrazione ufficiale dei diritti reali ("land registration").
- 5) Sviluppare il flusso di informazioni relativo al territorio ed alle proprietà tra le differenti agenzie governative e tra queste e l'utenza. L'accesso ai dati, la loro raccolta, custodia ed aggiornamento dovranno essere agevolati a livello locale.
- 6) Incoraggiare governi nazionali ed organismi locali a documentare e gestire il proprio territorio ed il proprio assetto.
- 7) I mercati immobiliari operano in uno spettro ("range") di regimi legali di detenzione della terra dei quali la piena proprietà ("freehold") è solo uno. È importante agevolare una efficiente operatività dei mercati immobiliari, attraverso appropriate strutture di regolamentazione, indirizzate a questioni ambientali e sociali.
- 8) Le agenzie nazionali ed internazionali organizzano incontri tematici e conducono studi riguardo materie come la qualità dell'accesso alla terra e dell'informazione, ... diritto consuetudinario ("customary law") e diritti fondiari dei popoli indigeni, regimi legali di detenzione della terra e la gestione dei sistemi di "land administration" ...

I benefici e le reciproche influenze presupposte sono illustrate dal seguente schema.

⁷ La numerazione dell'elenco non è progressiva, ma fa diretto riferimento alla sequenza delle raccomandazioni di Bathurst.

⁸ La «land consolidation» può essere pensata come l'insieme delle misure che possono essere assunte per contrastare la eccessiva frammentazione del suolo in un numero di particelle troppo elevato, tale da non consentirne un uso appropriato in rapporto ad esistenti vincoli edificatori o alla propria vocazione naturale. Il concetto esposto si oppone alla «land fragmentation», ossia l'inevitabile processo di eccessiva parcellizzazione del suolo sovente causato, generazione do-po generazione, dal trasferimento per successione dei diritti reali agli eredi.

CAPITOLO VI

LE ISCRIZIONI

1. Premesse

L'ipoteca, in conformità all'articolo 2808 del codice civile, rappresenta un diritto che attribuisce al creditore la facoltà di procedere all'espropriazione dei beni immobili vincolati a garanzia del proprio credito e di beneficiare di un trattamento preferenziale nell'ottenere soddisfazione dal ricavato della vendita di tali beni rispetto ad altri creditori privi di questa forma di garanzia. Si distingue dall'atto di semplice trascrizione, in quanto il processo di iscrizione nel registro ha una funzione costitutiva: l'ipoteca diventa pienamente efficace soltanto quando la sua nota, correttamente compilata, è presente nei registri della pubblicità immobiliare.

Il creditore acquisisce il diritto di procedere con l'iscrizione in base al consenso fornito dal debitore o in modo coattivo. Tuttavia, la garanzia rappresentata dall'ipoteca si concretizza solo quando è portata alla pubblica conoscenza attraverso l'iscrizione. La principale conseguenza dell'ipoteca si manifesta attraverso l'imposizione di un vincolo sui beni immobili a vantaggio del creditore.

L'iscrizione dell'ipoteca avviene presso l'ufficio dei registri immobiliari situato nella giurisdizione in cui è localizzato l'immobile in questione, secondo quanto prescritto dall'articolo 2827 del codice civile.

Le origini dell'ipoteca possono variare.

- Essa può derivare da un accordo volontario tra le parti coinvolte (*ipoteca volontaria*), ad esempio quando una persona assume un prestito di denaro e offre in garanzia un suo bene o il bene di un terzo soggetto estraneo al debito (conosciuto come "terzo datore").
- In alternativa, può avere origine da una decisione giudiziaria (*ipoteca giudiziale*), come nel caso di una sentenza che obbliga al pagamento di una somma di denaro o all'adempimento di altre obbligazioni.
- L'ipoteca può essere anche prevista dalla legge (*ipoteca legale*) in circostanze specifiche stabilite dall'articolo 2817 del codice civile. Un esempio di ciò è l'ipoteca dell'alienante sui beni alienati, la quale è finalizzata a garantire il pagamento del prezzo o l'adempimento degli obblighi scaturenti dall'atto di vendita.
- Infine, l'ipoteca può derivare da debiti fiscali o previdenziali (*ipoteca di riscossione*), inclusi gli avvisi di accertamento esecutivo, gli avvisi di addebito esecutivo, i ruoli (riscossione coattiva effettuata da agenti di riscossione), ingiunzioni fiscali (riscossione coattiva diretta da parte dei Comuni) o provvedimenti del giudice tributario relativi a misure cautelari.

Il creditore ipotecario acquisisce una serie di prerogative in relazione al bene ipotecato.

- *Diritto di Espropriazione*. Il creditore ha il diritto di espropriare il bene ipotecato, nonostante il debitore mantenga la sua possidenza.
- *Diritto di Esecuzione Forzata*. Il creditore può procedere all'esecuzione forzata del bene anche nei confronti di un terzo acquirente (diritto di seguito).
- *Diritto di Prelazione*. Il creditore ha il diritto di soddisfare il suo credito con priorità rispetto ad altri creditori, quando si tratta del ricavato dalla vendita forzata del bene (diritto di prelazione).

Questi diritti conferiscono al creditore una notevole sicurezza nella soddisfazione del suo credito in caso di inadempienza da parte del debitore.

2. I principi relativi alle iscrizioni

L'ipoteca deve soddisfare i requisiti di "specialità" (articolo 2809 del codice civile), ossia l'ipoteca deve essere iscritta su *beni specificamente identificati* e per una *somma determinata di denaro*. Questo garantisce che i terzi possano conoscere con precisione il gravame che pende sui beni.

Un altro aspetto rilevante è l'*indivisibilità* dell'ipoteca, come enunciato nel secondo comma dell'articolo 2809 del codice civile. Ciò significa che l'ipoteca si estende integralmente su ciascuna parte o quota dell'immobile ipotecato, consentendo al creditore di soddisfare il proprio credito, utilizzando qualsiasi parte dell'immobile ipotecato.

È importante notare che esiste una limitata eccezione al principio dell'indivisibilità dell'ipoteca, come stabilito nell'articolo 39 del D.Lgs n. 385/1993 in materia di credito fondiario, il quale consente la suddivisione del finanziamento in quote e, di conseguenza, il frazionamento dell'ipoteca a garanzia in caso di edifici o complessi condominiali.

La "pubblicità" gioca un ruolo fondamentale in relazione all'ipoteca, evitando ostacoli alla circolazione dei beni immobili. L'ordinamento legale italiano non ammette ipoteche segrete, garantendo che chiunque debba essere informato sull'esistenza del vincolo ipotecario al fine di valutare l'acquisto di un immobile o la concessione di nuovo credito al proprietario. La pubblicità è dunque cruciale per proteggere non solo i terzi, ma anche le parti coinvolte nell'ipoteca.

In base all'articolo 2810 soggetti all'ipoteca possono essere:

beni immobili,
diritto di usufrutto,
diritto di superficie,
diritto dell'enfiteuta e del concedente.

Tuttavia alcuni requisiti devono essere soddisfatti:

1. l'immobile deve essere suscettibile di commercio e alienazione, sono quindi esclusi i beni demaniali e quelli appartenenti al patrimonio indisponibile;
2. gli immobili devono essere di proprietà del debitore o di un terzo che

volontariamente offre i propri beni come garanzia (terzo datore) per garantire un debito altrui, come stabilito dall'articolo 2808, secondo comma.

Le ipoteche su beni futuri o beni appartenenti a terzi sono possibili, ma possono essere costituite validamente solo quando il bene diventa esistente o entra a far parte del patrimonio del debitore, come specificato negli articoli 2822 e 2823 del codice civile.

L'articolo 2811 del codice civile stabilisce che l'ipoteca si estende anche ai miglioramenti, alle costruzioni e ad altre accessioni dell'immobile ipotecato, salvo eccezioni previste dalla legge.

Inoltre è possibile ipotecare quote di un bene o di un diritto reale indiviso, e, come stabilito dall'articolo 2825 del codice civile, avrà effetto rispetto a quei beni che verranno assegnati nella divisione. Poiché un'ipoteca su una quota astratta potrebbe risultare onerosa per il debitore e di ostacolo alla commerciabilità del bene anche per gli altri comproprietari, la legge stabilisce il meccanismo in base al quale se un condividente riceve un bene diverso da quello ipotecato a seguito della divisione, si effettua il cosiddetto "trasporto dell'ipoteca" (ipoteca in ripetizione) sul bene effettivamente assegnato entro novanta giorni dalla trascrizione della divisione. Il titolo dell'ipoteca è rappresentato dall'atto originale di concessione dell'ipoteca, integrato dall'atto di divisione in cui vengono assegnati i beni diversi. Il grado dell'ipoteca rimane quello della prima iscrizione, ancorché su altri beni.

L'ipoteca sorge nel momento in cui uno dei titoli da cui deriva viene presentato per essere oggetto di formalità inserita nei registri immobiliari. L'iscrizione è di fondamentale importanza, poiché conferisce al creditore il diritto di soddisfarsi con precedenza rispetto ai creditori chirografari¹³³, oltre al diritto di seguito. La data in cui sorge l'ipoteca corrisponde a quella in cui viene iscritta nei registri immobiliari e il grado dell'ipoteca viene stabilito in base all'ordine cronologico delle iscrizioni, il quale determina, a sua volta, l'ordine di accesso ai beni del debitore durante la vendita forzata del bene ipotecato, con i creditori di primo grado soddisfatti prima degli altri.

Se due o più richieste di iscrizione sono presentate contemporaneamente per la stessa persona o per gli stessi immobili, le iscrizioni sono eseguite sotto lo stesso numero e ciò viene menzionato nella ricevuta inviata dal Conservatore a ciascun richiedente, in un istituto noto come *pari grado*, introdotto per risolvere conflitti tra persone che si presentano alla Conservatoria nello stesso momento.

L'iscrizione viene effettuata presso l'ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile. Il richiedente deve presentare il titolo costitutivo insieme a una nota. Il titolo può assumere la forma di un atto pubblico o una scrittura privata, ma se è una scrittura privata, la sottoscrizione deve essere autenticata o accertata giudizialmente. Il richiedente deve presentare la copia originale in conservatoria, a meno che sia depositata in un pubblico archivio o presso un notaio, nel cui caso l'iscrizione può essere effettuata con

¹³³ Si definisce *creditore chirografario* colui il cui credito non è assistito da cause legittime di prelazione, così come individuate dall'articolo 2741 del c.c., vale a dire il pegno, l'ipoteca e il privilegio o da garanzia personali (ad es. la fideiussione).

una copia autenticata e il documento di deposito. Se il titolo per l'iscrizione è costituito da un atto redatto da un pubblico ufficiale o da una sentenza, è necessario presentare una copia di tale atto o sentenza. L'iscrizione può derivare anche da un atto unilaterale, nel qual caso deve essere sottoscritta dal debitore.

Alcune tipologie di ipoteca richiedono ulteriori specifiche. Le ipoteche legali, anche se derivate direttamente dalla legge, sono comunque basate su un atto che ha dato origine al credito da garantire. Pertanto, il titolo per l'iscrizione è lo stesso atto che ha generato il diritto di credito. Per le *ipoteche trasportate*, conosciute come *ipoteche in ripetizione* e *rinnovazione*, è necessario fare riferimento al titolo che ha dato origine all'ipoteca originaria trasferita o rinnovata. Inoltre, per le obbligazioni garantite con un'ipoteca, risultanti da titoli all'ordine o titoli al portatore, devono essere esibiti i titoli su cui è annotata l'iscrizione dell'ipoteca e la copia dell'atto di emissione e del piano di ammortamento.

3. Approfondimenti sul concetto di iscrizione

L'ipoteca può essere costituita in diverse modalità:

- da un atto volontario (articoli 2821 del c.c.);
- da un atto giudiziario (articoli 2818 del c.c.);
- dalla legge (articolo 2817 del c.c.).

L'ipoteca può quindi assumere diverse forme, appresso dettagliate.

3.1. Ipoteca Legale

È concessa in base all'articolo 2817 del codice civile in diverse situazioni, di seguito elencate.

- *Ipoteca dell'alienante*. Si concede all'alienante di un bene immobile per garantire l'adempimento degli obblighi che gravano sull'acquirente in virtù dell'alienazione.
- *Ipoteca del dividendo*. È concessa ai coeredi, soci ed altri dividendi su un immobile assegnato ad un altro dividendo. Questa ipoteca serve a garantire il debito di pagamento del conguaglio.
- *Ipoteca dello Stato*. Lo Stato può iscrivere un'ipoteca sui beni dell'imputato e della persona civilmente responsabile in base alle disposizioni del codice penale e del codice di procedura penale.

Il Conservatore dei registri immobiliari ha l'obbligo di iscrivere d'ufficio l'ipoteca legale che spetta all'alienante o al dividendo quando trascrive un atto di alienazione o di divisione, a meno che:

- gli è presentato un atto pubblico o una scrittura privata, con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, da cui risulta che gli obblighi sono stati adempiuti, ossia, come si dice in gergo "sia stata presentata

- quietanza”;
- vi sia stata rinuncia all’ipoteca da parte dell’alienante o del condividente.

3.2. Ipoteca giudiziale

Essa è il risultato di un provvedimento giudiziale. Può essere costituita in base a diversi tipi di provvedimenti, tra i quali:

- *Sentenza*. Ogni sentenza che condanna al pagamento di una somma di denaro, all’adempimento di un’altra obbligazione o al risarcimento dei danni, da liquidarsi successivamente, costituisce titolo per l’iscrizione di un’ipoteca sui beni del debitore (articolo 2818 del codice civile).
- *Lodo arbitrale*. Lo stesso principio si applica a un lodo arbitrale, come disposto dall’articolo 2819 del codice civile.
- *Sentenza straniera esecutiva*. Anche una sentenza straniera che sia stata resa esecutiva può essere titolo per l’iscrizione di un’ipoteca.

La legge non richiede requisiti particolari per questi provvedimenti. Ad esempio, la sentenza può costituire un titolo per l’iscrizione ipotecaria anche se non è passata in giudicato, purché sia stata dichiarata esecutiva, ossia costituisca titolo esecutivo ai sensi dell’articolo 474 del codice civile. L’unica condizione è che sia depositata in cancelleria. Inoltre la legge non specifica l’autorità competente per emettere tali provvedimenti. La sentenza di condanna può essere emessa anche da un’autorità amministrativa, come la Corte dei conti o un altro organo di giustizia amministrativa.

3.3. Iscrizione dell’ipoteca in base a provvedimenti giudiziali

Quando un giudice emette una sentenza di condanna al pagamento o all’adempimento di obblighi, o anche al risarcimento dei danni da determinare successivamente, questa sentenza costituisce un valido titolo per l’iscrizione di un’ipoteca giudiziale. In questo caso, il giudice non emette un ordine esplicito per l’iscrizione dell’ipoteca e la sentenza stessa funge da titolo per l’accensione dell’ipoteca.

Una sentenza di condanna generica a risarcire danni, anche se l’importo dei danni deve essere liquidato in un successivo giudizio, costituisce un valido titolo per l’iscrizione di un’ipoteca giudiziale. In questo caso l’ipoteca deve essere iscritta per una somma indicata dal creditore nella nota ai sensi dell’articolo 2838 del codice civile. In ogni caso, una sentenza che si limita a accertare l’esistenza di un’obbligazione senza condannare il debitore all’adempimento non costituisce un titolo per l’iscrizione dell’ipoteca.

3.4. Altri titoli per l’iscrizione dell’ipoteca giudiziale

L’articolo 655 del codice di procedura civile conferisce al *decreto ingiuntivo* la dignità di titolo per richiedere l’iscrizione dell’ipoteca giudiziale, a condizione che il decreto sia stato dichiarato esecutivo, anche solo provvisoriamente, e che l’eventuale opposizione sia stata respinta.

Altri provvedimenti che costituiscono titoli per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale includono:

- sentenza di separazione giudiziale (articolo 156 del codice civile);
- sentenza di divorzio (Legge n. 898/1970);
- decreto di omologazione di separazione consensuale (articolo 158 del codice civile), come stabilito dalla sentenza della Corte costituzionale del 18 febbraio 1988, n. 186;
- provvedimenti definitivi in materia di alimenti e mantenimento della prole, come previsto dalla Legge n. 219 del 10 dicembre 2012;
- accordi raggiunti nel contesto di un procedimento di mediazione, integrati dall'attestazione degli avvocati che assistono le parti in merito alla conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico o, nel caso in cui non tutte le parti siano assistite da un legale, dal verbale omologato con decreto del Presidente del tribunale (articolo 12, comma 2, del D.Lgs n. 28 del 4 marzo 2010).

3.5 Ipoteca in estensione

L'ipoteca giudiziale può essere iscritta non solo su tutti i beni immobili appartenenti al debitore al momento in cui viene richiesta l'iscrizione, ma anche su quelli che dovessero pervenire successivamente. Questi beni futuri possono essere oggetto di ipoteca tramite un'altra formalità chiamata "iscrizione in estensione". In questo caso, è necessario presentare una nuova richiesta di iscrizione.

3.6 Ipoteca volontaria

È la forma più comune nella pratica quotidiana. Di solito viene iscritta sulla base di un contratto tra il debitore o il terzo che concede l'ipoteca ed il creditore. Tuttavia è prevista anche la possibilità di costituire un'ipoteca mediante una dichiarazione unilaterale di volontà da parte del debitore o del terzo datore di ipoteca.

Non è consentita la costituzione di un'ipoteca per testamento al fine di evitare che il debitore possa modificare la situazione dei suoi creditori a vantaggio di alcuni ed a discapito di altri dopo la sua morte. La legge mira a garantire la parità tra i creditori del defunto al momento dell'apertura della successione.

3.7 Ipoteca fiscale

Rappresenta una fattispecie particolare di ipoteca, iscritta sui beni del debitore dall'*agente per la riscossione* al fine di recuperare le somme dovute all'ente impositore, come stabilito dall'articolo 178 del D.Lgs n. 33/2025¹³⁴. L'iscrizione dell'ipoteca fiscale avviene per un importo pari

¹³⁴ Per effetto del D.L. n. 200/2025, il D.Lgs n. 33/2025 entra in vigore dal 1/1/2027, fino al 31/12/2026 è riferimento normativo è costituito dall'articolo n. 77 del D.P.R. n. 602/1973.

CAPITOLO IX

LA PREDISPOSIZIONE DELLE NOTE IN FORMATO ELETTRONICO

1. Avvertenze

Il presente capitolo è specificamente dedicato a coloro che si accostano a per le prime volte alla predisposizione delle note tramite le apposite procedure informatiche, dunque la relativa trattazione è esposta in forma semplificata, tralasciando gli aspetti tributari per i quali si rimanda al successivo capitolo e, per quanto riguarda le procedure informatiche, ai manuali d'uso, reperibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

È importante rammentare che con il Provvedimento del 25/11/2019 è stata disposta la dismissione del software NOTA, pertanto a far data al 1/3/2020 per la predisposizione delle note è utilizzabile il programma UNIMOD o, in alternativa, l'apposita procedura "on line".

Infatti, l'Agenzia delle Entrate ha messo a disposizione anche una procedura che consente la compilazione dell'adempimento unico telematico direttamente via Internet. Il servizio è attivo dal mese di giugno del 2025, può quindi essere evitata l'installazione del software UNIMOD sul proprio computer. È prevedibile che in futuro questa nuova opportunità di compilazione delle note divenga la procedura standard, tuttavia, al momento, è possibile operare con entrambe le modalità. Sul sito dell'Amministrazione ipotecaria è disponibile un manuale per la fruizione della nuova procedura "on line". Di fatto, quest'ultima costituisce una evoluzione migliorativa delle precedenti versione software. È comunque importante rilevare che la nuova procedura rispetta la consolidata impostazione logico-operativa delle note di trascrizione, già presentata nel pertinente capitolo. Pertanto, l'esposizione di UNIMOD rappresenta comunque una importante preconditione anche per un successivo appropriato utilizzo della procedura "on line".

2. Le disposizioni normative in materia di imposta di registro

Per comprendere a cosa serve esattamente UNIMOD, è necessario introdurre brevemente *l'imposta di registro*, rimandandone gli approfondimenti al successivo capitolo.

Il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ex testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, è confluito nel D.Lgs n. 123/2025, in vigore dal giorno 1/1/2027, il cui articolo 1 dispone che l'imposta «si applica, nella misura indicata nella tariffa, ... agli atti soggetti a registrazione», individuati dal successivo articolo due, tra i quali:

- «gli atti indicati nella tariffa, ... se formati per iscritto nel territorio dello Stato;
- gli atti formati all'estero ... che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di altri diritti reali, anche di garanzia,

su beni immobili o aziende esistenti nel territorio dello Stato e quelli che hanno per oggetto la locazione o l'affitto di tali beni».

Tra gli atti indicati dalla tariffa si ritrovano anche gli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi».

L'articolo 10 individua i soggetti obbligati a richiedere la registrazione, i quali sono:

- a) «le parti contraenti per le scritture private non autenticate, per i contratti verbali e per gli atti pubblici e privati formati all'estero nonché i rappresentanti delle società o enti esteri, ovvero uno dei soggetti che rispondono delle obbligazioni della società o ente, per le operazioni di cui all'articolo 4;
- b) i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari o delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
- c) i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni;
- d) gli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al Corpo della guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio a norma dell'articolo 19;
- e) gli agenti di affari in mediazione immobiliare, iscritti nel registro delle imprese o nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA) di cui all'articolo 73, comma 6, del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari».

L'articolo 17, inerente i termini per la richiesta di registrazione, dispone che

- «la registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta, salvo quanto disposto dall'articolo 21, comma 4, entro trenta giorni dalla data dell'atto se formato in Italia, entro sessanta giorni se formato all'estero.
- Per i decreti di trasferimento e gli atti da essi ricevuti, i cancellieri devono richiedere la registrazione entro sessanta giorni da quello in cui il provvedimento è stato pubblicato».

L'articolo 22, inerente gli effetti della registrazione, stabilisce che essa «attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce ad essi data certa di fronte ai terzi a norma dell'articolo 2704 del codice civile».

3. Generalità sulla predisposizione delle note in formato elettronico

La legislazione italiana, in taluni specifici casi, impone quindi alcuni adempimenti collegati ad un atto immobiliare:

- la registrazione, ai sensi del D.P.R. 26/4/1986, n. 131, confluito nel D.Lgs n. 123/2025, in vigore dal giorno 1/1/2027;
- la trascrizione, ai sensi degli articoli 2643 e seguenti del codice civile;
- la volturazione catastale, per quanto disposto dell'articolo 3 del D.P.R. n. 650/1972.

I notai possono dar luogo a tutti questi adempimenti tramite l'invio telematico del *modello unico informatico*.

In linea generale esso può includere:

- le richieste di registrazione degli atti di trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di altri diritti reali;
- le note di trascrizione, iscrizione e annotazione;
- le domande di volture catastali.

Il pagamento dei tributi e delle imposte sono effettuati dai notai tramite autoliquidazione, previa quantificazione degli importi dovuti.

L'applicazione informatica che consente di portare a compimento i citati adempimenti, tramite la predisposizione del modello unico informatico, è UNIMOD o, in alternativa, l'apposita procedura "on line". I documenti predisposti tramite UNIMOD sono trasmessi attraverso Sister, il sistema informativo al quale è possibile accedere a seguito dell'abilitazione, da richiedere secondo le previste modalità. Tramite il summenzionato canale telematico è possibile anche veicolare, ove predisposta, la copia autenticata di un atto, resa in formato digitale e sottoscritta con firma digitale.

Se la singola formalità è trasmessa telematicamente, tramite lo stesso canale informatico è reso il *certificato di eseguita formalità*.

Anche i pubblici ufficiali, diversi dai notai, possono dar luogo ai necessari adempimenti connessi con il medesimo atto immobiliare in modo del tutto simile a quanto consentito ai notai, ma con alcune differenze. Infatti, anch'essi pagano i tributi con la modalità di autoliquidazione, tuttavia a loro non è consentito compensare le somme pagate in eccesso. Nel momento in cui è scritta la presente opera, vige un periodo transitorio nel quale, a titolo sperimentale, i pubblici ufficiali, diversi dai notai, sono abilitati alla trasmissione telematica anche dei titoli resi in formato digitale e sottoscritti con firma digitale.

Infine col Provvedimento Interdirigenziale del giorno 11/12/2024 è stata disposta l'estensione delle procedure telematiche di cui all'articolo 3-bis del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 463 alle Procure presso la Corte dei conti per le richieste di formalità connesse alle azioni a tutela delle ragioni del credito erariale.

In generale, col passare del tempo si rileva la tendenza ad estendere sempre più il novero dei soggetti che possono usufruire delle modalità di trasmissione telematica delle note e delle connesse formalità predisposte in formato digitale.

4. Il modello unico informatico

Il D.Lgs 18/1/2000, n. 9 ha aggiunto al D.Lgs 18/12/1997, n. 463 gli articoli da 3-bis a 3-sexies e consente per via telematica di adempiere a tre distinte disposizioni normative con un unico atto di aggiornamento. In particolare l'art. 3-bis dispone che «alla registrazione di atti relativi a diritti sugli immobili, alla trascrizione, all'iscrizione e all'annotazione nei registri immobiliari, nonché alla voltura catastale, si provvede, a decorrere dal 30 giugno 2000, con procedure telematiche.

Con decreto del Ministero delle finanze, di concerto con il Ministero della giustizia, è fissata la progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti, a specifiche aree geografiche, e a particolari tipologie di atti, nonché l'eventuale attribuzione di un codice unico immobiliare.

- Le *richieste di registrazione*,
- le *note di trascrizione* e di *iscrizione* nonché le *domande di annotazione* e
- di *voltura catastale*,

relative agli atti per i quali è attivata la procedura telematica, sono presentate su un **modello unico informatico** da trasmettere per via telematica unitamente a tutta la documentazione necessaria. Con lo stesso decreto di cui al comma 1, può essere prevista la presentazione del predetto modello unico su supporto informatico, nonché la data a decorrere dalla quale il titolo è trasmesso per via telematica».



Il *modello unico informatico* quindi compendia in se stesso diversi adempimenti normativi, posti in capo a notai ed altri pubblici ufficiali e, da un punto di vista tecnico, altro non è che un file in formato “.xml”¹⁸⁰, il quale è predisposto per essere trasmesso per via telematica. Le informazioni nel file sono organizzate secondo una struttura gerarchica con proprie regole sintattiche incluse «in un file esterno con estensione “.dtd” (document type definition) collegato al file XML¹⁸¹».

Il DTD oggi in uso è stato approvato con il Provvedimento del 17/03/2016¹⁸², il quale ha recepito i nuovi codici degli atti definiti dalla circolare n. 24/E del 17/6/2015.

¹⁸⁰ XML è l'acronimo di “eXtensible Markup Language”.

¹⁸¹ RICCIARDI R., op. cit.

¹⁸² Pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 73 del 29/3/2016.

5. L'installazione del software UNIMOD

In alternativa alla procedura “on line”, come anticipato, è possibile utilizzare l'applicazione UNIMOD, della quale ne esistono diverse configurazioni, in dipendenza delle diverse tipologie di utenza, che comportano varie modalità di installazione delle diverse versioni del software.

UNIMOD è disponibile in una versione “client” ed in una versione “on line”. In talune configurazioni è possibile operare in maniera interattiva con servizi di accesso alle informazioni territoriali per la compilazione e il controllo dei documenti.

UNIMOD può essere configurato a seconda della tipologia di utenza:

- la versione completa (telematica) è destinata ai professionisti, essa permettere loro di predisporre il modello unico informatico, fruendo della più ampie possibilità offerte dal software;
- la versione semplificata (telematica) è destinata sempre ai professionisti, ma i documenti che possono essere prodotti hanno limitazioni;
- la versione semplificata (per ufficio) è assai simile alla versione descritta nel punto precedente, ma, a differenza delle prime due tipologie di configurazione, l'utente non ha in essere una convenzione stipulata con l'Agenzia delle Entrate.
- la versione semplificata (non telematica) è invece dedicata ad una utenza più ampia.

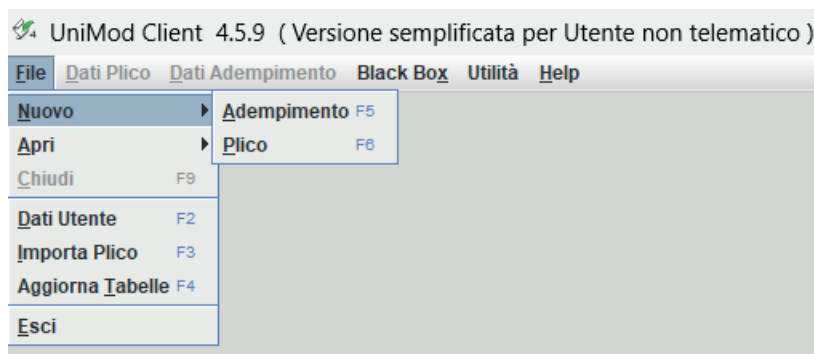
L'installazione del software è semplice, intuitiva e richiede unicamente usuali conoscenze di informatica, tuttavia per ulteriori dettagli, può essere fatto riferimento all'apposito manuale, reperibile presso il sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel medesimo sito è possibile anche reperire tabelle che potrebbero essere state modificate per diversi motivi, ad esempio per sopravvenute modificazioni normative riguardanti i Comuni o l'elenco dei “codici degli atti”. È norma di buona prassi operativa consultare periodicamente il sito dell'Agenzia, per confrontare gli elenchi disponibili con quelli in uso nell'applicazione per verificare che questi ultimi siano sempre aggiornati. Nel caso siano intervenuti degli aggiornamenti in uno o più elenchi, è possibile scaricare dal sito le tabelle aggiornate, depositando i files in un'apposita directory. Tramite le apposite funzioni di UNIMOD è poi possibile caricare le nuove tabelle, le quali sostituiranno quelle superate.

Quando è scaricata la procedura informatica, le tabelle aggiornate sono già incluse nell'installazione.

Deve anche essere installato “Black box”, per rendere operative le relative funzioni nella barra di menù dei comandi, il file d'installazione è anch'esso reperibile nella pagina dedicata ad UNIMOD del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate.

6. Introduzione all'uso dell'applicazione

Nel seguito si fa riferimento alla versione UNIMOD Client 4.5.9 per utente non telematico. In alto, in posizione orizzontale, è presente la barra dei menù; da ciascuno dei comandi è possibile accedere alle varie funzioni. "Dati Utente" dà accesso ad una finestra nella quale devono essere inserite le informazioni che consentono di identificare il pubblico ufficiale¹⁸³; in alcune versioni è possibile anche aggiungere i dati relativi alla convenzione, eventualmente in essere, per il pagamento telematico.



Dal comando *File* è possibile selezionare *Adempimento*, a tal proposito va rammentato che con tale termine si identifica «l'insieme degli "adempimenti" relativi ad un singolo atto richiesti contemporaneamente. I dati dell'adempimento sono composti da: chiave adempimento, dati generali dell'atto, dati della convenzione (formalità) e/o del tavolare e/o della voltura catastale nei casi previsti dalla finanziaria 2008, dati degli immobili, dati dei soggetti comparenti e/o non comparenti e/o dei rappresentanti, dati dei negozi giuridici, testo integrale dell'atto e il titolo con firma digitale¹⁸⁴».

Per iniziare la compilazione di una nuova nota, selezionare la funzione *Nuovo > Adempimento*.

La "logica" con cui compilare la nota è ovviamente quella stabilita con il Decreto Ministeriale 10/3/1995, riportando le informazioni e i dati nelle cosiddette "sezioni":

- A – Generalità;
- B – Immobili;
- C – Soggetti;
- D – Ulteriori informazioni.

¹⁸³ Per l'identificazione delle *persone fisiche* sono consentiti solo i caratteri: lettere (dalla A alla Z), spazio (), punto(.), apice('). Per le persone non fisiche sono ammessi i seguenti caratteri: lettere e numeri, spazio (), barra (/), e commerciale (&), trattino(-), punto(.), apice ('), doppio apice("), punto esclamativo (!), percentuale (%), uguale (=), parentesi aperta(()), parentesi chiusa()), punto interrogativo (?), punto e virgola (;), virgola (,), due punti (:), più (+), asterisco (*). Per gli immobili i caratteri ammissibili sono i medesimi che possono essere utilizzati per le persone non fisiche.

¹⁸⁴ Cfr. allegato al provvedimento del 17/3/2016, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 73 del 29 marzo 2016.

La compilazione deve avvenire secondo l'ordine delle finestre che sono automaticamente proposte dalla procedura informatica. L'impostazione di tale finestra¹⁸⁵ potrebbe essere alquanto migliorata, perché l'area dello schermo non è certamente ottimizzata e ciò rende un poco ostica la lettura.

Appresso è riportata la prima schermata che compare, nella quale vanno inseriti i dati identificativi del soggetto che ha rogato l'atto¹⁸⁶ e dell'atto stesso, nonché gli identificativi del soggetto richiedente l'aggiornamento dei registri immobiliari, se diverso dal pubblico ufficiale.

The screenshot shows the 'UniMod Client 4.5.9 (Versione semplificata per Utente non telematico)' window. The main title is 'Titolo Adempimento'. The interface is divided into several sections:

- Dati del titolo di riferimento:** A table with columns: Adempimento (1), Numero Repertorio (1548), Data Atto (22/10/2022), Codice Fiscale Titolare Repertorio (CMIGNN70A01F205M), and Descrizione Atto (ATTO NOTARILE PUBBLICO).
- Chiave Adempimento:** Fields for Primo Numero Repertorio (1548), Secondo Numero Repertorio (Raccolta, Anno, Altro), Codice Fiscale (CMIGNN70A01F205M), and Ufficio Entrate Precedente.
- Ulteriori Dati Pubblico Ufficiale:** Radio buttons for 'No' and 'Si'.
- Pubblico Ufficiale:** A dropdown menu for 'Tipo Pubblico Ufficiale' with 'Notaio' selected.
- Dati Anagrafici:** Fields for 'Denominazione Pubblico Ufficiale (I - in lingua italiana)' (GIOVANNI PAOLO CIMA) and 'Denominazione Pubblico Ufficiale (T - in lingua straniera)'.
- Indirizzo:** Fields for 'Provincia' (ALESSANDRIA), 'Comune' (ACQUI TERME), 'Indirizzo (I - in lingua italiana)' (VIA ROMA 5), and 'Indirizzo (T - in lingua straniera)'. There is also a 'Cap' field (15011).
- Abilita inserimento Richiedente:** Radio buttons for 'No' and 'Si'.
- Dati del Richiedente:** Fields for 'Denominazione (I - in lingua italiana)', 'Indirizzo (I - in lingua italiana)', 'Indirizzo e-mail', 'Codice Fiscale Richiedente', 'Denominazione (T - in lingua straniera)', and 'Indirizzo (T - in lingua straniera)'. There is a 'Scegli Richiedente' button.
- Dati generali del titolo:** Fields for 'Descrizione Atto' (ATTO NOTARILE PUBBLICO), 'Data Atto (gg/mm/aaaa)' (22/10/2022), 'Destinazione' (Catasto del Territorio), 'Atto Esente Registrazione' (checked), and 'Tipo Bollo' (Atto non esente da imposta di bollo).
- Operazioni:** 'Salva' and 'Chiudi' buttons.

At the bottom left, it says 'Stato: Nuovo Adempimento'.

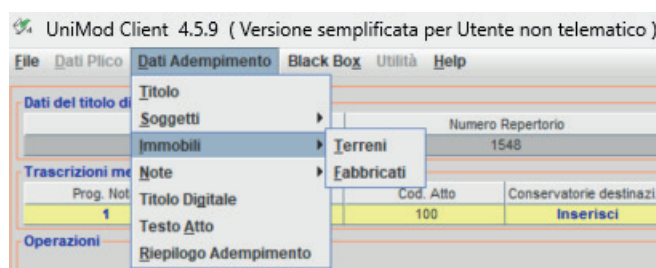
Dopo aver concluso la compilazione della precedente schermata, la successiva è, nel contempo, riepilogativa riguardo i soggetti, gli immobili ed altre informazioni, ma consente anche di aggiungere o modificare tali informazioni, ad esempio tramite la selezione del numero di soggetti principali "fisici" situato nell'apposita riga colorata in giallo.

185 Il cosiddetto "layout".

186 Da un "menù a tendina" la procedura informatica nel campo "Tipo Pubblico Ufficiale" propone seguenti alternative: Notaio, Altro Pubblico Ufficiale, Autorità emittente e Altro Soggetto.

La compilazione delle maschere informatiche che derivano dalla schermata su esposta, detta "di riepilogo", non necessita di particolari istruzioni, basta tener conto delle seguenti indicazioni:

- il "nome dei campi" in grassetto significa che quei dati o informazioni sono obbligatori;
- in ogni "maschera" sono presenti più colonne, in una di esse compare un numero naturale progressivo¹⁸⁷, denominato identificativo e contrassegnato dalla sigla "Id", ad esempio (i) "Id Adempimento" che consente di identificare gli adempimenti inseriti, (ii) "Id Soggetto", il quale permette di identificare univocamente tutti i soggetti inseriti, (iii) "Id Immobile" per identificare univocamente tutti gli immobili inseriti;
- in calce alle maschere sono presenti due pulsanti "Salva" e "Chiudi", il primo consente di salvare i dati inseriti, mentre il secondo serve per passare ad un'altra funzione.
- nell'acquisizione di indirizzi, prima bisogna inserire la provincia, poi il comune; se alcuni comuni sono preceduti da asterischi, ciò significa che questi sono stati cancellati o non compaiono più nella provincia selezionata;
- per acquisire stati esteri, è necessario selezionare la voce "Esteri" nel campo "Provincia", quindi nel campo "Comuni" compare l'elenco di stati da cui poter effettuare la selezione;
- è possibile transitare da una schermata all'altra tramite le funzioni associate al comando "Dati Adempimento", come mostrato dall'immagine appresso riportata.



Nelle apposite pagine devono poi essere indicati i *soggetti* e gli *immobili*, questi ultimi univocamente individuati per il tramite degli identificativi catastali. Queste operazioni non presentano particolari difficoltà, ma nel

¹⁸⁷ Il "Numero progressivo" è attribuito automaticamente ed è imm modificabile.

CAPITOLO XI

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. Premesse

Se il lettore ha avuto la costanza di giungere a questo punto, vuol significare che ha affrontato alcune tematiche di cui alcune relativamente semplici, altre molto più complesse. Come già anticipato, la presente pubblicazione ha l'obiettivo di essere nel contempo un saggio sulla pubblicità immobiliare, ma anche un manuale operativo, concepito in modo totalmente diverso da quelli reperibili in letteratura. L'incessante e rapido sviluppo, indotto dall'introduzione dell'informatica, rischia di rendere la manualistica operativa non aggiornata solo dopo pochi mesi dall'immissione in commercio. In verità anche l'evoluzione giurisprudenziale e normativa svolge la sua parte nel causare la continua trasformazione cui si è fatto cenno. Proporre una pubblicazione impostata secondo la consolidata e nobile tradizione della manualistica ipotecaria non avrebbe oggi più senso. Peraltro, le pubblicazioni d'epoca contengono ancora delle risposte a problematiche molto specifiche ed infrequenti che si possono presentare nella pratica professionale. Esse rappresentano ancora un prezioso riferimento, ma si pone il problema, non di poco conto, d'individuare quali parti della manualistica tradizionale sono da considerarsi superate e quali parti invece sono ancora direttamente applicabili. In un certo senso la presente opera consente di recuperare ad un proficuo uso anche vetusti manuali che, erroneamente, sono lasciati a coprirsi di polvere nelle librerie.

L'idea è quindi di fornire al lettore una solida base cognitiva, costituita da quei concetti della pubblicità immobiliare meno soggetti al cambiamento, proponendo altresì un affidabile metodo per operare correntemente e mantenersi costantemente aggiornati. È con questo approccio che il lettore può trarre il massimo beneficio da questa pubblicazione.

Si tratta quindi di una opera concepita per essere utilizzata in modo molto versatile ed indirizzata a diverse tipologie di lettori, alcuni dei quali possono essere interessati solo a taluni minimi aspetti, altri ad approfondire certe tematiche tecniche, altri ancora a comprendere appieno la complessa realtà del sistema della pubblicità immobiliare, contestualizzata nel più ampio campo costituito dal moderno concetto di sistema catastale.

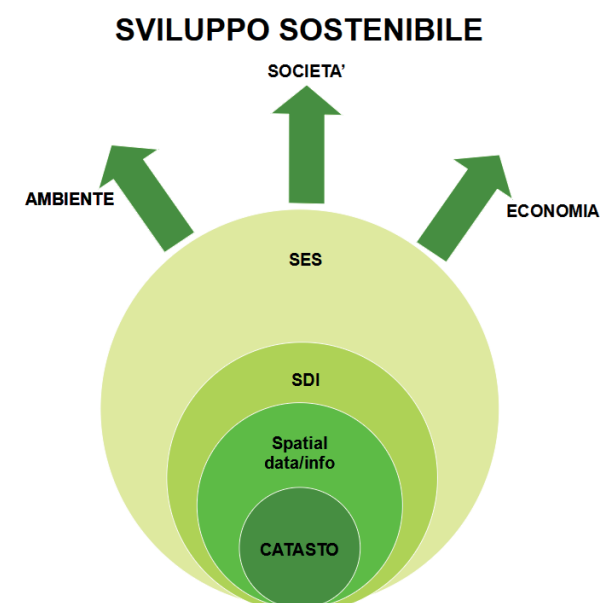
Nella pubblicazione possono dunque intravedersi, tra loro in parte sovrapposte, diverse narrazioni che consentono di osservare l'oggetto da più punti di vista e con diversi gradi di dettaglio.

È quindi opportuno ora effettuare una sintesi che consenta di compendiare tra loro le tematiche trattate, considerandole tutte secondo una visione unitaria.

2. Sistema catastale, ipotecario o ipo-catastale?

Il lettore, interessato ad espandere gli orizzonti del proprio sapere, ha potuto usufruire all'inizio dell'opera di un capitolo, recante una sintetica

narrazione che contestualizza il sistema di pubblicità immobiliare nel più ampio e moderno concetto di catasto, di cui costituisce una componente imprescindibile.



Il sistema catastale, inteso in senso moderno, è il “cuore” di una coordinata serie di informazioni georeferenziate funzionali ad un miglior sviluppo dell’economia, della società e della tutela ambientale, al fine di ottenere ciò che è definito uno “sviluppo sostenibile”. Il primitivo concetto di *Infrastruttura di Dati Territoriali*, altresì denominato “Spatial Data Infrastructure” (S.D.I.) nel linguaggio utilizzato a livello internazionale, si è evoluto ed esso ora indica «una gerarchia integrata e multilivello di vari S.D.I. [tra loro interconnessi], basati su partnership a livello aziendale, locale, statale/provinciale e multinazionale ... che ha portato a un utilizzo più efficiente ed efficace delle informazioni, ... consentendo ... la creazione di nuovi servizi¹⁹⁴».

La S.D.I., se proficuamente utilizzata, genera e sostiene la cosiddetta “Spatial Enabled Society (S.E.S.)”¹⁹⁵, entità sociale organizzata nella quale «la posizione, il luogo e altre informazioni spaziali sono disponibili a governi, cittadini e imprese come mezzo per organizzare le proprie attività e informazioni¹⁹⁶». In particolare, in una S.E.S. gli S.D.I. sono utilizzati in modo massivo e trasparente da ampi strati sociali della popolazione. I benefici conseguibili si manifestano quindi a livello ambientale, ma anche socio-economico, supportando efficacemente il cosiddetto “sviluppo sostenibile”.

L’uso della terminologia catastale deve però essere sempre accompagnato da determinate cautele, perché la stessa parola posta in contesti nazionali diversi può assumere significati differenti, con implicazioni e conseguenze che possono, in alcune casi, essere spiacevoli a causa del fraintendimento. Il termine “particella”, utilizzato dalla Direttiva Inspire, in Italia indica una porzione di territorio perimetrata da confini che possono anche essere immateriali sul terreno, infatti sono “confini legali”, ma in altri contesti la

¹⁹⁴ AA.VV., CADASTRE 2014 and Beyond, op. cit.

¹⁹⁵ Traducibile letteralmente in *società spazialmente abilitata*.

¹⁹⁶ AA.VV., CADASTRE 2014 and Beyond, op. cit.

particella può essere invece limitata da “confini fisici”, necessariamente materializzati sul terreno.

Quindi, dopo essersi appropriato dei concetti ivi contenuti, il lettore non commetta l'imperdonabile errore di ritenersi oramai un erudito esperto del campo ipo-catastale: l'esposizione dei concetti con terminologie semplici ed alla portata di tutti può trarre in inganno. In un moderno catasto il sistema di pubblicità immobiliare può avere dei contenuti simili a quello italiano, seppur strutturato su base oggettuale e non soggettiva. Nulla però vieta che il concetto di pubblicità immobiliare sia, come dovrebbe essere, esteso all'uso effettivo dei suoli, alla normativa urbanistica applicabile ed altri aspetti correlati. Per un operatore abituato al sistema di pubblicità immobiliare italiano, un siffatto sistema ne travalica gli angusti confini, connotandosi con contenuti ipotecari, ma anche urbanistici e non solo. Per un operatore abituato ad agire in un contesto come quello descritto, il sistema della iscrizione/trascrizione italiano rappresenta solo una porzione, per quanto importante, del sistema di pubblicità immobiliare. Il lettore può incominciare a comprendere che i concetti di catasto, sistema di pubblicità immobiliare ed altre affini sub-componenti sono tutti concetti relativi e non assoluti, ossia dipendono:

- da come si sono formate tali idee nella mente di un dato studioso od operatore in base al pregresso apprendimento e alle passate esperienze pratiche;
- dal contesto territoriale, culturale e socio-economico che il sistema catastale deve interpretare nel miglior modo possibile per essere un efficace strumento a supporto dello sviluppo della nazione.

Un aneddoto esemplificativo può aiutare a comprendere meglio la relativizzazione delle terminologie nell'ambito catastale. Durante un viaggio in treno, l'autore attirò l'attenzione di un curioso passeggero, il quale chiese quale fosse l'argomento del brano che stava scrivendo. La risposta incuriosì ancor più l'interlocutore, l'argomento era infatti catastale. Si trattava di un cittadino statunitense, col quale s'instaurò un interessante dialogo che trasse impulso dalla domanda rivolta all'autore: «che cosa è un sistema catastale?» Invece di rispondere con qualche dogmatica definizione, il ruolo si invertì e il curioso passeggero divenne oggetto di una serie coordinata di domande che richiedevano risposte brevi e precise. Dopo una piacevole interlocuzione, durata per buona parte del comune tratto di viaggio, la sua frase finale fu indice di una opinione mutata radicalmente rispetto all'inizio: «sì, nella mia contea è operativo un sistema catastale».

Non è necessario che un sistema catastale, comprendente il sistema di pubblicità quale sua imprescindibile componente, sia effettivamente identificato, denominato o affidato ad un'unica amministrazione. Un moderno sistema catastale può anche essere frazionato e gestito da più enti, purché esista una visione unitaria, fondata sulla georeferenziazione e sulla pubblicità immobiliare, intesa nella sua più ampia accezione possibile. Il comune cittadino può neanche aver cognizione di cosa sia un sistema catastale moderno, ma ne usa, direttamente o indirettamente, informazioni e dati georeferenziati.

3. Le occasioni perse dal Legislatore

L'opportunità fornita di ripensare concettualmente il sub-sistema di pubblicità immobiliare può essere anche lo spunto per riformare sostanzialmente pure la normativa catastale, oramai ampiamente superata e oggetto di così tanti interventi modificativi che l'hanno resa scarsamente comprensibile nel suo insieme, nonché ampiamente "deformata".

Infatti, secondo parte della dottrina tributaria più qualificata, a causa del carente, forse omissivo, intervento del Legislatore nel campo catastale, aggiunto ad interventi spesso parziali e non adeguatamente coordinati con il precedente "corpus" normativo, si è venuto a creare un esplicito sovvertimento della gerarchia delle fonti normative. In taluni casi si può constatare l'emanazione di provvedimenti di natura regolamentare (ad esempio decreti ministeriali) che dispongono di una fonte normativa ad essa superiore. La questione è focalizzata con semplicità e chiarezza da A. Converso della Commissione Tributaria Regionale del Piemonte¹⁹⁷, il quale ha osservato che dopo i primi anni '90 ebbe inizio un «periodo durante il quale si succedettero convulsioni normative di ogni sorta: novelle che si intersecavano in vario modo, senza alcun rispetto del sistema di gerarchia delle fonti; senza rispetto dei principi normativi vigenti; senza più la capacità di comprendere quale norma avesse modificato altra precedente ed in quale senso».

L'applicazione rigorosa del sistema di gerarchia delle fonti genererebbe, ad esempio, una dottrina degli estimi catastali errata, quantomeno nei suoi tratti essenziali o non consentirebbe di individuare come unità immobiliare urbana un porto turistico. Oggigiorno, per dare un senso logico compiuto alle vigenti disposizioni normative catastali, deve essere dunque necessariamente disatteso in modo sistematico il meccanismo di gerarchia delle fonti.

La situazione attuale non è francamente più tollerabile; può anche essere il caso di emanare un nuovo testo unico delle disposizioni normative catastali. La riforma del sistema normativo catastale potrebbe anche essere estesa ad alcuni ambiti collaterali, al fine di ottenere la massima semplificazione amministrativa possibile.

Un paradigmatico esempio può aiutare a comprendere i concetti espressi meglio di tante altre dissertazioni teoriche. Si consideri a tal fine la Legge Regionale della Liguria n. 10 del 9/4/2009¹⁹⁸, avente titolo "Norme in materia di bonifiche di siti contaminati". L'articolo 1 ne enuncia le chiare finalità, ossia definire «la disciplina in materia di bonifica dei siti contaminati e il riparto delle funzioni amministrative ad essa relative fra la Regione e gli enti locali, secondo i principi di sussidiarietà, efficienza ed economicità». Le intenzioni sono veramente degne di plauso e assolutamente condivisibili da un punto di vista tecnico.

Nei successivi articoli sono:

- distribuite le specifiche competenze tra la Regione e gli enti locali;

¹⁹⁷ Dal 2022 denominata *Corte di giustizia tributaria di secondo grado* del Piemonte per effetto delle sopraggiunte modifiche normative.

¹⁹⁸ Pubblicata nel B.U. Liguria 15 aprile 2009, n. 6, parte prima.

- definito il *piano regionale di bonifica* dei siti contaminati ed i suoi contenuti;
- *istituita l'anagrafe dei siti da bonificare*;
- fornite varie disposizioni, tra le quali alcune per il funzionamento della summenzionata anagrafe.

È la Regione stessa che «provvede all'iscrizione di un sito in anagrafe», dunque si comprende molto chiaramente che la gestione della banca dati è di stretta competenza regionale. Sorge però una ineludibile esigenza, ossia divulgare l'informazione a tutti i soggetti che potenzialmente ne possono essere interessati o su cui incombe un obbligo sancito dalle disposizioni legislative. Per raggiungere tale scopo è necessario fornire all'utenza tutte le notizie ed i dettagli che sono indispensabili, pertanto la legge regionale in questione dispone che «la Regione, successivamente all'inserimento di un sito in Anagrafe, ne dà comunicazione:

- a) al Comune interessato, affinché l'inserimento in Anagrafe venga riportato nel certificato di destinazione urbanistica, nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico comunale;
- b) alla Conservatoria dei registri immobiliari presso l'Agenzia del territorio¹⁹⁹, affinché l'inserimento in Anagrafe venga iscritto nel catasto immobiliare;
- b-bis) all'Ufficio erariale, ai sensi dell'articolo 251, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006.

Ai fini dell'aggiornamento dell'Anagrafe, entro il 31 gennaio di ogni anno, le Province trasmettono alla Regione l'elenco dei siti per i quali è stata certificata l'avvenuta bonifica o il completamento degli interventi di messa in sicurezza operativa o permanente».

È assolutamente condivisibile, da un punto di vista strettamente tecnico, che l'esistenza, la localizzazione ed altre importanti informazioni siano doverosamente divulgate. L'esistenza di siti contaminati può influire sulla corrente attività edificatoria e di sviluppo territoriale, dunque la legge regionale giustamente dispone che sia coinvolto l'ente che deve rilasciare permessi di costruire e normare nel dettaglio lo sviluppo urbanistico della propria circoscrizione amministrativa.

La legge regionale prefigura un'*anagrafe dei siti da bonificare* estremamente moderna nei suoi contenuti, una fondamentale caratteristica in modo particolare è condivisa con un sistema catastale, ossia l'incessante aggiornamento. Si rileva poi che la legge regionale in questione è stata promulgata nel 2009, ossia circa due anni dopo la Direttiva Inspire. L'osservatore attento può constatare come la L.R. n. 10/2009 sia pienamente armonizzata con la Direttiva Inspire, la quale, come esposto nel primo capitolo, per consentire di esprimere il massimo grado di efficienza ed efficacia, presuppone l'esistenza di un catasto moderno. Purtroppo, i principi di efficienza ed economicità, enunciati nel primo articolo della legge regionale, non possono essere conseguiti se non in minima parte, rispetto a quanto sarebbe invece ottenibile se l'anagrafe dei siti da bonificare fosse supportata da un sistema catastale moderno.

¹⁹⁹ Dal 2012 incorporata nell'Agenzia delle Entrate.