



## Registri immobiliari negli Stati membri

I registri immobiliari negli Stati membri offrono un'ampia gamma di servizi che possono variare da un paese a un altro.

Tuttavia i servizi fondamentali offerti da tutti i registri immobiliari consistono nel registrare, esaminare e archiviare le informazioni di carattere fondiario e immobiliare, quali ubicazione e proprietà, e nel metterle a disposizione del pubblico e degli utenti professionali.

Per maggiori informazioni cliccare sulla bandiera del paese desiderato.

Questa pagina è a cura della Commissione europea. Le informazioni contenute in questa pagina non riflettono necessariamente il parere ufficiale della Commissione europea. La Commissione declina ogni responsabilità per quanto riguarda le informazioni o i dati contenuti nel presente documento. Si rinvia all'avviso legale per quanto riguarda le norme sul copyright per le pagine europee.

Ultimo aggiornamento: 18/01/2019

### Registri immobiliari negli Stati membri - Belgio



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [fr](#) [nl](#).

La presente pagina contiene una breve presentazione del registro immobiliare belga.

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare belga?

In Belgio, le informazioni relative ai beni immobili figurano nel registro immobiliare in senso stretto (*kadaster/cadastre*), negli uffici di registrazione (*registratiekantoren/bureaux de l'enregistrement*) e negli uffici di conservazione delle ipoteche (*hypotheekbewaring en/conservations d'hypothèques*). Queste tre fonti di informazione fanno parte dell'Amministrazione generale del Registro della documentazione sul patrimonio del Servizio pubblico federale delle Finanze (*Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie/Administration Générale de la Documentation Patrimoniale*).

Il registro immobiliare in senso stretto e gli uffici di registrazione svolgono soprattutto – ma non esclusivamente – compiti di natura fiscale. Gli uffici di conservazione delle ipoteche si occupano della pubblicità relativa ai diritti reali immobiliari: la costituzione e il trasferimento inter vivos di diritti reali immobiliari devono essere registrati presso l'ufficio di conservazione delle ipoteche per essere opponibili ai terzi in buona fede.

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

No. Per ottenere informazioni dal registro immobiliare in senso stretto, dagli uffici di registrazione e dagli uffici di conservazione delle ipoteche occorre pagare dei diritti, il cui importo dipende dalla documentazione che si intende consultare e dal tipo di informazione richiesta.

### Come consultare il registro immobiliare?

In generale, è possibile ottenere informazioni sui beni immobili e/o sui titolari di diritti reali su beni immobili introducendo nel motore di ricerca i dati relativi al bene in questione (cioè l'indirizzo e/o il numero di iscrizione nel registro immobiliare), oppure l'identità del titolare dei diritti reali (cioè il nome e/o il numero identificativo).

Per determinate categorie professionali (notai, geometri, agenti immobiliari, ecc.) esiste un accordo con l'Amministrazione generale del Registro della documentazione sul patrimonio riguardo alla consultazione on-line di determinati dati del registro immobiliare in senso stretto.

## Storia del registro immobiliare

La documentazione del registro immobiliare in senso stretto, degli uffici di registrazione e degli uffici di conservazione delle ipoteche è conservata da un periodo anteriore alla creazione del Belgio.

La storia, tuttavia, non è solo rivolta verso il passato: riguarda anche il futuro. Un progetto per integrare le tre fonti di dati in un'unica fonte è infatti in fase conclusiva, e sarà attuato in tempi relativamente brevi.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 07/08/2019

### Registri immobiliari negli Stati membri - Bulgaria



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [bg](#).

---

La presente sezione fornisce una panoramica sui registri immobiliari della Bulgaria.

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare bulgaro?

Il [registro immobiliare bulgaro](#) è detenuto e gestito dall'[Agenzia dei registri](#) nel quadro del cosiddetto "sistema di registrazione personale". Le informazioni si basano sui fascicoli personali delle parti di una transazione, ossia persone fisiche e giuridiche. Nel registro sono inseriti solo **transazioni e documenti giuridici**.

In seguito allo sviluppo e alla messa in funzione del **sistema d'informazione integrato per il catasto e la registrazione delle proprietà (IKAR)**, tutti i dati sono accessibili al pubblico sul sito Internet dell'[Agenzia del registro immobiliare](#).

Il sistema IKAR è costituito di due moduli:

1. un **modulo amministrativo**, riservato unicamente a un uso di servizio;
2. un **modulo utenti**, riservato unicamente all'uso da parte degli utenti.

Il sistema IKAR offre informazioni di tipo semantico e grafico, specialmente nei casi in cui sono disponibili mappe catastali digitalizzate.

Il sito Internet del [registro immobiliare bulgaro](#) fornisce:

- informazioni sulle transazioni registrate;
- accesso ai dati sui beni immobili e sui diritti di proprietà;
- informazioni sull'ordine sequenziale di tali diritti.

Offre inoltre i seguenti tipi di servizi pubblici:

- verifiche (riferimenti);
- certificati;
- copie di atti legislativi.

I servizi summenzionati forniscono informazioni riguardanti:

- la data di registrazione;
- la pubblicazione dell'atto;
- le parti interessate;
- le descrizioni dei beni immobili.

## Come avviene l'inserimento dei documenti nel registro?

Le copie delle transazioni e dei documenti giuridici sono trasmesse all'ufficio del registro.

Ciascun documento è **registrato** nel registro del sistema IKAR, nel quale gli viene attribuito un numero indicante la data e l'ora esatte della registrazione.

I documenti sono quindi sottoposti ai giudici incaricati della registrazione a fini di **verifica e decisione**.

Dopo **l'approvazione** da parte del giudice incaricato della registrazione, i funzionari preposti alla registrazione inseriscono manualmente le informazioni nel sistema.

Tutti i documenti sono poi scansionati e **salvati** nel sistema.

La procedura di **registrazione, verifica e inserimento** delle informazioni richiede in media un giorno lavorativo.

## La consultazione del registro immobiliare bulgaro è gratuita?

La consultazione del registro immobiliare bulgaro è **gratuita e aperta a tutti**. Tuttavia, solo gli utenti registrati possono ottenere informazioni dal sito Internet.

Occorre pagare un diritto per la verifica on-line, conformemente ai criteri di legge.

## Consultazione del registro immobiliare bulgaro

Si possono effettuare ricerche nel registro immobiliare mediante: il numero di identificazione personale (PIN) della persona giuridica o fisica, il nome del proprietario, la descrizione dettagliata del bene, il numero del lotto del bene, il numero di registrazione.

## Storia del registro immobiliare bulgaro

Il primo sistema elettronico è stato creato nel 1990. Da allora sono stati introdotti vari sistemi elettronici.

La principale **riforma** del registro immobiliare è stato trasferito alla competenza dell'Agenzia dei registri, istituita nel luglio 2004. L'Agenzia dei registri ha gestito e migliorato i sistemi d'informazione esistenti fino alla creazione del sistema IKAR l'8 settembre 2008.

La **messa in funzione del sistema IKAR** è avvenuta per fasi. Si è proceduto alla migrazione dei vecchi dati nel nuovo sistema IKAR. Il sistema è divenuto pienamente operativo (coprendo l'intero territorio della Bulgaria) il 26 gennaio 2009 ed è pienamente integrato con il **registro dell'Agenzia di geodesia, cartografia e catasto**.

I principi di **pubblicità, trasparenza e sicurezza delle procedure** sono garantiti.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 25/08/2017

## Registri immobiliari negli Stati membri - Repubblica ceca

Questa sezione contiene informazioni sul registro immobiliare (catasto) della Repubblica ceca.

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare della Repubblica ceca?

Il **catasto ceco** ([Český katastr nemovitosti](#)) raccoglie informazioni di natura pratica e di natura giuridica sulle proprietà immobiliari. Il registro contiene **mappe catastali** e informazioni sui **proprietari dei beni**.

Il registro è di proprietà ed è gestito dall'Ufficio per la topografia, la cartografia e il catasto (**Český úřad zeměměřičský a katastrální**), che è un'istituzione nazionale indipendente..

## La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

La consultazione su Internet delle mappe catastali e delle informazioni generali relative alle proprietà immobiliari e ai nomi e indirizzi dei loro proprietari è **gratuita**.

Per il rilascio di un certificato, in forma cartacea o elettronica, contenente tutte le informazioni giuridiche relative a una proprietà immobiliare è richiesto il pagamento dei relativi **diritti** il cui importo è generalmente di 100 CZK, ma può variare in funzione della lunghezza del certificato

### Come consultare il registro immobiliare?

Il registro immobiliare ceco è dotato di un **motore di ricerca avanzato** per le ricerche on line.

### Storia del registro immobiliare ceco

Il sistema d'informazione on line è utilizzato dal 2001.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 09/07/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Danimarca

Questa sezione contiene informazioni generali sul registro immobiliare danese.

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare danese?

Il [registro immobiliare danese](#) (*tingbogen*) è disponibile esclusivamente on line (soltanto in danese). Si prega di consultare il sito Internet del registro per informazioni dettagliate sull'accesso, il pagamento e la ricerca.

È possibile contattare il registro immobiliare danese via e-mail all'indirizzo: [tinglysning@domstol.dk](mailto:tinglysning@domstol.dk)

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

Si rimanda al sito Internet del registro.

### Come consultare il registro immobiliare

Si rimanda al sito Internet del registro.

### Storia del registro immobiliare danese

Si rimanda al sito Internet del registro.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 19/08/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Germania



La versione originale in lingua [de](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

La presente sezione fornisce una panoramica del registro immobiliare tedesco.

---

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare?

Nel registro immobiliare tedesco (libro fondiario) è possibile reperire informazioni sulle situazioni di diritto civile riguardanti gli immobili ivi iscritti, come il diritto di proprietà su una particella fondiaria ed eventuali altri diritti reali (ossia concernenti i beni e non le persone) sul bene stesso. I registri immobiliari sono tenuti perlopiù in formato elettronico.

Soltanto i soggetti che possono provare di avere un giustificato interesse (per motivi di carattere legale o economico) ottengono l'autorizzazione a consultare il registro immobiliare tedesco. A tal fine, essi devono contattare l'Ufficio del registro fondiario situato nel distretto in cui è ubicato l'immobile. È anche possibile richiedere estratti dal registro immobiliare.

Per una categoria ristretta di utenti è possibile consultare i dati del registro immobiliare attraverso il portale elettronico dei Länder. In questa categoria rientrano tribunali, enti amministrativi, notai, istituti di credito e imprese di pubblica utilità. La decisione di concedere tali diritti d'accesso rientra nelle competenze dell'amministrazione giudiziaria dei Länder.

## La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

La consultazione del registro immobiliare presso l'Ufficio del registro è gratuita. L'estratto semplice di un atto del registro costa 10 euro, la copia autentica 20 euro. Anche l'accesso e la consultazione elettronici sono a pagamento.

## Come consultare il registro immobiliare

Nel registro immobiliare tedesco è possibile effettuare una ricerca utilizzando i seguenti criteri:

- numero di foglio del registro immobiliare
- particella catastale
- indirizzo
- nome del proprietario

## Storia del registro immobiliare tedesco

Tramite il registro immobiliare è possibile reperire informazioni sulle situazioni giuridiche concernenti beni immobili fino alla data della creazione del registro stesso (inizio del XX secolo).

Dalla metà degli anni Novanta il registro immobiliare su carta è stato progressivamente sostituito dal registro elettronico. Il passaggio al sistema digitale è praticamente concluso.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 29/08/2019

### Registri immobiliari negli Stati membri - Estonia



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.  
Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [et](#).

---

Questa sezione contiene una breve panoramica del registro immobiliare estone.

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare estone?

Il [registro immobiliare estone](#) è un registro degli interessi di proprietà e delle limitazioni ai diritti su di essa, che fornisce a terzi informazioni sui beni immobili registrati.

Nel registro immobiliare convergono situazioni **di fatto** e **di diritto**. Tutti i beni immobili sono iscritti nel registro immobiliare, salvo diversamente previsto dalla legge. Ciascun bene viene registrato singolarmente e ad esso viene attribuito un numero univoco (codice del bene immobile registrato).

Il registro consta di quattro sezioni.

La **prima sezione** contiene le seguenti informazioni per ciascun bene registrato:

- estremi catastali;
- destinazione specifica;
- ubicazione;
- limitazione ai diritti stabiliti a favore del bene registrato;
- area (dimensioni)
- fusioni e divisioni;
- fusione con un altro bene registrato o separazione di parte del bene.

La **seconda sezione** contiene le seguenti informazioni per ciascun bene registrato:

- **proprietario**;
- indicazione della proprietà in comune e nomi dei proprietari in caso di **multiproprietà** o **proprietà comune**;
- **ammontare figurativo delle quote** dei comproprietari (in caso di comproprietà)

La **terza sezione** contiene le seguenti informazioni per ciascun bene registrato:

- **oneri** che gravano sul bene (a eccezione delle ipoteche);
- **limitazioni** alla proprietà;
- **annotazioni** riguardanti tali limiti;
- **limiti** al diritto di disporre del bene da parte del proprietario;
- **altre annotazioni** riguardanti la proprietà, (compresi i limiti ai diritti di disporre del bene da parte della persona interessata) e le modifiche o cancellazioni alle registrazioni summenzionate.

La **quarta sezione** contiene le seguenti informazioni per ciascun bene registrato:

- eventuali **ipoteche**;
- **valore monetario** dell'ipoteca (importo dovuto);
- **annotazioni** sulle ipoteche;
- modifiche alle registrazioni;
- **dati delle registrazioni cancellati**.

Le diverse sezioni del registro immobiliare sono pubblicamente disponibili e chiunque può avervi accesso. Se sussiste un legittimo interesse è possibile consultare il fascicolo di una data proprietà registrata. I proprietari privati, i notai, gli ufficiali giudiziari, i giudici e le autorità di controllo non occorre forniscano a tal fine la prova della sussistenza di un legittimo interesse.

### **La consultazione del registro immobiliare estone è gratuita?**

**Il registro è disponibile in formato elettronico.**

Le diverse sezioni di un registro immobiliare e i fascicoli delle proprietà registrate possono essere consultate nei [locali](#) del Dipartimento del registro immobiliare, negli uffici dei [notai](#) e mediante il [motore di ricerca](#). Attraverso il [portale di Stato](#) i proprietari di un immobile possono consultare gratuitamente le informazioni relative al proprio bene. La consultazione del registro immobiliare presso gli uffici dei notai o mediante il motore di ricerca è a pagamento.

Per consultare il registro immobiliare gli utenti possono utilizzare anche il motore di ricerca on line fornito dal Centro dei registri e dei sistemi informativi senza dover sostenere alcun costo. Il risultato ottenuto dalla ricerca consentirà di visualizzare tutte le informazioni riportate nella prima sezione del registro (estremi catastali, destinazione specifica, area e ubicazione). L'accesso a informazioni più specifiche contenute nel registro immobiliare richiede il versamento di un contributo.

**Il costo è di 1 euro per ogni ricerca di un'informazione:**

Un'informazione è uno dei seguenti dati contenuti in una sezione del registro immobiliare per ogni proprietà immobiliare:  
dato digitale nella sezione 1 (composizione della proprietà);  
dato digitale nella sezione 2 (proprietà);  
dato digitale nella sezione 3 (oneri e limitazioni) e 4 (ipoteche).

L'importo per la ricerca comprende l'accesso ai fascicoli relativi alla proprietà e il rilascio della documentazione che essi contengono.

🔗 [Qui](#) è possibile ottenere on line informazioni dettagliate sulle sezioni dei registri immobiliari e sull'importo delle relative spese di consultazione. Gli importi non sono soggetti all'IVA.

## Come consultare il registro immobiliare estone

È possibile **consultare** la banca dati utilizzando i seguenti criteri di ricerca:

- ubicazione;
- estremi catastali;
- nome del proprietario;
- codice fiscale/numero di registrazione;
- denominazione del bene;
- numero del bene;
- distretto del registro immobiliare.

Inoltre è possibile reperire informazioni su nomi di proprietari non validi e di persone autorizzate.

## Storia del registro immobiliare estone

La versione elettronica del registro immobiliare contiene informazioni che risalgono al 1994. Il passaggio alla versione elettronica è avvenuto nell'estate del 2010.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 14/05/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Irlanda

La presente sezione contiene una panoramica del registro immobiliare irlandese.

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare irlandese?

Il [registro immobiliare irlandese](#) è gestito e aggiornato dall'[Autorità irlandese per la registrazione dei beni immobiliari](#), l'organo responsabile per legge della registrazione catastale dei terreni in Irlanda.

Informazioni dettagliate di carattere **pratico** e **giuridico** sono disponibili nel registro immobiliare irlandese.

Ogni voce del registro è suddivisa in tre parti.

1. La parte 1 descrive l'**ubicazione geografica** del bene, con riferimento a una mappa digitale e a dati relativi al tipo di proprietà (proprietà piena e assoluta o locazione).
2. La parte 2 contiene informazioni sui **nomi** e i **recapiti** dei soggetti intestatari nonché dati relativi alla natura della titolarità giuridica.
3. La parte 3 riporta gli eventuali **vincoli legali** (ipoteche, servitù di passaggio, ecc.) gravanti sul bene.

La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

Il registro immobiliare irlandese è una banca dati “aperta”. Non vi sono restrizioni all’uso del servizio e l’**Autorità per la registrazione dei beni immobiliari** (PRA, *Property Registration Authority*) non richiede il versamento di quote di registrazione per la consultazione.

Tuttavia, è previsto un costo per l’**uso effettivo** del servizio, il cui importo è fissato nella vigente ordinanza sugli oneri legali. Il pagamento della quota è possibile on line o per via tradizionale.

Per il **servizio di abbonamento** al registro immobiliare irlandese sono richiesti:

- un conto tenuto in attivo;
- una user ID e una password, assegnate dal servizio;
- la configurazione dell’accesso di sicurezza adeguato.

Attualmente, è possibile iscriversi al servizio del [registro immobiliare irlandese](#) direttamente tramite l’**Autorità per la registrazione dei beni immobiliari** o tramite una serie di fornitori di servizi intermediari del settore privato.

Attualmente gli utenti iscritti al servizio del [registro immobiliare irlandese](#) sono più di 14 000; ogni anno vengono effettuate on line oltre 3 milioni di transazioni.

### Come consultare il registro immobiliare

La ricerca nel registro immobiliare irlandese è possibile con criteri diversi, tra cui:

- numero identificativo del bene catastale
- particella catastale
- consultazione della mappa on line
- selezione di una porzione della mappa
- inserimento di coordinate catastali.

### Storia del registro immobiliare irlandese

Il sistema di registrazione fondiaria attualmente in uso in Irlanda è stato **creato nel 1892**. Basato su un registro “aperto” supportato da una garanzia statale, il sistema è stato introdotto al fine di sostituire gradualmente il precedente sistema di registrazione degli atti utilizzato fin dal 1707.

### Link correlati

[Servizio europeo d’informazione fondiaria](#), [Portale dei siti Internet del governo irlandese](#), [Autorità irlandese per la registrazione dei beni immobiliari](#), [Servizi on line del registro immobiliare irlandese](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell’originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d’autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l’avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 12/11/2018

## Registri immobiliari negli Stati membri - Grecia

La Grecia dispone di un registro immobiliare in formato elettronico denominato Catasto (*κτηματολόγιο*) nelle regioni in cui è terminato il rilevamento catastale. Gli uffici locali delle ipoteche (*υποθηκοφυλακεία*) assicurano a titolo provvisorio i servizi catastali (*κτηματολογικά γραφεία*).

Ai sensi della legge n 2664/1998 sul catasto greco, i dati catastali possono essere conservati e aggiornati solo in formato elettronico nelle regioni in cui il catasto è operativo dal 2003, e in cui ha sostituito il sistema preesistente di trascrizione e di ipoteca. Il registro immobiliare è centralizzato per l’intero paese dalla società Ktimatologio (*Κτηματολόγιο Α.Ε.*) ed è aggiornato dagli uffici del catasto locali competenti sulla base delle transazioni effettuate.

---

Quali informazioni sono contenute nel sistema di gestione di dati e di archivi fondiari greco?



Uno o più *υποθηκοφύλακας* (uffici ipotecari locali) operano all'interno della circoscrizione di ciascun tribunale locale, fornendo i seguenti servizi previsti dalla legge:

1. iscrizione, sequestro o pignoramento (espropriazione di immobili per il recupero del credito) di beni immobili situati nella loro giurisdizione;
2. trascrizione, per i beni che devono essere trascritti ai sensi della legge sulle trascrizioni;
3. registrazione di cause, altre azioni legali o dettagli pertinenti relativi al bene immobile.

In Grecia ci sono 17 uffici ipotecari locali (uffici del registro ) stipendiati e 378 non stipendiati (gratuiti).

Gli uffici del registro stipendiati (*έμμισθα υποθηκοφυλακεία*) fanno capo al ministero della Giustizia, della trasparenza e dei diritti umani. I registri delle isole di Rodi e Kos operano sotto la responsabilità del ministero della Giustizia, trasparenza e dei diritti umani; a Kos e Leros il sistema di registrazione è di tipo catastale.

Gli uffici del registro immobiliare (*άμισθα υποθηκοφυλακεία*) non stipendiati sono composti da:

1. un conservatore del registro immobiliare (*υποθηκοφύλακας*) specializzato (*ειδικά*) e non retribuito, nominato dal ministero della Giustizia a seguito del buon esito della candidatura presentata;
2. un conservatore del registro immobiliare non specializzato (*μη ειδικά*) e non retribuito, nominato da un notaio presso la sede di ciascun ufficio del registro.

Le coordinate degli uffici sopra menzionati possono essere reperite sul sito Internet del [Υπουργείο Δικαιοσύνης](#) (ministero della Giustizia, trasparenza e dei diritti umani).

Inoltre, in Grecia è previsto un quadro istituzionale per lo studio, lo sviluppo e il funzionamento del Catasto ellenico (immobiliare) (*Εθνικό Κτηματολόγιο*). Quest'incarico è stato affidato alla società di diritto privato "Ktimatologio S.A.".

Il Catasto ellenico è un sistema unificato di registrazione delle informazioni giuridiche, tecniche e di altra natura sul bene immobile e sui diritti ad esso correlati. La conservazione di tali informazioni avviene sotto la responsabilità dello Stato.

Si elencano di seguito gli obiettivi del Catasto ellenico:

- registrare ogni atto istitutivo di diritti di proprietà, di trasferimento o modificazione o di estinzione di diritti reali. Gli atti sono registrati previo controllo, in tal modo non si procede alla registrazione di un atto se la persona che trasferisce la proprietà non risulta dal registro immobiliare essere il proprietario del bene oggetto del trasferimento;
- registrare la descrizione geografica (forma, ubicazione e dimensione) della proprietà;
- registrare regolarmente i beni di proprietà pubblica;
- registrare i diritti di usufrutto.

Il rilevamento catastale è già stato completato in numero 333 regioni del paese. I 96 uffici ipotecari locali (retribuiti e non) garantiscono al titolo transitorio le funzioni di uffici del catasto.

### **Banche dati giuridiche**

Sul sito Internet del [Κτηματολόγιο](#) (Catasto ellenico) si possono reperire informazioni di carattere generale.

### **La consultazione del registro immobiliare è gratuita?**

Nelle regioni in cui gli uffici del catasto sono operativi a titolo transitorio, è possibile effettuare una ricerca gratuita nei relativi registri grazie ai computer disponibili.

Ai sensi del quadro di riferimento strategico nazionale, la società "Ktimatologio S.A." è stata incaricata di elaborare un progetto di comunicazione digitale dei documenti relativi ai registri ipotecari al fine di completare i registri immobiliari nel resto del paese. Il progetto prevede la creazione di infrastrutture per: a) permettere il deposito a distanza di atti ai fini della loro iscrizione nel registro immobiliare; e b) trasmettere on-line e elaborare le richieste di certificati sulla base dei dati registrati.

Le disposizioni legislative pertinenti sono incluse in un progetto di legge elaborato dal ministero competente dell'ambiente, dell'energia e del cambiamento climatico.

### **Storia del registro immobiliare greco**

La costituzione dei registri immobiliari è stata introdotta per la prima volta dalla legge n. 41/1836. I registri immobiliari e gli uffici catastali conservano tutte le registrazioni avvenute dalla data della loro costituzione.

Nelle regioni in cui il rilevamento catastale è ancora in corso, gli uffici locali delle ipoteche assicurano a titolo provvisorio i servizi catastali, dalla data di entrata in vigore del catasto fissata con decisione dell'organismo ellenico della cartografia e del catasto (*Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος – ΟΚΧΕ*). Da allora le transazioni sono registrati esclusivamente in formato elettronico nei registri catastali.

## Come fare le ricerche

Il sistema informatico del catasto permette di effettuare ricerche a) in base ai dati relativi alla persona; b) in base al numero del codice catastale nazionale; c) in base all'indirizzo del bene o mediante una combinazione dei precedenti parametri di ricerca.

### Link Correlati

 [Κτηματολόγιο](#) (Catasto ellenico)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 25/06/2018

## Registri immobiliari negli Stati membri - Spagna



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [es](#).

---

Il registro immobiliare è un registro di competenza del ministero della Giustizia, le cui attività sono affidate alla direzione generale dei Registri e del Notariato [*Dirección General de los Registros y del Notariado*]. Il registro è utilizzato per iscrivere e rendere pubblica la proprietà dei beni immobili e dei diritti ad essi associati, nonché le decisioni giudiziarie o amministrative riguardanti tali beni.

## Cosa offre il registro immobiliare in Spagna?

Sicurezza giuridica ed economica, che nella maggior parte dei casi è inoppugnabile.

Di seguito si riportano alcuni degli aspetti più salienti del sistema spagnolo dei registri immobiliari.

### 1. – Oggetto del registro immobiliare

L'oggetto del registro immobiliare consiste nella trascrizione del diritto di proprietà e di altri diritti reali che gravano su **beni immobili**.

**1.1. – Diritti reali suscettibili di trascrizione.** – I diritti reali suscettibili di trascrizione sono: la proprietà, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitù, le rendite, l'ipoteca, il diritto di riscatto e qualsiasi altro diritto reale. Il registro spagnolo non si basa su un elenco esaustivo di diritti reali, ma ammette quello che viene definito un sistema "a numero aperto". Tuttavia, la creazione di nuove tipologie di diritti reali appare difficile in pratica, dal momento che queste dovrebbero rispettare i requisiti strutturali dei diritti reali, quali ad esempio l'immediatezza e l'assolutezza.

**1.2. – Altri diritti suscettibili di trascrizione.** – Il registro immobiliare consente la trascrizione di altri diritti, anche se non sia sempre evidente la loro natura di diritti reali. Sono così suscettibili di trascrizione, tra l'altro: i regolamenti condominiali; gli affitti, i subaffitti, le cessioni e le surrogazioni di tali affitti di beni immobili; il diritto di prelazione in caso di nuova locazione di beni già locati; le concessioni amministrative e le relative ipoteche; gli atti derivanti da espropriazione forzata o da provvedimenti amministrativi di ingiunzione; i divieti di disposizione consentiti dalla legge; o le cause di risoluzione dei diritti trascritti.

In campo urbanistico, sono suscettibili di trascrizione, tra l'altro: gli atti definitivi di esecuzione del piano regolatore nella misura in cui riguardino fabbricati esistenti, le cessioni urbanistiche, le modifiche di destinazione urbanistica, le condizioni di licenze urbanistiche, l'avvio di procedimenti in materia urbanistica, nonché la presentazione o l'esito di ricorsi giudiziari.

**1.3. - Altri atti.** – Sono suscettibili di trascrizione le decisioni giudiziarie che modificano la capacità delle persone fisiche o giuridiche e quelle derivanti da un concorso di creditori, laddove modificano la titolarità dei beni immobili o dei diritti reali su tali beni.

Inoltre, mediante le cosiddette "annotazioni preventive", possono figurare nel registro situazioni provvisorie che modificano diritti reali sui beni immobili. A titolo di esempio: istanze relative a diritti suscettibili di trascrizione, pignoramenti, sentenze non definitive, divieti di disporre ingiunti dall'autorità giudiziaria, diritti successori, e atti analoghi.

## **2.- Sicurezza giuridica del registro immobiliare spagnolo**

Il sistema di registrazione spagnolo è, senza alcun dubbio, assimilabile a quelli più sicuri al mondo.

Trattandosi di un registro di diritti, i diritti trascritti sono tutelati dai tribunali, cosicché nessuno possa esserne privato se non tramite un procedimento giudiziario contraddittorio di cui sia parte il titolare del diritto trascritto.

Inoltre, l'ordinamento giuridico attribuisce ai diritti trascritti una serie di presunzioni legali, il cui principale effetto corrisponde a quello derivante dal principio di pubblicità dichiarativa (*fe pública registral*).

Secondo tale principio, in caso di contrasto tra la realtà e quanto risulta dal registro, le dichiarazioni contenute in quest'ultimo sono considerate aventi certezza giuridica.

Due sono gli aspetti fondamentali del principio di pubblicità:

**l'aspetto processuale**, ovvero il fatto che il titolare che risulta dal registro può far valere in giudizio il suo diritto trascritto ed opporlo a chi lo contesti, mediante certificazione inviata dal conservatore del registro in cui si attesta irrefutabilmente l'esistenza dell'annotazione corrispondente. Conseguentemente, l'onere della prova è a carico di colui che contesta il diritto trascritto;

**l'aspetto sostanziale**, in cui vanno distinte due dimensioni:

1. una dimensione **negativa**, ovvero ciò che non è trascritto non è opponibile a colui che conclude un contratto facendo affidamento sul contenuto del registro;
2. una dimensione **positiva**, per cui sul contenuto del registro vigono due presunzioni:
  - il **principio di legittimazione** – presunzione "*ius tantum*" che il contenuto del registro corrisponda al vero;
  - il **principio di pubblicità dichiarativa** – presunzione "*ius et de iure*" che quanto risulta dal registro sia esatto e completo, che in altri termini si verifica quando siano rispettati i seguenti requisiti:
    1. trascrizione del titolare che trasferisce il titolo;
    2. acquisizione a titolo oneroso;
    3. mancata conoscenza da parte dell'acquirente di qualsiasi circostanza che alteri il contenuto del registro (buona fede che solitamente si presume);
    4. trascrizione da parte dell'acquirente, che determina l'effetto giuridico di tutelare pienamente il nuovo titolare secondo il sistema di registrazione spagnolo, anche qualora il titolare trascritto che ha trasferito il diritto non fosse il vero titolare di tale diritto.

## **3.- Procedura di trascrizione nel registro immobiliare**

Le iscrizioni o trascrizioni del registro immobiliare seguono il principio generale della necessità della pubblicità degli atti. Gli atti pubblici possono essere di natura notarile, giudiziaria o amministrativa. A titolo di eccezione sono ammesse scritture private come ad esempio, l'istanza per trascrivere l'eredità dell'erede unico, per sanare determinati difetti o per richiedere l'annotazione preventiva di crediti concessi per la ristrutturazione del bene immobile.

Il procedimento è su richiesta, ossia è iniziato, salvo eccezioni, dall'interessato all'iscrizione che è tenuto a presentare il titolo al registro attraverso un'annotazione di presentazione nel registro d'ordine (*Libro Diario*), valida per 60 giorni lavorativi.

La presentazione può essere effettuata in cinque modi: per via elettronica, fisicamente o di persona, per posta, per fax o attraverso un altro registro immobiliare. Negli ultimi due casi, occorre presentare il documento fisicamente entro 10 giorni lavorativi.

Il conservatore del registro procede quindi alla verifica dei requisiti di validità (*calificación*) del titolo, sotto la propria responsabilità, entro un massimo di 15 giorni lavorativi.

Se il conservatore dà il proprio assenso, si procede all'iscrizione, a seguito della quale il titolo è restituito a chi l'ha presentato, con nota a margine firmata dal conservatore che ne attesta l'avvenuta esecuzione.

Se il conservatore rileva un qualunque difetto nel titolo, emetterà una decisione di non iscrizione dello stesso. La risoluzione del conservatore dovrà indicare i motivi in fatto e in diritto alla base della decisione di non iscrizione e dovrà essere notificata a chi ha

presentato il titolo, nonché al notaio che ha autenticato la scrittura o all'autorità giudiziaria o amministrativa che ha emesso il titolo. L'annotazione di presentazione sarà automaticamente prorogata dal conservatore di 60 giorni a partire dall'ultima di dette notifiche.

In caso di rifiuto di trascrizione da parte del conservatore, l'interessato può alternativamente scegliere di sanare il difetto - se sanabile - o presentare ricorso contro la decisione del conservatore. I mezzi di ricorso possibili sono tre, pur se di natura diversa:

- sollecitare una verifica dei requisiti di validità del titolo da parte del sostituto conservatore;
- presentare istanza di ricorso gerarchico innanzi la direzione generale dei Registri e del Notariato, la quale decide entro tre mesi; qualora nessuna decisione sia adottata entro tale termine, il ricorso si intende respinto. La decisione emessa, o il silenzio-rigetto, possono essere impugnati dinanzi all'autorità giudiziaria;
- adire il tribunale di primo grado del capoluogo di provincia in cui si trova il registro immobiliare, mediante procedura semplificata per la quale non è obbligatorio farsi rappresentare da un avvocato (*juicio verbal*).

## L'accesso al registro immobiliare in Spagna è gratuito?

L'accesso al registro immobiliare non è gratuito, come risulta, tra l'altro dalle seguenti norme: la terza disposizione aggiuntiva della legge sulle imposte (*Ley de Tasas*) 8/1989, l'articolo 294 della legge ipotecaria (*Ley Hipotecaria*), nonché gli articoli da 589 a 619 del regolamento ipotecario (*Reglamento Hipotecario*).

I diritti di conservatoria (*Arancel de los Registradores*) dei registri immobiliari sono stati approvati con il regio decreto (*Real Decreto*) 1427/1989. Tali imposte sono pubbliche, poiché previste da una norma pubblicata nella gazzetta ufficiale dello Stato. Inoltre, un elenco completo dei diritti di conservatoria è accessibile al pubblico presso tutti i registri immobiliari. [📄 Tariffario dei diritti di conservatoria dei registri immobiliari.](#)

## Come consultare il registro immobiliare in Spagna

### 1.- Legittimo interesse

I registri immobiliari sono pubblici e possono consultarli le persone che dimostrano di avere interesse a verificare lo stato dei beni immobili o dei diritti reali iscritti.

Per le autorità, gli impiegati pubblici o i funzionari che agiscono per motivi di servizio o di ufficio, detto interesse è presunto *ex lege*.

### 2.- Nota semplice

Concepto.- La nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador.

Forma de obtenerlas.- Existen dos medios de solicitar y obtener una Nota Simple:

**Concetto** – La nota semplice ha valore puramente informativo e non attesta la veridicità del contenuto delle annotazioni, fatta salva la responsabilità del conservatore.

Modalità per ottenerla. – Esistono due modi per richiedere e ottenere una nota semplice:

- per iscritto su supporto cartaceo, facendone richiesta personalmente presso il registro immobiliare pertinente. Costo: 3,01 euro più IVA per ciascun bene;
- via internet, tramite il primo link al termine di questa pagina. Costo: 9,02 euro più IVA per ciascun bene.

### 3.- Certificazione

**Concetto.** – Le certificazioni sono copie o trascrizioni, letterali o in forma di resoconti, del contenuto del registro che, previo trattamento amministrativo da parte del conservatore, costituiscono il mezzo per attestare in maniera irrefutabile la situazione ipotecaria dei beni e dei diritti.

**Modalità per ottenerla.**- Al fine di ottenere una certificazione, la relativa richiesta deve essere inoltrata **per iscritto su supporto cartaceo** e presentata di persona presso il registro immobiliare pertinente. Costo: 30,01 euro più IVA per ciascun bene.

Tuttavia, anche se non in tutti i registri immobiliari, è attualmente in fase di attuazione la possibilità di richiedere certificazioni elettroniche, contenenti la firma elettronica riconosciuta del conservatore.

### 4.- Consultazione del registro immobiliare via internet

Il procedimento è molto semplice, basta seguire le istruzioni della pagina al seguente indirizzo: <https://www.registradores.org/registroVirtual/INIT.do>

- La pagina offre la possibilità di pagamento con carta di credito, qualora non si tratti di utente abbonato o non si sia in possesso di un certificato previamente riconosciuto da parte del Collegio dei conservatori:
  - “pagamento con carta”. Basta fornire i dati della carta di credito e cliccare su “Invio”.
- In questa pagina si può scegliere tra: registro immobiliare, registro delle imprese, registro dei beni mobili e registro delle clausole generali di contratto. Scegliere: “*Publicidad Propiedad*” (pubblicità della proprietà)
- e successivamente selezionare ciò che è d’interesse per completare la consultazione.

## Storia del registro immobiliare in Spagna

### 1.- Antecedenti

Gli antecedenti dell’attuale legislazione ipotecaria spagnola sono:

- il regio decreto (la *Pragmática*) di Giovanna I e Carlo I, del 1539, che istituì, pur senza molto successo, i Registri dei tributi, censi e ipoteche;
- il regio decreto di Carlo III, del 1768, di ispirazione liberale, che ha costituito i registri ipotecari (*Oficios de Contadurías de Hipotecas*). La loro attuazione fu generalizzata, ma gli inconvenienti principali che presentava erano due: si trattava solo di un registro di oneri e non di proprietà ed era organizzato in base ad un ordine cronologico.

### 2.- Legislazione ipotecaria vigente

L’evoluzione delle condizioni economiche del XIX secolo ha reso urgente la necessità di stabilire un sistema in grado di garantire la certezza giuridica della proprietà e dei trasferimenti immobiliari, di stimolare il credito immobiliare, di evitare l’usura e prevenire i contenziosi.

**La legge ipotecaria del 1861.**- Il fallimento della codificazione unitaria determinò l’adozione della legge ipotecaria del 1861 in quanto legislazione d’urgenza e speciale, in previsione della sua integrazione nel futuro codice civile. Senza dubbio, il codice civile del 1888 rispetto l’elemento sostanziale della legislazione immobiliare, ancora oggi in gran parte contenuta nella legge ipotecaria.

**Riforme generali.**- La legge ipotecaria è stata oggetto di riforme generali nel 1869, nel 1909 e nel 1944-46, oltre che di varie riforme parziali.

**Norme successive.**-

- regolamento ipotecario (decreto del 14 febbraio 1947, in gran parte modificato);
- regio decreto 1093/1997 del 4 luglio, relativo all’iscrizione degli atti di natura urbanistica.

### 3.- Organizzazione

I registri immobiliari in Spagna dipendono dal ministero della Giustizia. Tutte le materie ad essi afferenti sono di competenza della direzione generale dei Registri e del Notariato.

L’insieme del territorio della Spagna è diviso in circoscrizioni chiamate “distretti ipotecari”. A ciascuno di essi corrisponde un registro immobiliare, affidato ad un conservatore.

L’organo che raccoglie tutti i conservatori della Spagna è il *Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España* (collegio dei conservatori dei registri immobiliari, delle imprese e dei beni mobili di Spagna).

Ai conservatori spetta la gestione dei seguenti registri:

- i registri della proprietà dei beni immobili, comunemente denominati “registri immobiliari”, a cui la presente pagina si riferisce;
- i registri della proprietà dei beni mobili;
- i registri delle imprese;
- i registri delle condizioni generali di contratto.

**Link correlati:**

- Accesso diretto all'informazione sui beni immobili iscritti nel registro immobiliare: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- Accesso alla pagina dei conservatori di Spagna: <http://www.registradores.org/>
- Come acquistare un'abitazione: [http://www.registradores.org/comprar\\_una\\_vivienda.jsp](http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp)
- [Arancel de los Registradores de la Propiedad](#)
- Informazioni generali: tel. +34 912701796

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 12/03/2019

### Registri immobiliari negli Stati membri - Francia

I **354 uffici del registro francesi** sono indipendenti e non interagiscono in alcun modo tra loro.

Inoltre, in Francia non esiste alcun portale che consenta una consultazione di tali registri.

Nel dipartimento Alsazia-Mosella non esiste alcun registro di conservazione delle ipoteche e, in questi tre dipartimenti, il servizio di pubblicità immobiliare è garantito dal servizio del catasto.

L'intera procedura di consultazione del catasto è in corso di modifica dopo che è stato ultimato il processo di informatizzazione iniziato 20 anni fa.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 13/02/2017

### Registri immobiliari negli Stati membri - Italia

Questa sezione contiene informazioni general sul registro immobiliare italiano.

---

Nel territorio italiano convivono due distinti sistemi di Pubblicità Immobiliare.

Un sistema "tavolare" di tipo austriaco (Title system ) è attualmente in vigore, per effetto del R.D. 28 marzo 1929, n. 499, nelle province ex austro-ungariche (Gorizia, Trieste, Trento, Bolzano e per alcuni comuni delle province di Udine, Belluno, Vicenza e Brescia). In tale sistema, il titolo recante trasferimento o costituzione di diritti reali produce effetti obbligatori, mentre l'iscrizione nel libro fondiario rappresenta il modo d'acquisto, il momento costitutivo, che determina l'effetto traslativo o costitutivo del diritto.

**Catasto Tavolare Regione Friuli Venezia Giulia** - Contatti per i 6 uffici su:

<http://www.regione.fvg.it/rafvfg/cms/RAFVFG/GEN/tavolare/FOGLIA7/>

**Provincia Autonoma di Bolzano Alto Adige- Ripartizione Libro fondiario**

<http://www.provincia.bz.it/catasto-librofondiario/default.asp>

**Ufficio Tavolare Cortina d'Ampezzo**

<mailto:tavolare.cortina@cmcs.it>

Nella gran parte del territorio italiano vige il **sistema della Trascrizione (Deed system)**.

**La gestione** dei Registri Immobiliari è di competenza dell'Agenzia delle Entrate, Ente Pubblico non economico istituito nel 2001 e sottoposto alla vigilanza del Ministro dell'Economia e delle Finanze, che mantiene la responsabilità di indirizzo politico. L'Agenzia agisce in piena responsabilità gestionale e gode di autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria.

A seguito dell'incorporazione dell' Agenzia del Territorio, avvenuta il 1° dicembre 2012, l'Agenzia delle Entrate ha aggiunto ai suoi tradizionali compiti istituzionali in materia di entrate tributarie, la gestione delle attività e dei servizi fino ad allora svolti dall'Agenzia incorporata ed in particolare, oltre al complesso sistema di pubblicità immobiliare, la gestione del patrimonio cartografico catastale, la rilevazione ed elaborazione delle informazioni tecnico-economiche relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i servizi estimativi nonché l' istituzione e l'aggiornamento dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, creata allo scopo di attestare, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati catastale ed ipotecaria col fine di individuare, per ciascun immobile, il soggetto titolare di diritti reali.

Tale sistema si fonda sul principio dell'efficacia dichiarativa della **TRASCRIZIONE**, a sua volta diretta conseguenza del principio del consenso traslativo sancito dall'art. 1376 del codice civile italiano del 1942. In base a tale fondamentale principio, la proprietà si trasmette per effetto del solo consenso legittimamente manifestato dalle parti contraenti. La trascrizione del titolo ha quindi la funzione di rendere opponibile a determinati "terzi" il trasferimento, la costituzione o la modificazione di un diritto reale immobiliare, risolvendo in tal modo i conflitti che possono insorgere tra diversi acquirenti dello stesso bene (o di diritti incompatibili) dal comune dante causa.

A differenza dell'atto traslativo, che realizza la trasmissione del diritto da un titolare all'altro a prescindere dalla sua trascrizione, l'atto di concessione di ipoteca non fa automaticamente sorgere il diritto di garanzia che si costituisce esclusivamente con la formalità dell'**ISCRIZIONE**. Con l'iscrizione l'ipoteca nasce e assume il **grado**; ciò significa che il momento dell'iscrizione determina il diritto del creditore di soddisfarsi sui beni del debitore ipotecario con preferenza rispetto ai creditori non assistiti dalla garanzia reale o iscritti con grado successivo.

Infine, l'**ANNOTAZIONE** è la formalità che ha la funzione di segnalare le vicende che modificano o estinguono gli effetti di una precedente trascrizione, iscrizione o annotazione.

#### **Atti soggetti a trascrizione**

Il codice civile elenca i casi in cui un atto è soggetto a trascrizione (articoli da 2643 a 2649 ) ed enuncia gli effetti che questa produce (art. 2644) .L'onere della trascrizione riguarda sia gli atti *inter vivos* che quelli *mortis causa*; gli acquisti a titolo derivativo e quelli a titolo originario; i contratti preliminari; gli atti di destinazione del patrimonio per fini meritevoli di tutela, gli atti vincolativi a favore di enti pubblici; le divisioni; le domande giudiziali; i pignoramenti; i sequestri; le sentenze dichiarative di fallimento ed il concordato preventivo, ma l'elenco non è esaustivo.

Non tutte le trascrizioni, tuttavia, producono l'effetto tipico dell'opponibilità enunciato dall'art.2644: alcune volte la trascrizione è richiesta per realizzare la continuità nella catena degli acquisti a titolo derivativo (art. 2650 cod. civ.); altre volte ha una mera funzione di "notizia" di un fatto (è il caso dell'usucapione) i cui effetti giuridici si sono già prodotti al suo compimento.

#### **Procedura di trascrizione nel registro immobiliare**

In base all'art. **2671 del codice civile**, il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo 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 amministrative previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato.

Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni.

Al di là di tale obbligo in capo ai pubblici ufficiali, qualunque interessato può presentare un titolo al conservatore per la trascrizione , l'iscrizione o l'annotazione, nel rispetto dei requisiti previsti dalla legge. In particolare devono essere presentati:


- il TITOLO (una sentenza, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata o accertata in giudizio);
- la NOTA (di Trascrizione, di Iscrizione o la domanda di annotazione) contenente gli elementi richiesti dalla legge per la sua esecuzione.

Il Conservatore, eseguito il controllo giuridico del titolo e della nota, deve:

- accettare la richiesta ed eseguire immediatamente la formalità;

- rifiutarla nei casi tassativamente previsti (art. 2674 cod.civ)[1], indicando sulle note i motivi del rifiuto e restituendo uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito dall'art. 745 del codice di procedura civile. (art.113 bis disp.att.cod.civ)[2].

Il conservatore può inoltre, in caso di fondati dubbi sulla eseguibilità della trascrizione o dell'iscrizione e qualora l'interessato ne faccia apposita richiesta, eseguire la formalità con riserva (art. 2674 bis cod. civ.): in tali casi è previsto che la trascrizione o l'iscrizione perdano effetto se entro i 30 giorni successivi non sia notificato al Conservatore un ricorso al Tribunale competente che deciderà con decreto (impugnabile in corte d'appello) a seguito di procedimento non contenzioso, sentito il conservatore, il pubblico ministero e le parti interessate.[3]


La NOTA, compilata con l'ausilio di un **software** disponibile sul sito istituzionale, denominato  **UNIMOD**, può essere presentata **all a conservatoria competente**:

- in ufficio o per posta, obbligatoriamente su supporto informatico;

- via web, attraverso la piattaforma  **SISTER**, a seguito di apposita abilitazione;

Il TITOLO, da presentarsi unitamente alla nota, può essere depositato in ufficio in formato cartaceo o essere inviato telematicamente (da parte di Notai e altri Pubblici ufficiali abilitati nonché agenti della riscossione) e sottoscritto con firma digitale.

### L'organizzazione

Sotto il profilo organizzativo, gli uffici cui è demandata la tenuta dei  **registri immobiliari italiani** – in tutto **138** – sono distribuiti sul territorio in base ai criteri di competenza fissati dalla legge. I registri sono costituiti dal complesso di documenti e di atti ordinati e custoditi dal conservatore per essere messi a disposizione del pubblico per la consultazione, la certificazione ed il rilascio di copie (art. 2673 Codice Civile).

Il **conservatore dei registri immobiliari** è il funzionario preposto alla corretta attuazione della pubblicità immobiliare. In base al codice civile, egli è responsabile dell'accettazione degli atti dei quali si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione e, nei casi specificamente contemplati dalla legge, del loro rifiuto o dell'eventuale accettazione con riserva. In base all'art. 2673 del codice civile (Obblighi del conservatore) il conservatore dei registri immobiliari deve rilasciare a chiunque ne fa richiesta copia delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni, o il certificato che non ve ne è alcuna. Deve altresì permettere l'ispezione dei suoi registri nei modi e nelle ore fissati dalla legge.

Il conservatore deve anche rilasciare copia dei documenti che sono depositati presso di lui in originale o i cui originali sono depositati negli atti di un notaio o in pubblico archivio fuori della circoscrizione del tribunale nella quale ha sede il suo ufficio.

I conservatori dei registri immobiliari, per quanto concerne l'esercizio delle funzioni e l'adempimento degli obblighi loro attribuiti dal codice civile, sono sottoposti alla vigilanza del Ministero di grazia e giustizia; sotto ogni altro riguardo essi dipendono dal Ministero delle finanze ( Articolo 25 L.n.52/85).

In base alla loro fonte istitutiva i Registri possono essere distinti in una **serie principale** ( Registri previsti dal Codice civile e dalle leggi speciali, quali il Registro generale d'Ordine[4] ed i Registri Particolari delle Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni) e in una **serie sussidiaria** (Registri, archivi e documenti previsti da provvedimenti amministrativi o regolamentari) costituita da Rubriche, Tavole e Repertori, ancora in uso per le ricerche da eseguirsi sul periodo precedente l'automazione; ne fanno parte, inoltre, gli archivi magnetici formati automaticamente dal sistema elettronico attraverso l'acquisizione di tutti i dati contenuti nelle note, previsti dall' art. 19 della citata L. 52/85 e definiti con Decreto Interministeriale 30 giugno 1985.

A questi si è aggiunto, più di recente, il Registro delle Comunicazioni di estinzione delle obbligazioni, previsto per dare attuazione alla legge n.40 del 2007, le cui disposizioni si trovano ora contenute nel novellato art. 40 *bis* del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 noto come Testo Unico Bancario.[5]

### **Cosa offre il registro immobiliare in Italia?**

Attraverso la consultazione dei Registri (c.d. ispezione ipotecaria) l'interessato può verificare la titolarità dei beni immobili in capo ad un soggetto ( persona fisica o giuridica) e la presenza di eventuali pesi (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali etc) o vincoli a suo carico. Il criterio di archiviazione delle informazioni è su base personale. Ciò significa che le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sono eseguite "a favore" del soggetto che acquista il diritto e "contro" il soggetto che lo perde.

L'informatizzazione dei processi di pubblicità immobiliare, avviata nella seconda metà degli anni 80, ha ampliato notevolmente le possibilità di ricerca, non più limitate al dato soggettivo ma eseguibili a partire dai dati identificativi dell'immobile ( identificativo catastale), dal Codice fiscale del soggetto, dal numero di registro particolare della nota o dalla combinazione di tali elementi.

### **L'accesso al registro immobiliare in Italia è gratuito?**



La consultazione del registro è subordinata, normalmente, al pagamento di una tassa. La procedura di accesso on line comporta quindi la previa registrazione ai **servizi finanziari on line delle Poste Italiane**. (Si veda la sezione successiva)

#### Come consultare il registro immobiliare in Italia

La consultazione dei registri immobiliari è permessa a chiunque ne faccia richiesta, senza che sia necessario dimostrare un interesse legittimo.

Occorre però distinguere la semplice "Ispezione" dalla "Certificazione".

**L'ispezione ipotecaria** è la consultazione che lo stesso richiedente esegue sui registri, le note ed i titoli depositati presso i servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia.

La ricerca può avere ad oggetto tutte le "registrazioni" (Formalità) riferibili ad un certo nominativo oppure può essere "ristretta" ad alcune formalità (es: solo le trascrizioni "contro") e/o ad alcuni beni.

Di norma l'ispezione deve essere eseguita presso il **servizio di pubblicità immobiliare competente per territorio**, che è generalmente quello del luogo in cui sono situati gli immobili; tuttavia, solo per il periodo informatizzato degli uffici, 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), con esclusione delle province di Trento, Trieste, Bolzano, Gorizia e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare.

Il periodo di informatizzazione differisce da ufficio a ufficio; è comunque possibile eseguire l'ispezione per tutti gli uffici almeno a partire dal 1982.

#### Chi può richiedere l'ispezione ipotecaria e con quali modalità

Chi	Come
<b>Tutti i cittadini (senza convenzione)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Presentando allo sportello, negli orari di apertura dell'Ufficio, la richiesta di ispezione Modello 310. Gli utenti meno esperti possono utilizzare il Modello 310-semplificato. (☞ Tali modelli sono disponibili sia sul sito Internet sia in formato cartaceo presso gli uffici).</li><li>- Registrandosi ☞ ai <a href="#">servizi finanziari online di Poste Italiane S.p.A.</a>, che consentono di effettuare il pagamento telematico del servizio, e richiedendo una "Ispezione ipotecaria online". L'ispezione ipotecaria online è limitata alle sole persone fisiche. 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.</li><li>- Registrandosi ai ☞ <a href="#">servizi telematici "Entratel/Fisconline"</a>, che consentono l'accesso al servizio telematico ☞ <a href="#">"Consultazione personale"</a>, è possibile consultare la banca dati ipotecaria, a titolo gratuito e in esenzione da tributi, relativamente agli immobili di cui il soggetto richiedente risulti titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.</li></ul>
<b>Soggetti pubblici e privati convenzionati</b>	<p>Accedendo alla banca dati attraverso la piattaforma tecnologica Sister, previa stipula di una convenzione con l'Agenzia.</p> <p>Il profilo della convenzione e le sue caratteristiche variano in base alla tipologia di utenza (Es.: utenti esenti o a pagamento)</p>

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

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

E' anche possibile ottenere la copia conforme delle note e/o 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.

Il certificato ipotecario ed il rilascio di copie si richiedono presso il competente servizio di pubblicità immobiliare degli Uffici provinciali – Territorio dell’Agenzia.

**Chi può richiedere la certificazione ipotecaria e con quali modalità**

Chi	Come
Tutti i cittadini	Compilando e presentando il modello 311 “Richiesta di certificato o di rilascio di copia”. <a href="#">Il modello 311 è disponibile sia online</a> sia presso gli uffici provinciali – Territorio.  L’ufficio rilascia una ricevuta con l’indicazione dell’importo delle somme eventualmente corrisposte in anticipo.  L’utente può ritirare il certificato nella data indicata dall’ufficio al momento della richiesta, previo pagamento del saldo dovuto.

**Storia del registro immobiliare italiano**

La nascita delle Conservatorie dei Pubblici Registri in Italia risale agli inizi dell’ottocento, allorché la conquista da parte delle armate napoleoniche di gran parte dei territori italiani, comportò l’imposizione sugli stessi delle leggi francesi ed in particolare del Codice Civile 19 marzo 1804 (28 ventoso, anno XII).

Tuttavia, fino alla proclamazione dell’unità d’Italia, ogni regno, stato o regione interpretava a suo modo, in funzione delle esigenze politiche e sociali del momento, la legge francese imposta dal Codice Napoleonico. La stessa nomina del Conservatore era opera, di volta in volta di organismi diversi: il Re, il Senato o anche la stessa amministrazione del Registro.

Una volta giunti alla proclamazione del Regno d’Italia, avvenuta il 17 marzo 1861, il Ministro delle Finanze dell’epoca presentò alle camere un disegno di legge sulle tasse ipotecarie, che diventerà, con varie modifiche, la legge 6 maggio 1862 n.593; tale legge stabilì in maniera definitiva la dipendenza degli uffici ipotecari dal Ministero delle Finanze.

Le istruzioni ai conservatori delle ipoteche del 30 dicembre 1865, emanate dopo l’approvazione del codice civile del 1865, delineano un sistema della titolarità e di tutela della proprietà immobiliare mutuato dal sistema piemontese, a sua volta derivato dal sistema napoleonico. E’ prevista la tenuta: a) del registro generale per la registrazione di tutte le note presentate con i rispettivi titoli, nella sezione giuridica, e per la riscossione dei bolli dovuti e delle tasse, nella sezione contabile; b) dei registri particolari delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni per far risultare rispettivamente i trasferimenti di beni immobili o di diritti reali di godimento tra vivi o per successione, i pignoramenti, sequestri conservativi civili e penali, esecuzioni immobiliari e fallimenti, ipoteche gravanti sui beni, liberazione o modifica dei vincoli; c) registri sussidiari alcuni consultabili altri ad uso interno, quali il repertorio delle trascrizioni e successive annotazioni (consultabili), repertori dei debitori e dei creditori ipotecari e successive annotazioni di modifica (consultabili), tavole alfabetiche dei cognomi (ad uso interno). L’intavolazione (riferita alle tavole) e la repertoriatura (riferita alle note) costituiscono uno snodo del sistema ed un onere per il conservatore che permette agli interessati la visione dei dati o rilascia certificazioni; inoltre - in quanto a sua cura e a sue spese rilega le note e i titoli – percepisce i diritti chiamati “emolumenti”, con cui paga anche i copisti. E’ attribuita al conservatore una responsabilità civile diretta in caso di danno causato a terzi che verrà soppressa solo nel 1983.

Nel 1942, con l’approvazione del nuovo codice civile, la tutela dei diritti viene disciplinata nel libro VI, mantenendo nelle linee essenziali il sistema organizzativo precedente.

Con l. 27 feb. 1985, n. 52, viene introdotta la meccanizzazione delle procedure ipotecarie che comporta alcune modifiche al libro VI del codice civile, ulteriormente modificate nel 1996 con d.l. 20 giugno, n. 323 .

Nel corso degli anni Novanta si delinea una riorganizzazione dell’amministrazione finanziaria -attuata con l. 29 ott. 1991, n. 358 , e successivo regolamento di attuazione approvato con d.p.r. 27 mar. 1992, n. 287 , che determina la soppressione delle Conservatorie dei registri immobiliari e la contestuale attribuzione delle relative competenze agli Uffici del territorio.

Dal 30 novembre 2012, a seguito di un disegno governativo ispirato a principi di “spending review” l’Agenzia del Territorio è stata soppressa e le sue funzioni incorporate nei compiti dell’Agenzia delle Entrate.

**L’informatizzazione dei registri di pubblicità immobiliare.**

Il processo di automazione si è sviluppato in fasi successive, sia in conseguenza dei progressi della tecnologia informatica e sia in funzione della nuova struttura amministrativa, il Dipartimento del Territorio, che avrebbe governato sia i processi di pubblicità immobiliare sia quelli catastali.

Le prime conservatorie "meccanizzate" vennero attivate nel 1986. I dati delle note presentate, contenuti nel modello meccanografico introdotto dall'art.17 della L.52/85, venivano acquisiti manualmente dagli impiegati degli uffici attraverso un sistema di video terminali collegati al sistema di elaborazione installato presso ciascun ufficio, andando così a formare gli archivi magnetici di ogni conservatoria.

La seconda fase dell'automazione si è sviluppata dal 1995 al 1998; infine, tra il 2007 e il 2008 è stata estesa a tutti gli uffici una nuova architettura centralizzata del sistema, con gestione informatica dei flussi di lavoro (Work Flow Management). La terza automazione ha consentito quindi, nel rispetto del principio di competenza territoriale delle conservatorie, una gestione più agevole delle procedure applicative ed una maggiore sicurezza della banca dati.

#### **L'adempimento unico telematico**

Col D. Lgs. n. 463 del 1997 il legislatore, preso atto della necessità di semplificare gli adempimenti connessi alla stipula di un atto "immobiliare", ha introdotto la possibilità di eseguire, con un unico invio telematico, la registrazione (a fini fiscali), la trascrizione (ai fini della pubblicità immobiliare) e la voltura (ai fini dell'aggiornamento dell'intestazione catastale) dell'atto stesso.

A partire dal 2003, solo per i notai, è stato attivato il canale telematico per gli adempimenti relativi ad alcune tipologie di atti. La nuova modalità di trasmissione è stata poi estesa progressivamente, tra il 2003 ed il 2007, ad ulteriori tipologie di atti ed è divenuta obbligatoria a partire dal 1° giugno 2007. Nel 2009 l'utilizzo delle procedure telematiche è stato esteso facoltativamente ad altri pubblici ufficiali (segretari e delegati delle pubbliche amministrazioni) e agli agenti della riscossione.

A partire dal 2012, dopo una prima fase di sperimentazione, anche la copia autentica del titolo viene inviata telematicamente. Con il modello unico informatico (MUI), il richiedente (Notaio o altro pubblico ufficiale abilitato) invia un file XML firmato digitalmente, contenente dati in formato elaborabile; partendo da tali dati il sistema informatico dell'Agenzia produce automaticamente sia la nota di trascrizione/iscrizione/annotazione, sia la domanda di voltura, ove richiesta, inviando contestualmente all'Agenzia delle Entrate e al Sistema interbancario i dati necessari per la riscossione dei tributi dovuti per l'esecuzione delle formalità. La copia autentica del titolo, firmata digitalmente, viene inserita all'interno del file dell'Adempimento Unico prima del suo invio al Conservatore. Il pubblico ufficiale riceve telematicamente il "duplo" della nota firmato anch'esso digitalmente dal Conservatore

---

[1] 2674-bis. Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.

*Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva.*

*La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria .*

[2] Art. 113-ter disp.att.c.c.. *Il reclamo previsto nell'articolo 2674-bis del codice si propone con ricorso, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla esecuzione della formalità, davanti al tribunale nella cui circoscrizione è stabilita la conservatoria; entro lo stesso termine il ricorso deve essere notificato al conservatore, a pena di improcedibilità.*

*Il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, immediatamente esecutivo, sentiti il pubblico ministero, il conservatore e le parti interessate.*

*Contro il provvedimento del tribunale è consentito reclamo alla corte d'appello, con ricorso notificato, a pena di improcedibilità, anche al conservatore.*

[3] A margine della formalità eseguita con riserva il conservatore annota la proposizione del reclamo, il decreto immediatamente esecutivo del tribunale e il decreto definitivo.

Quando il reclamo non è proposto o è rigettato definitivamente, la formalità perde ogni effetto.

[4] Strumento essenziale per il sistema della pubblicità immobiliare in quanto determina l'ordine e il grado delle formalità, esso è disciplinato rigorosamente dalla legge sia nella sua struttura che nella sua tenuta. Cfr. Artt. 2678 e 2680 cod. civ.

[5] Il testo della norma è il seguente: "1.Ai fini di cui all'articolo 2878 del codice civile (Cause di estinzione, n.d.r)) e in deroga all'articolo 2847 del codice civile (Durata dell'efficacia dell'iscrizione, n.d.r.), l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita.2 Il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio." Il Registro delle Comunicazioni attestante la data di estinzione dell'obbligazione viene istituito con provvedimento interdirigenziale 23 maggio 2007 Con provvedimento del Direttore A.T. del successivo 25 maggio sono stabilite le

modalità tecniche di trasmissione delle comunicazioni di estinzione; infine la circolare n. 5/2007 dell'Agenzia del Territorio chiarisce le modalità di attuazione delle norme in esame.

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 02/04/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Cipro

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare?

Si occupa della gestione dei registri immobiliari il [Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας](#) (Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici) dell'[Υπουργείο Εσωτερικών](#) (Ministero degli affari interni). Gran parte dei registri immobiliari è stata informatizzata durante lo sviluppo del sistema informativo immobiliare (*Σύστημα Πληροφοριών Γης - ΣΠΓ*), iniziato nel settembre 1995. Il sistema comprende quattro basi di dati, la base giuridica (*κτηματολογική βάση*), la base fiscale (*εκτιμητική βάση*), la base numerica / catastale (*γεωγραφική/κτηματική βάση*) e la base topografica (*χωρομετρική βάση*).

Il registro immobiliare cipriota contiene dati identificativi di ogni particella di terreno o unità di bene immobiliare registrata e, soprattutto, contiene i riferimenti topografici della particella o dell'unità, l'indicazione dell'ubicazione, una descrizione e indicazioni riguardanti la superficie, il valore fiscale e gli oneri gravanti su di essa, le ipoteche, gli atti di vendita, le servitù, le locazioni, le clausole restrittive e altre informazioni correlate. Vi sono anche indicati il od i proprietari, la quota di proprietà di ciascuno e le date e modalità di acquisto del bene.

Al 14 luglio 2009 figuravano nella base giuridica, in totale, 1 082 660 000 beni ubicati nella Cipro libera e nella parte di territorio occupata dai turchi (una copertura pari all'85,25% di territorio).

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

Non è previsto l'accesso pubblico al registro immobiliare e al sistema informativo immobiliare. Soltanto le parti interessate possono chiedere informazioni sul bene per il quale hanno un interesse legittimo.

La tariffa da pagare per ottenere un certificato di ricerca dal Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici varia a seconda dell'informazione richiesta.

Certificato di ricerca:

a) di un bene registrato a nome di una persona, per ogni villaggio o circoscrizione	€ 1,71
b) di un bene iscritto sotto il nome di una persona, per ogni villaggio o circoscrizione	€ 0,85
c) del nome del proprietario registrato di un bene specifico registrato, per ogni bene	€ 0,85
d) dello storia di un bene o degli oneri gravanti su un bene specifico o per altre informazioni per cui non è prevista una tariffa, per ogni ora di ricerca	€ 8,54

### Come consultare il registro immobiliare

Ai sensi delle leggi in vigore, solo le parti interessate hanno accesso ai registri immobiliari. Le informazioni sono fornite in forma di certificato denominato certificato di ricerca (*πιστοποιητικό έρευνας*), che viene emesso soltanto dopo il deposito della domanda e il versamento della tariffa prevista al Dipartimento dei terreni e dei rilievi topografici. La parte interessata o un suo agente o procuratore può presentare la domanda mediante il modulo n. 50 presso qualsiasi Ufficio del catasto (*Κτηματολογικό Γραφείο*). Ai sensi della sezione 51A, capo 224, della legge sui beni immobili – possesso, registrazione ed estimo (*Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας ( Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος*), per "parti interessate" si intendono il proprietario, i suoi successori a titolo universale o

specifico, il proprietario di alberi, fabbricati o altri oggetti presenti sul terreno appartenente a un'altra persona e viceversa, una persona avente un diritto o un interesse sul bene immobile, una persona che dimostri al direttore di essere un potenziale acquirente o un debitore ipotecario, la parte attrice in un'azione contro il proprietario del bene, un perito professionista che chieda determinate informazioni allo scopo di effettuare l'estimo di un determinato bene immobile in vista di un'espropriazione e chiunque non ancora qui indicato a cui il direttore disponga che siano fornite informazioni.

Il certificato di ricerca è rilasciato mediante il modulo n. 51 dal responsabile dell'Ufficio del catasto in cui è stata fornita l'informazione, con la firma e il timbro dell'Ufficio, e può essere consegnato a mano al richiedente o inviato per posta.

### **Storia del registro immobiliare**

La base di dati che ha preceduto l'attuale registro immobiliare fu creata il 21 aprile 1858, sul finire dell'impero ottomano, con l'adozione del Codice immobiliare ottomano (*Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών*). Scopo principale del registro immobiliare dell'epoca era la registrazione dei terreni, in particolare quelli di proprietà dello Stato locati ai coltivatori, e registrare le vendite, le cessioni di beni immobili e le ipoteche gravanti su di essi.

Nacquero così i primi registri, nei quali si iniziò a iscrivere regolarmente tutti gli atti.

Nel 1860 furono approvate nuove leggi che richiedevano l'estimo obbligatorio e sistematico e la registrazione di tutte le forme di proprietà e la trasmissione dei pertinenti atti di proprietà (*Γιοκλάμα*). I terreni di ogni villaggio furono sottoposti a rilievi approssimativi e iscritti in registri distinti. Le parti interessate dovevano versare un diritto di registrazione per ottenere l'atto di proprietà. A chi non pagava tale diritto non veniva rilasciato il titolo di proprietà e i corrispondenti dati nei registri sono rimasti senza data e non aggiornati dal 1943 in poi.

Dal 4 giugno 1878, data in cui i Turchi hanno ceduto i loro diritti su Cipro alla Gran Bretagna, questa mantenne in vigore il sistema, utilizzando anch'essa il "registro immobiliare" per applicare e riscuotere le imposte.

Nel 1890, tuttavia, in considerazione delle difficoltà derivanti dalla presenza di un numero così elevato di registri diversi, si decise che era urgentemente necessario tradurre le informazioni in lingua inglese e riunirle in un nuovo registro. Tutti i dati figuranti nei vecchi registri furono trasferiti così com'erano alla data della trascrizione nel nuovo registro, che fu preparato separatamente per ogni villaggio.

Nel 1904 ebbe inizio il rilievo topografico dell'isola di Cipro in base alle disposizioni della legge n. 5 del 1890 sui rilievi topografici ai fini fiscali (*Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος*), allo scopo di rendere il sistema di registrazione più affidabile ed efficiente.

Mentre erano in corso il rilievo topografico e la mappatura di Cipro (iniziati nel 1904), fu approvata la legge n. 12 del 1907 sulla registrazione e l'estimo dei beni immobili (*Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος*), allo scopo di registrare e rilevare tutti i beni immobili fino al 1929.

Al completamento del rilievo topografico e della mappatura, i beni immobili figuranti nel registro immobiliare furono stimati e registrati. Il registro conteneva tutti i dati identificativi di ogni singolo bene e l'indicazione del nome e dei diritti di ogni proprietario. Dopo la registrazione, lo Stato rilasciava al proprietario l'atto ufficiale di proprietà.

La registrazione dei beni immobili a Cipro è stata completata nel 1929. Questa procedura ha portato alla creazione di tre registri, che sono ancora in uso:

1. una versione migliorata del registro immobiliare (*Μητρώο Εγγραφής*) contenente le informazioni e i dati identificativi relativi a tutti i beni;
2. un registro fiscale (*Φορολογικό Μητρώο*), in cui la proprietà immobiliare di ogni persona è registrata per area geografica, unitamente al valore complessivo dei beni ai fini fiscali;
3. una scheda del valore (*Δελτίο Εκτιμητών*), il modulo N115, che descrive la proprietà per area geografica e pagina/pianta (area della superficie, ubicazione, beneficiario e valore del bene).

Quando, il 1° settembre 1946, il capo 224 della legge sulla proprietà immobiliare (possesso, registrazione ed estimo) è stato approvato ed è stato inserito nella raccolta di leggi, sono state abrogate le leggi ottomane e molte leggi degli ultimi anni del periodo coloniale, tra cui la legge n. 12 del 1907 (che era ancora presente nella raccolta di leggi), ed è stata introdotta una nuova base moderna per i dati relativi al possesso, alla registrazione e all'estimo dei beni immobili.

L'informatizzazione del registro immobiliare è stata iniziata nel 1995 e sta procedendo bene.

### **Link correlati**

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 23/07/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Lettonia



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.  
Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [lv](#).

Questa sezione contiene una descrizione del registro immobiliare centrale informatizzato e del sistema informatizzato catastale della Lettonia

Esistono due registri in Lettonia:

- il Sistema informatizzato catastale (**Kadastrs**) che viene utilizzato per registrare i singoli elementi di un bene immobile e consolidarli allo scopo di registrare il bene immobile nel registro immobiliare, e
- il registro immobiliare (**Zemesgrāmata**) che viene utilizzato per registrare i diritti di proprietà in seguito alla registrazione del bene immobile nel sistema informatizzato catastale.

### Il registro immobiliare

#### Che cosa mette a disposizione il registro immobiliare informatizzato?

Il  registro immobiliare centrale informatizzato appartiene all'  amministrazione giudiziaria.

Nel registro immobiliare vengono registrati i beni immobili e i relativi diritti reali; tale registro è accessibile al pubblico e le informazioni che vi figurano fanno fede. Esso è gestito dalle divisioni del registro immobiliare degli uffici giudiziari del distretto o della città (*rajona tiesa o pilsētas tiesa*).

Il registro immobiliare centrale informatizzato è una banca dati nella quale vengono conservati permanentemente, senza modificarne il contenuto, i singoli registri immobiliari, i libri di registrazione e gli indici alfabetici; i dati ivi figuranti possono essere consultati sullo schermo del computer e stampati.

Il registro immobiliare centrale informatizzato contiene in particolare le circostanze giuridiche e di fatto delle proprietà immobiliari e informazioni su questioni generali quali:

- le servitù e i gravami sui beni immobili,
- le particelle distaccate di un bene immobile (annessi distaccati),
- i proprietari,
- la base giuridica del titolo,
- le dichiarazioni di fallimento,
- i sequestri e i pignoramenti,
- i divieti,
- la nomina di eredi e i patti successori,
- gli oneri gravanti sul bene e i diritti di pegno.

Il registro immobiliare è composto da **fascicoli** divisi in quattro parti.

La prima parte comprende informazioni concernenti:

- il bene immobile,
- le servitù e i pesi reali creati a favore di un bene immobile,
- le particelle annesse a un bene immobile,
- la superficie del bene immobile e delle particelle annesse,
- le particelle distaccate di un bene e la relativa registrazione,
- le modifiche e le cancellazioni delle servitù e dei pesi reali iscritti nella prima parte.

La seconda parte comprende informazioni concernenti:

- il proprietario del bene immobile,
- l'origine del diritto di proprietà e il prezzo al quale il bene è stato acquistato, nel caso in cui sia comunicato,
- le dichiarazioni di rivendicazioni dei diritti di proprietà o la loro constatazione,
- i divieti di alienazione del bene e di gravarlo di diritti reali,
- la designazione di eredi,
- i patti successori.

La terza parte comprende informazioni concernenti:

- i diritti reali che gravano sul bene immobile,
- le dichiarazioni che servono a iscrivere i suddetti diritti reali.

La quarta parte comprende informazioni riguardanti:

- i diritti di pegno costituiti sul bene immobile e l'importo corrispondente,
- le dichiarazioni che creano i suddetti diritti di pegno,
- le modifiche e le cancellazioni di tali iscrizioni.

### **L'accesso al registro immobiliare centrale informatizzato è gratuito?**

La ricerca dei beni immobili registrati è **gratuita**. Tuttavia, la consultazione del fascicolo di un bene viene fatturata 4,27 EUR.

Per un abbonamento il prezzo è pari a 49,80 EUR e la consultazione di un fascicolo costa 2,85 EUR.

### **Come effettuare una ricerca sul registro immobiliare centrale informatizzato lettone?**

Si possono consultare informazioni su [un bene immobile registrato](#) nel registro immobiliare centrale informatizzato in base ai seguenti criteri:

- numero di fascicolo,
- titolo di proprietà o del diritto,
- numero catastale,
- indirizzo del bene.

Le informazioni relative ai beni immobili possono essere ottenute dall'amministrazione giudiziaria che gestisce il registro immobiliare centrale informatizzato oppure presso il servizio del registro immobiliare dei tribunali circondariali o anche su internet.

Un [regolamento del consiglio dei ministri](#) stabilisce quali sono le autorità nazionali e i funzionari ai quali l'amministrazione giudiziaria fornisce informazioni che provengono dai libri dei registri informatizzati, le vertenze sui beni immobili nonché l'indice delle persone.

### **Storia del registro immobiliare centrale informatizzato**

Attualmente si sta attraversando una fase importante nello sviluppo delle attività del registro immobiliare, da quando la Lettonia ha intrapreso l'informatizzazione dei registri immobiliari e la creazione di un registro immobiliare centrale informatizzato. Il passaggio graduale verso un registro immobiliare informatizzato moderno è stato realizzato a partire dall'acquisizione dei primi computer (che venivano ancora usati come macchine da scrivere), fino alla creazione del sistema di registrazione dei beni immobili; in seguito, tutte le informazioni figuranti nei registri immobiliari in formato cartaceo sono state convertite in banche dati e successivamente le

banche dati dei 27 servizi del registro immobiliare dei tribunali circondariali sono state fuse in una banca dati nazionale unica, che è la sola a contenere informazioni ufficiali.

Il 1998 ha rappresentato una tappa importante per questo processo di informatizzazione, con la modifica della [legge sul registro immobiliare](#) che ha aggiunto un nuovo capitolo dedicato al registro immobiliare informatizzato. Tutti questi cambiamenti hanno comportato un lavoro considerevole fino al primo semestre del 2001; in quel momento tutti i servizi erano stati progressivamente integrati nel registro immobiliare centrale informatizzato. Parallelamente all'introduzione del sistema di registrazione nel registro immobiliare sono state prese alcune iniziative per creare un sistema di diffusione e migliorare il sito web.

Il registro immobiliare informatizzato mira a conservare tutti i dati dei singoli registri immobiliari in un'unica base dati centralizzata, istituita dalla legge con la denominazione di registro immobiliare centrale informatizzato. Soltanto i dati che figurano in questa base unificata fanno fede e soltanto i funzionari dei servizi del registro immobiliare vi hanno accesso. I principi di organizzazione dei registri immobiliari non sono cambiati con l'informatizzazione: la competenza territoriale è stata mantenuta e, come in precedenza, i servizi del registro immobiliare ricevono le domande di registrazione e prendono le decisioni relative alla registrazione dei beni e alla constatazione dei diritti attinenti al registro immobiliare.

Il 5 luglio 2001 è considerato il giorno in cui è entrato in servizio il registro immobiliare informatizzato. Quel giorno il registro centrale informatizzato è entrato in funzione e il sito web [http://www.zemesgramata.lv/](http://www.zemesgramata.lv) è divenuto accessibile al pubblico. Tramite tale sito gli interessati possono consultare le statistiche redatte dai servizi del registro immobiliare, le novità e le pubblicazioni concernenti il registro, gli indirizzi e gli orari d'apertura dei servizi, le tariffe, i documenti da presentare ai servizi del registro immobiliare e, soprattutto, le informazioni su ciascun bene iscritto nel registro immobiliare, sui rispettivi proprietari, sulle servitù, sui pesi e sulle ipoteche.

Dal 1° aprile 2004 l'amministrazione giudiziaria è interamente responsabile della gestione organizzativa e tecnica del registro immobiliare centrale informatizzato.

Al 1° dicembre 2012 risultavano aperti 1,2 milioni di fascicoli nel registro immobiliare. Ogni mese vengono mediamente consultati 145 000 fascicoli nel registro immobiliare centrale informatizzato.

## Il Sistema informatizzato catastale

### Che cosa mette a disposizione il sistema informatizzato catastale lettone?

Il [Kadastrs](#) è un sistema contabile unificato che fornisce, gestisce e utilizza dati testuali e spaziali ufficiali e aggiornati riguardanti i beni immobili situati nel territorio lettone, i terreni, le costruzioni, gli insediamenti di edifici e le particelle di terreni che li compongono, i relativi proprietari, titolari del diritto e gli utilizzatori, le basi imponibili dell'imposta fondiaria e i soggetti passivi.

Il catasto è gestito dal [Servizio nazionale del catasto](#).

In Lettonia esistono **quattro tipi di beni immobili**:

- i beni costituiti da terreni;
- i beni costituiti da terreni e costruzioni;
- i beni costituiti unicamente da costruzioni;
- gli appartamenti.

**Il terreno è un bene immobile in senso lato, che può comprendere gli edifici e le costruzioni appartenenti al proprietario del terreno oppure consistere unicamente in un terreno non edificato. Il bene del tipo costruzione è un immobile costituito soltanto da una costruzione situata sul terreno di un altro proprietario. Un appartamento in un edificio con abitazioni appartenenti a proprietari distinti è la frazione di proprietà di un singolo, con una quota corrispondente nella coproprietà.**

**Il catasto comprende:**

- **dati testuali**, cioè informazioni sulla localizzazione del bene immobile, la descrizione catastale e la superficie delle particelle, gli edifici e costruzioni, il valore del bene, le servitù, i pesi e le restrizioni, nonché dati sul proprietario, sul titolare del diritto o sull'utilizzatore;
- **dati spaziali** cioè illustrazioni cartografiche che indicano i limiti delle particelle e delle costruzioni, la descrizione catastale e altre informazioni che caratterizzano il bene.

**I dati catastali sono utilizzati per i seguenti scopi:**

- registrazione dei diritti immobiliari;



- registrazione di operazioni di trasferimenti immobiliari;
- uso degli immobili e pianificazione del loro sviluppo;
- definizione del valore catastale;
- amministrazione dell'imposta fondiaria;
- pianificazione territoriale e dello sviluppo economico al livello locale, regionale e nazionale;
- lavori di sistemazione del territorio e pianificazione della protezione dell'ambiente;
- elaborazione di statistiche nazionali;
- definizione del valore contabile del terreno;
- creazione e gestione di sistemi d'informazione geografica;
- difesa degli interessi dei gestionali di altri sistemi di registrazione e d'informazione;
- altre finalità.

### L'accesso al sistema d'informazione del catasto è gratuito?

Il [portale di pubblicazione dei dati del Servizio nazionale del catasto](#) permette un **accesso gratuito** a informazioni quali il riferimento catastale del bene, la descrizione catastale delle particelle, delle costruzioni o dell'insieme degli edifici; l'indirizzo di una particella, di una costruzione o di un insieme di edifici; il titolo di proprietà o del diritto reale; il numero di fascicolo del registro immobiliare (nel caso in cui il diritto di proprietà è stato accertato nel registro immobiliare); una rappresentazione della posizione della particella o della costruzione, grazie a un simbolo, su una mappa satellitare (scala 1:50 000).

Per avere dati catastali più dettagliati occorre usufruire di un **servizio a pagamento** (che non rientra nell'abbonamento) **fatturato** 2,85 EUR per ciascun bene e i suoi elementi catastali.

Le informazioni del portale sono inoltre accessibili agli utilizzatori autorizzati che hanno sottoscritto un **abbonamento**. Per ottenere informazioni sulla sottoscrizione di un abbonamento presso il Servizio nazionale del catasto cliccare [qui](#).

### Come consultare il registro immobiliare centrale informatizzato lettone?

Il sistema d'informazione del catasto permette di ricercare beni, particelle, costruzioni e insiemi di edifici. Per maggiori informazioni sulla funzione di ricerca cliccare [qui](#).

### Storia del registro immobiliare centrale informatizzato

L'attuale sistema catastale risale al 1992, data della riforma territoriale resa necessaria dalla riconquistata indipendenza della Lettonia e dal passaggio all'economia di mercato. Il diritto di proprietà per i singoli individui (per quanto riguarda i terreni) è stato ufficialmente ripristinato nel 1993.

Il sistema informatizzato del catasto è stato alimentato progressivamente: nei primi quattro anni dopo l'indipendenza (ottenuta all'inizio degli anni novanta) venivano registrate soltanto le particelle di proprietà immobiliari, il possesso dei terreni e l'usufrutto dei beni immobili; dal 1996 sé riavviata la procedura di registrazione delle costruzioni e a partire dal 2000 di tutti gli appartamenti.

Nei primi otto anni l'attività del sistema informatizzato del catasto era essenzialmente basata sulla raccolta e sulla registrazione iniziale dei dati, mentre a partire dal 2001 è stata data la priorità all'aggiornamento e alla qualità di tali dati.

L'intero territorio nazionale è ormai registrato nel catasto con il sistema digitale.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 04/01/2016

## Registri immobiliari negli Stati membri - Lituania

Questa sezione contiene una panoramica del registro immobiliare lituano.

---

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare lituano?

Nel [registro immobiliare](#) lituano sono registrate le proprietà immobiliari, inclusi terreni, edifici e relative pertinenze. Sono inseriti nel registro dati sia fattuali che legali.

I **dati fattuali** sulle proprietà sono costituiti dai tipi seguenti di informazioni:

- superficie;
- altezza;
- volume;
- anno di costruzione;
- nome del proprietario.

I **dati legali** sulla proprietà includono:

- accordi di proprietà congiunta;
- decisioni giudiziarie;
- servitù;
- vincoli ipotecari.

Questo registro è a cura di un'impresa statale, l'**ufficio dei registri**, con la supervisione del ministero della Giustizia.

Per ulteriori informazioni è possibile fare riferimento ai siti Internet dell'[Amministratore del registro delle proprietà immobiliari lituano](#) e del [registro delle proprietà immobiliari](#).

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

Il **registro delle proprietà immobiliari** può essere consultato solo **a pagamento**.

### Come consultare il registro immobiliare

È possibile eseguire una ricerca all'interno del registro utilizzando i seguenti criteri:

- indirizzo della proprietà;
- codice univoco della proprietà;
- codice di una persona giuridica (proprietario);
- codice fiscale di una persona fisica (proprietario). La ricerca per codice fiscale delle persone fisiche (proprietari) è limitata.

### Storia del registro immobiliare

Il registro è stato creato nel 1998, ma contiene informazioni risalenti al 1958 e agli anni successivi.

#### Link correlati

[Ufficio statale dei registri](#)

[Servizio europeo di informazione territoriale](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 18/02/2019



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.  
Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [fr](#).

Questa pagina fornisce una breve introduzione al registro immobiliare del Lussemburgo. Al momento non esiste ancora una versione elettronica del registro.

---

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare lussemburghese?

Il registro immobiliare lussemburghese appartiene ed è tenuto dall'[Autorità dei registri immobiliare e la topografia](#) del Lussemburgo.

Esso fornisce i seguenti tipi di informazioni:

1. una **mappa catastale**;
2. una **banca dati** aventi contenuto alfanumerico relativa a:
  - particelle fondiari,
  - proprietari,
  - utilizzo del terreno e
  - superficie.

Le informazioni sono disponibili in lussemburghese, francese e tedesco.

### La consultazione dei registri immobiliare è gratuita?

In primo luogo **non esiste ancora una versione elettronica del registro immobiliare**, e, in secondo luogo, per poter accedere alla versione cartacea è necessario il pagamento di un corrispettivo.

### Storia della registro immobiliare lussemburghese

Il registro immobiliare è stato introdotto nel 1820.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 20/12/2018

### Registri immobiliari negli Stati membri - Ungheria



La versione originale in lingua [hu](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Questa sezione contiene informazioni generali sul registro immobiliare ungherese.

---

### Quali informazioni sono contenute nell'ingatlan-nyilvántartás (registro immobiliare ungherese)?

L'ingatlan-nyilvántartás (registro immobiliare ungherese) è di proprietà ed è gestito dal Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium (Ministero dell'Agricoltura e dello Sviluppo rurale) e dai Földhivatalok (uffici catastali della Repubblica di Ungheria).


Il sito Internet istituzionale degli (uffici catastali dell'Ungheria (magyarországi földhivatalok – <http://www.foldhivatal.hu>) contiene informazioni sulla rete nazionale degli uffici catastali ungheresi e consente l'accesso all'intera rete istituzionale dell'amministrazione del territorio, fornendo dettagli sui seguenti argomenti:

- mansioni;
- funzioni e servizi offerti;

- nuovi progetti di una certa rilevanza.

Si possono scaricare i moduli relativi al sistema di gestione e leggere informazioni sui servizi telematici offerti e sui requisiti necessari per l'accesso al sistema. Inoltre, è possibile reperire la normativa pertinente. Il sito consente inoltre di consultare la legislazione pertinente.

### **La consultazione del registro immobiliare è gratuita?**

Dal 2003 gli utenti registrati (enti pubblici, banche, avvocati, notai, municipi, agenti immobiliari, ecc.) hanno accesso ai servizi  online (TAKARNET) del registro immobiliare ungherese. La fornitura di dati è soggetta al pagamento di un diritto amministrativo in conformità alla legislazione applicabile.

Nel giugno 2011 è entrato in funzione il registro immobiliare online al quale i cittadini possono accedere direttamente tramite il portale del governo utilizzando l'“ID del portale cliente” (ügyfélkapu) e avvalersi dei servizi online alla pari degli utenti registrati dietro il pagamento di un diritto amministrativo.

Inoltre, gli utenti del registro immobiliare online hanno accesso a una serie limitata di dati a titolo gratuito. Tale servizio è tuttavia limitato a dati di tipo descrittivo sulle proprietà (prima parte del titolo di proprietà – tulajdoni lap). Le ricerche possono essere effettuate sulla base del helyrajzi szám (numero di particella) o dell'ubicazione del bene. Gli utenti registrati e i cittadini possono accedere al servizio online via internet 24 ore su 24.

### **Come consultare il registro immobiliare ungherese**

In linea generale, i criteri di ricerca sono i seguenti:

- numero di particella;
- intervallo di numeri di particella; oppure
- ubicazione del bene.

Agli utenti che godono di diritti speciali (polizia, autorità investigative, esecutori giudiziari, notai per quanto attiene ai casi di eredità, ecc.) è consentito effettuare ricerche utilizzando il nome e i dati personali del proprietario e/o dell'avente diritto.

### **Storia del registro immobiliare ungherese**

La denominazione ufficiale del sistema integrato (di registrazione immobiliare) catastale (telekkönyvi) ungherese è “egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer” (sistema di registrazione immobiliare unificato). Esso viene definito “unificato” in quanto dal 1971 il telekkönyv (catasto) e il registro fondiario (Grundbuch) operano in forma integrata da un punto di vista legale e istituzionale. Esiste una rete istituzionale che è composta dagli uffici catastali responsabili della registrazione dei negozi giuridici e dei cambiamenti apportati alla mappatura catastale, che si occupa altresì delle attività legate alla proprietà di terreni e di altri beni immobili. Il sistema ungherese di registrazione dei titoli di proprietà (tulajdon-nyilvántartási rendszer) è stato il primo sistema unificato nel suo genere in Europa.

Il sistema ungherese è anche multifunzionale, nel senso che, accanto alle sue attività di catasto e registro, si occupa anche dell'istituzione e della gestione di una rete di punti di controllo, della mappatura topografica, della tutela del territorio, della registrazione degli affitti di terreni, della gestione dei confini amministrativi e di altri aspetti.

L'amministrazione fondiaria gestisce, in modo uniforme per tutto il territorio nazionale, la complessa banca dati nazionale relativa ai beni immobili e ai terreni agricoli che costituiscono le componenti principali della vita economica, dell'agricoltura, dell'attività creditizia. Il sistema ha l'obiettivo di sostenere la realizzazione e l'esercizio dei diritti di proprietà su terreni e beni immobili, la tutela dell'ambiente, la libertà di impresa e concorrenza economica, e la registrazione ufficiale di tutte le particelle e di altri beni immobili, garantendo un sistema di registrazione immobiliare uniforme e autentico e un'infrastruttura di dati spaziali.

In termini generali il sistema mira a garantire l'iscrizione e la registrazione ufficiali dei beni fondiari e di altro tipo e la sicurezza dei diritti di proprietà e di altri diritti attinenti a tali beni grazie a un sistema di registrazione immobiliare uniforme e autentico e alla relativa infrastruttura.

Il sistema di registrazione immobiliare unificato mira a due obiettivi specifici: sotto il profilo legale, i registri immobiliari conferiscono una sorta di protezione per titoli, atti e altri aspetti che riguardano gli immobili. Essi inoltre forniscono certezza ai possessori in buona fede e promuovono l'utilizzo proficuo del bene; a livello economico esso funge da base uniforme per l'istituzione di obblighi finanziari per la programmazione e la trasmissione di dati statistici al governo e per l'organizzazione dell'utilizzo dei terreni e dei servizi a favore dell'intera società.

## Link correlati

Portale del governo ([🇹🇷 Kormányzati portál](#))

Sito internet ufficiale degli uffici catastali della Repubblica di Ungheria ([🇹🇷 A magyarországi földhivatalok hivatalos honlapja](#))

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 06/04/2017

### Registri immobiliari negli Stati membri - Malta

La presente sezione contiene una panoramica del registro immobiliare di Malta.

---

#### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare di Malta?

Il registro elettronico del **dipartimento maltese del Catasto** può essere consultato soltanto dai dipendenti del catasto e, in modalità di sola lettura, dai membri di altri due ministeri nazionali.

Il registro, che è ancora in fase di ultimazione, non contiene informazioni relative a tutte le isole maltesi. È possibile tuttavia che in futuro tali informazioni siano disponibili on line. Le persone interessate possono comunque richiedere ricerche all'interno del registro compilando il relativo modulo. Richieste di carattere generale possono essere indirizzate al direttore del Catasto, al seguente indirizzo: Director of the Malta Land Registry, Casa Bolino, 116 West Street, La Valletta VLT 1535.

È anche possibile telefonare al numero +35621239777 o inviare un'e-mail all'indirizzo [📧 land.registry@gov.mt](mailto:land.registry@gov.mt)

#### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

No, la consultazione del registro immobiliare di Malta è soggetta a pagamento. Per ogni ricerca è richiesto il versamento di un importo di 4,66 EUR.

#### Come consultare il registro immobiliare

Le persone interessate possono richiedere ricerche all'interno del registro compilando il relativo modulo.

#### Storia del registro immobiliare di Malta

Il registro è stato creato ai sensi del *Land Registration Act* (legge sul catasto), capo 296, delle *Laws of Malta* nel 1982.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 21/12/2016

### Registri immobiliari negli Stati membri - Paesi Bassi



La versione originale in lingua [nl](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Questa sezione contiene una panoramica del registro immobiliare olandese.

---

#### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare olandese?

Il [registro immobiliare olandese](#) è di proprietà ed è gestito dal **Kadaster** (Agenzia del territorio), l'ente pubblico responsabile della registrazione dei diritti e degli interessi relativi a proprietà immobiliari (inclusi terreni e fabbricati) nonché delle loro specifiche (per esempio, dimensioni).

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

No, la consultazione è a pagamento. Per ulteriori informazioni, visitare il sito Internet del [Kadaster](#).

### Come consultare il registro immobiliare

I professionisti dei Paesi Bassi iscritti nel **registro immobiliare olandese** possono eseguire ricerche all'interno del registro stesso utilizzando i seguenti parametri:

- nome del proprietario o della persona collegata alla proprietà;
- indirizzo;
- codice postale.
- codice catastale;
- mappa;
- mappa locale;
- numero dell'atto;
- nome della proprietà.

Tutte le informazioni sono disponibili in olandese e i relativi importi vengono addebitati mensilmente.

Gli utenti professionisti iscritti nei paesi membri dell'[EULIS](#) (Servizio europeo di informazione territoriale) possono eseguire una ricerca nel registro immobiliare olandese utilizzando i seguenti parametri:

- indirizzo;
- codice postale;
- codice catastale;
- mappa;
- mappa locale.

Tutte le informazioni sono disponibili in inglese; l'addebito avviene tramite il registro immobiliare nazionale interessato.

Le persone fisiche possono eseguire una ricerca all'interno del registro utilizzando i seguenti criteri:

- indirizzo;
- codice postale.

Tutte le informazioni (sia pur in quantità inferiore rispetto a quelle disponibili per gli utenti professionisti) sono visualizzate in olandese e il pagamento può essere eseguito mediante Mastercard, Visa Electron, Visa, American Express, Diners Club, iDEAL o assegno elettronico.

### Storia del registro immobiliare olandese

Sono disponibili informazioni su tutti i beni immobiliari iscritti a registro dalla data di creazione del *Kadaster* (1832).

Nel periodo 1981–1985 il *Kadaster* ha provveduto a informatizzare tutti i dati in suo possesso. Le informazioni risalenti al 1985 e a date successive sono ora disponibili on line.

Le informazioni storiche (1832-1985) possono essere consultate negli archivi digitali dagli impiegati del *Kadaster*.

### Link correlati

[European Land Information Service](#) (Servizio europeo di informazione territoriale), [Kadaster](#) (Agenzia del territorio)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 06/02/2015

## Registri immobiliari negli Stati membri - Austria



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.  
Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [de](#).

La presente sezione del portale fornisce una panoramica del registro immobiliare austriaco.

---

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare?

Il registro immobiliare contiene informazioni di carattere sia **giuridico** che **fattuale**, poiché riporta tutte le transazioni relative alla proprietà giuridicamente vincolanti effettuate in Austria.

Il **registro immobiliare austriaco** e il suo archivio elettronico degli atti sono disponibili sulla pagina iniziale del sito Internet del [Ministero federale austriaco della Giustizia](#).

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

La consultazione è consentita dietro il pagamento di un importo irrisorio. Per accedere alle informazioni del registro immobiliare è necessario contattare i centri di elaborazione dati (*Verrechnungsstellen*) indicati nella sezione "Grundbuch" (registro immobiliare) del [Ministero federale austriaco della Giustizia](#).

### Come consultare il registro immobiliare

Inserendo il **nome del comune catastale** e il **numero della particella fondiaria** (in tedesco *Einlagezahl*, abbreviato in "EZ") o il **nome del proprietario** si possono ottenere le seguenti informazioni contenute nella banca dati:

- estratti dal registro immobiliare;
- estratti dalle mappe catastali;
- copie delle mappe.

Questi documenti contengono tutti i dati aggiornati del registro immobiliare. Su richiesta è possibile ottenere anche informazioni che sono state cancellate. Ciò vale esclusivamente per i dati inseriti dopo l'informatizzazione del registro. Per i dati antecedenti l'informatizzazione, può essere consultata la copia cartacea degli atti.

Non è possibile **ottenere informazioni sulle persone**. Per questo genere di informazioni è necessario rivolgersi a un (qualsiasi) giudice tavolo e dimostrare di avere un interesse giuridico ad accedere a tali informazioni.

### Storia del registro immobiliare austriaco


Il **precedente registro immobiliare** conteneva e custodiva in formato cartaceo informazioni riguardanti i beni immobili. Tra il 1980 e il 1982 tutte le informazioni sono state trasferite nella banca dati del registro immobiliare.

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 15/06/2018

## Registri immobiliari negli Stati membri - Polonia

 La versione originale in lingua [pl](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

**Questa sezione contiene informazioni generali sul registro immobiliare polacco.**

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare polacco?

Il registro immobiliare polacco (*rejestr ksiąg wieczystych*) è tenuto conformemente alla legge relativa ai registri immobiliari e alle ipoteche.

Tale legge dispone che vengano tenuti registri immobiliari in cui è definito lo status giuridico di una proprietà immobiliare. Essi contengono, tra l'altro, le seguenti informazioni:

- dati per l'identificazione della proprietà immobiliare (e dei lotti che la compongono);
- dati relativi al proprietario del bene immobile o a colui che ne ha l'usufrutto;
- informazioni sui diritti reali di altre persone in relazione alla proprietà immobiliare;
- il tipo e il valore delle ipoteche che gravano su una proprietà immobiliare.

I registri immobiliari sono pubblici e possono essere liberamente consultati. Dal giugno 2010 è possibile consultarli [su internet](#) inserendo il loro numero identificativo.

Inoltre, è possibile ottenere una copia di un registro immobiliare o un certificato che attesti la chiusura del registro immobiliare.

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?


I registri immobiliari possono essere consultati gratuitamente.

Per ottenere una copia di un registro immobiliare o un certificato che attesti la chiusura del registro immobiliare è previsto il pagamento di un diritto.

**La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.**

Ultimo aggiornamento: 18/09/2014

## Registri immobiliari negli Stati membri - Portogallo

 La versione originale in lingua [pt](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

**Questa sezione fornisce una panoramica sul registro immobiliare in Portogallo.**

### Registro immobiliare

Il registro immobiliare si trova presso gli uffici del catasto, diretti dai *conservadores*, i conservatori dei registri immobiliari, che appartengono all'*Instituto dos Registos e do Notariado* (Istituto dei registri e del notariato). Tali uffici si trovano in tutto il Portogallo, più precisamente in ogni comune, ma la loro competenza non è limitata in base all'ubicazione geografica; essi, infatti, possono compiere atti riguardo a qualunque immobile situato in Portogallo.

Compito principale del registro immobiliare è fornire informazioni sulla situazione giuridica di un bene e garantire transazioni immobiliari sicure. Di norma, dal 21 luglio 2008 è obbligatorio ricorrervi per le questioni concernenti la proprietà.

L'ultima trascrizione costituisce presunzione dell'esistenza di un diritto su un determinato bene e della sua appartenenza al titolare registrato, secondo le precise condizioni indicate nel registro.

**Situazioni che richiedono una trascrizione nel registro immobiliare:**



- a) eventi giuridici da cui scaturisce la costituzione, il riconoscimento, l'acquisizione o la modifica dei diritti di proprietà, di usufrutto, d'uso e abitazione, nonché di superficie o di servitù;
- b) eventi giuridici da cui scaturisce la costituzione o la modifica di una *propriedade horizontal* (condominio) e dell'occupazione in multiproprietà;
- c) eventi giuridici che confermano le *convenções anuláveis* (convenzioni di annullamento) o le *convenções resolúveis* (convenzioni di risoluzione) aventi a oggetto i diritti di cui alla lettera a);
- d) modifiche fondiari derivanti da divisione, creazione di comproprietà e nuova divisione, nonché le relative modifiche;
- e) mero possesso;
- d) promessa di *alienação* (vendita) o di *oneração* (vincolo), *pactos de preferência* (accordi preferenziali) e disposizioni testamentarie, ove queste ultime siano divenute applicabili, nonché la cessione di posizione contrattuale derivante da tali situazioni;
- g) *cessão* (cessione) di beni ai creditori;
- h) ipoteca, relativa cessione o modifica, cessione della priorità per la rispettiva trascrizione corrispondente e *consignação de rendimentos* (anticresi);
- i) cessione di crediti garantiti da ipoteca o cessione di locazione, se necessaria per cedere la garanzia;
- j) cessione di immobile come garanzia di riserve tecniche da parte di compagnie di assicurazione, nonché come garanzia di responsabilità dei datori di lavoro;
- l) leasing finanziario e relativa cessione;
- m) leasing di durata superiore a sei anni e relativa cessione o sublocazione, salvo per le locazioni agricole;
- n) sequestro e dichiarazione di insolvenza;
- o) pegno, sequestro, pignoramento e inventario di beni garantiti da ipoteca o cessione di locazione e qualunque altro atto o misura che riguardi tali beni;
- p) costituzione di un *apanágio* (beneficio) e relative modifiche;
- q) *ónus* (vincolo) di riduzione di donazioni soggette a ripristino;
- r) vincolo su una *casa de renda limitada* (abitazione di edilizia popolare) oppure a equo canone in caso di immobili che rientrano in tale classificazione;
- s) vincolo sul versamento di indennità annue previste in caso di sostegno all'agricoltura;
- t) rinuncia all'indennità, in caso di esproprio, per la plusvalenza risultante dalle opere eseguite sull'immobile sito in aree prossime a strade statali o interessate da piani comunali di miglioramento;
- u) qualunque altra limitazione del diritto di proprietà, qualunque altro onere e qualunque altra situazione per cui la legge richiede la trascrizione nel registro;
- v) concessione di beni del demanio pubblico e relativa cessione, nel caso in cui debba essere iscritta un'ipoteca sul diritto concesso;
- x) eventi giuridici che influiscono sulla cessazione di diritti, come pure di vincoli o oneri registrati;
- z) titolo che costituisce un'impresa turistica e relative modifiche.

Anche le seguenti azioni richiedono la trascrizione nel registro immobiliare, analogamente alle decisioni definitive che seguono l'emanazione di una sentenza definitiva, il cui oggetto principale o secondario è:

- a) il riconoscimento, la costituzione, la modifica o la risoluzione di alcuni diritti indicati nel precedente paragrafo, unitamente ad azioni revocatorie;
- b) la riorganizzazione, la dichiarazione di nullità o l'annullamento di una trascrizione o della relativa revoca;
- c) le procedure il cui oggetto è dichiarare il pignoramento e l'inventario, nonché altre misure che incidono sulla libera disposizione del bene, e le rispettive misure dichiarate.

## **Principi del registro immobiliare**

### **Principio di opponibilità ai terzi**

Gli eventi che richiedono una trascrizione nel registro, anche se non registrati, possono essere citati fra le parti o i loro eredi, a eccezione della costituzione di un'ipoteca, la cui efficacia fra le parti è subordinata alla trascrizione.

Tuttavia, l'efficacia nei confronti di terzi delle situazioni che richiedono la trascrizione decorre dalla data della trascrizione medesima.

### **Principio di priorità**

Il diritto registrato per primo prevale sulle successive trascrizioni relative allo stesso bene considerate in ordine di data; in presenza di più trascrizioni effettuate nella medesima data, farà fede l'ora della presentazione della richiesta.

### **Principio di legalità**

L'attuabilità della richiesta di una trascrizione è valutata in base alle vigenti disposizioni normative, alla documentazione presentata e alle precedenti trascrizioni. Viene prestata particolare attenzione alla verifica degli estremi identificativi dell'immobile, alla legittimità delle parti interessate, nonché alla regolarità formale dei titoli e alla validità dei documenti ivi contenuti.

### **Principio dei titoli concatenati**

L'ultima trascrizione di costituzione di oneri mediante documenti giuridici dipende dalla precedente iscrizione dei beni a nome della persona nei cui confronti si applicano gli oneri.

In presenza di una trascrizione che riguarda il bene ai fini dell'acquisizione o del riconoscimento di un diritto che può essere ceduto o per il mero possesso, il rispettivo titolare del titolo è tenuto a intervenire per redigere la nuova trascrizione, salvo che la situazione sia la conseguenza di un'altra precedente trascrizione.

### **Regola generale sul termine utile per la trascrizione**

Di norma, la trascrizione dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di registrazione degli eventi oppure dalla data di pagamento delle imposte, ove occorre provvedere a tale pagamento una volta costituito il titolo (*titulação*) (in caso di divisione o di donazioni).

### **Altre peculiarità della procedura di trascrizione**

Al registro immobiliare si applica il *princípio da instância* (principio del legittimo interesse), in base al quale la trascrizione è effettuata su richiesta di un soggetto che è legittimato a presentarla. Vantano un legittimo interesse a richiedere una trascrizione presso il registro i soggetti attivi e passivi del rapporto giuridico che li riguarda e, in generale, chiunque vi abbia un interesse o l'obbligo di promuovere tale interesse.

La richiesta può avere luogo di persona, per via elettronica, per fax o con posta ordinaria.

Saranno effettuate soltanto le trascrizioni la cui richiesta è suffragata da documentazione. Gli eventi relativi a immobili sono di norma registrati in una *escritura pública* (atto pubblico) o con un documento specifico autenticato (da un notaio, da un avvocato, da un consulente legale o da un conservatore del registro immobiliare) e caricato sul sito Internet del registro (Predial Online).

Esiste un procedimento tassativo per fornire informazioni mancanti oppure, se la trascrizione non può essere effettuata come richiesto, il conservatore contatta la persona che ha presentato richiesta di trascrizione affinché raccolga tutta la documentazione necessaria, per evitare che la richiesta venga respinta o che la trascrizione sia ritenuta provvisoria.

Il conservatore effettua la trascrizione entro 10 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

Nel caso in cui la richiesta di trascrizione sia respinta o quest'ultima sia effettuata in via provvisoria per la presenza di altri dubbi, il richiedente viene informato con provvedimento motivato e può presentare un ricorso amministrativo al superiore gerarchico o un ricorso all'autorità giudiziaria.

### **Costi**

I costi previsti per il registro immobiliare sono definiti dal *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (regolamento sui costi delle trascrizioni e dei notai), contenuto nel *Decreto-Lei* (decreto legge) N° 322-A/2001, del 14 dicembre 2001.

### **Consultazione del registro immobiliare**

Le informazioni del registro sono disponibili sotto forma di certificati cartacei e possono essere facilmente reperite tramite il sito internet <http://www.predialonline.pt/>, sotto forma di certificati elettronici. Il sito contiene informazioni aggiornate sulla situazione giuridica degli immobili e sullo stato delle richieste di trascrizione pendenti. La consultazione è consentita in base a una sottoscrizione annuale del costo di 15 EUR. La richiesta dev'essere effettuata utilizzando il codice descrittivo dell'immobile o il relativo riferimento fiscale. Una volta provveduto al pagamento, viene rilasciato un codice di certificazione che consente l'accesso alle informazioni.

### **Altri servizi**

In Portogallo sono disponibili due servizi connessi ai registri immobiliari: Predial Online e Casa Pronta.

#### **Predial Online**

In questo sito possono essere inseriti gli atti notarili in possesso di privati che costituiscono prova di atti giuridici, nonché la documentazione relativa alla cancellazione di ipoteche. Sono altresì accettate le notifiche sulla cessione di immobili a soggetti con diritto di prelazione (affinché questi possano manifestare la loro intenzione di esercitare o meno tale diritto). È inoltre possibile consultare le notifiche pubblicate relativa agli immobili nell'ambito di specifiche procedure di giustificazione e rettifica.

È altresì possibile richiedere trascrizioni; a tal fine le parti interessate dovranno autenticarsi mediante certificato elettronico.

#### **La consultazione del registro immobiliare Predial Online è gratuita?**

Buona parte del sito Predial Online è consultabile gratuitamente. Tuttavia, il *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (decreto legge n. 322/A/2001, del 14 dicembre 2001) fissa i corrispettivi per la consultazione di alcune sezioni del sito, che sono riservate agli utenti autenticati. L'autenticazione avviene mediante certificato elettronico e riguarda in particolare i registri on line (richiesta e consultazione dello stato della richiesta) e il deposito di documenti (deposito e consultazione).

#### **Informazioni disponibili sul registro Predial Online**

Il sito internet permette di accedere a informazioni e certificati relativi agli immobili iscritti nel registro immobiliare portoghese.

#### **Casa Pronta**

Casa Pronta è uno sportello di servizio che consente di espletare tutte le formalità necessarie connesse alla compravendita, alla donazione, alla permuta e alla *dação pagamento* (dazione in pagamento) di immobili urbani, misti o rurali, con o senza garanzia bancaria, al trasferimento di un prestito bancario per l'acquisto di un'abitazione da una banca a un'altra o all'accensione di un mutuo ipotecario su un'abitazione. È altresì possibile usufruire del servizio Casa Pronta per costituire una *propriedade horizontal* (condominio).

La prima fase della procedura avviene presso la *conservatória* del registro immobiliare o presso una banca, che è in grado di accedere al sito mediante un nome utente e una password. Questa procedura può essere effettuata in qualsiasi momento.

Il sito offre a chiunque l'opportunità di notificare la cessione di un immobile affinché i soggetti con diritto di prelazione possano manifestare la loro intenzione di esercitare o meno tale diritto.

#### **La consultazione del registro immobiliare Casa Pronta è gratuita?**

Il *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (decreto legge n. 322/A/2001, del 14 dicembre 2001) fissa i corrispettivi per accedere alla procedura.

Al costo di 15 EUR, il sito Casa Pronta offre ai privati la possibilità di comunicare la cessione di un immobile.

Esso consente ai soggetti con diritto di prelazione di manifestare la propria intenzione di esercitare o meno tale diritto. In questo caso, tuttavia, la consultazione del sito è limitata.

Inoltre, la consultazione del sito Casa Pronta è consentita soltanto a:

- banche;
- registri immobiliari;
- soggetti con diritto di prelazione.

È possibile procedere alla consultazione inserendo nome utente e password.

Non sono previste limitazioni per le comunicazioni relative all'esercizio del diritto di prelazione, che possono essere effettuate gratuitamente.

## Link utili

[Predial Online](#)

<http://www.predialonline.pt/> [Casa Pronta](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 29/12/2017

### Registri immobiliari negli Stati membri - Romania



La versione originale in lingua [ro](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Attualmente non esiste in Romania un registro immobiliare nazionale on line.

Informazioni sulla registrazione degli immobili sono tuttavia disponibili sul sito Internet dell'[Agenția națională de Cadastru și publicitate imobiliară](#) (Agenzia nazionale del catasto e della pubblicità immobiliare).

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 10/06/2013

### Registri immobiliari negli Stati membri - Slovenia

Questa sezione fornisce una panoramica del registro immobiliare sloveno.

---

#### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare sloveno?

Lo [Zemljiške knjige](#) (registro immobiliare sloveno) contiene dati **giuridici** sui beni immobili, tra cui titolari, ipoteche e servitù.

È disponibile anche un [catasto](#), che invece contiene dati fattuali sui beni immobili.

Il registro immobiliare è gestito dalla *Vrhovno sodišče Republike Slovenije* (Corte suprema della Repubblica di Slovenia).

#### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

È possibile accedere al registro per via elettronica sul portale e-Sodstvo <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>. La consultazione dei dati è gratuita, tuttavia è necessario registrarsi prima sul portale.

Il registro è consultabile anche presso tutti i tribunali locali sloveni, i notai e le unità amministrative, dove è possibile ottenere una copia certificata di un estratto del registro. Il rilascio di estratti certificati del registro è un servizio a pagamento.

#### Come consultare il registro immobiliare

È possibile consultare il registro utilizzando i seguenti criteri di ricerca:

- comune catastale e numero di parcella,
- comune catastale, numero di fabbricato e numero della singola porzione,
- numero identificativo del bene immobiliare,

- numero identificativo del diritto.

## Storia del registro immobiliare sloveno

Il nuovo portale elettronico è disponibile dal 2011. Prima di questa data era possibile consultare soltanto il vecchio “registro immobiliare” cartaceo.

### Link correlati

[http://www.sodisce.si/javne\\_knjige/zemljiska\\_knjiga/](http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/)

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 27/03/2018

## Registri immobiliari negli Stati membri - Slovacchia



La versione originale in lingua [sk](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Questa sezione fornisce informazioni sul registro immobiliare slovacco.

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare slovacco?

Lo [Slovenský katastrálny portál](#) (portale del registro immobiliare slovacco) è accessibile dal sito dell'[Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky](#) (Istituto della geodetica, della cartografia e del catasto della Repubblica slovacca) e presso l'autorità governativa centrale per i registri immobiliari, ed è gestito dal *Geodetický a kartografický ústav Bratislava* (Istituto di geodetica e cartografia di Bratislava).

Il portale fornisce informazioni **giuridiche** e **fattuali** sulla proprietà di beni immobili ed è aggiornato settimanalmente utilizzando dati forniti dai rispettivi uffici del registro immobiliare. La ricerca è disponibile in lingua slovacca e inglese. Il portale offre:

- dati selezionati dalla raccolta di informazioni geografiche: mappe catastali;
- dati selezionati dalla raccolta di informazioni descrittive: informazioni relative a parcelle, strutture, unità immobiliari, edifici non residenziali e atti di proprietà;
- l'accesso al registro dei comuni e al registro dei distretti catastali,
- relazioni di natura statistica,
- valori aggregati per tipologia di immobile;
- informazioni relative allo stato dei procedimenti pendenti dinanzi al registro immobiliare;
- comunicazioni riguardanti le domande di iscrizione.

Il *list vlastníctva* (**atto di proprietà**) fornisce informazioni di base sul bene, sui proprietari e sui diritti derivanti dal bene nonché informazioni sugli elementi di fatto connessi a tali diritti. Più in particolare, l'atto contiene:

- un numero unico;
- il nome del distretto in cui è ubicato lo specifico bene;
- il nome del comune di appartenenza;
- il nome del distretto catastale.

Esso consta di tre parti:

**Parte A – beni fisici**, in cui sono elencati tutti i beni soggetti a diritti immobiliari e sono forniti dati riguardanti:

- la superficie;

- i tipi di particella;
- un codice che denota l'uso consentito dell'immobile;
- la rilevanza per l'area edificata del comune;
- altri dati esplicativi su questioni connesse alla parte A.

**Parte B – proprietari o altri aventi diritto**, che fornisce dati riguardanti:

- il nome;
- il cognome;
- il cognome da nubile o il cognome del proprietario della società e degli altri aventi diritto;
- la data di nascita;
- il codice fiscale o il numero di iscrizione della società;
- le quote di compartecipazione;
- l'atto di proprietà: acquisizione mediante atto pubblico o qualche altro documento;
- l'indirizzo di residenza o la sede legale;
- altri dati esplicativi su questioni connesse alla parte B.

**Parte C – oneri**, contenente dati su:

- diritti di servitù (oggetto della servitù, indicazione del beneficiario della servitù, compreso l'atto di iscrizione della servitù nel documento di proprietà del beneficiario);
- diritti di ipoteca (indicazione del creditore garantito) e di prelazione, se possono avere gli effetti di diritti reali (indicazione dei beneficiari dei diritti di prelazione);
- altri diritti, se concordati quali diritti reali;
- altri dati esplicativi su questioni connesse alla parte C;
- aggiunte/rettifiche apportate.

La parte C non contiene informazioni sugli importi di debito.

### La consultazione del registro immobiliare slovacco è gratuita?

L'accesso alle informazioni disponibili sul portale del registro immobiliare slovacco è **gratuito per chiunque**.

### Storia del registro immobiliare slovacco

Il portale del registro immobiliare slovacco è in funzione dal 2004. Dal settembre 2007 la consultazione delle informazioni fornite dal portale è gratuita per legge.

#### Link correlati

[🌐 Sito Internet del portale del registro immobiliare slovacco](#), [🌐 sito Internet dell'Istituto della geodetica, della cartografia e del catasto di Bratislava](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 21/08/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Finlandia

Questa sezione contiene una panoramica del registro immobiliare finlandese.

---

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare finlandese?

Il [registro immobiliare finlandese](#) è di proprietà del **Maanmittauslaitos (Istituto nazionale di misurazione e cartografia)**, che è anche responsabile del suo aggiornamento.

Il registro contiene sia elementi **di diritto** riguardanti un bene, quali il regime giuridico, sia elementi **di fatto**, quali il nome del proprietario. Il sistema informatico del *Maanmittauslaitos* contiene tutte le informazioni presenti nel catasto finlandese e nel registro immobiliare, in cui sono annotati i titoli, le ipoteche e altri vincoli.

I dati delle mappe catastali sono forniti dal *Maanmittauslaitos* e 86 municipalità conservano i registri delle mappe catastali per le aree coperte dai rispettivi piani territoriali. Fino al 31 dicembre 2009 sono stati i tribunali di circoscrizione a occuparsi della conservazione dei registri immobiliari; a partire dal 1° gennaio 2010 tale compito spetterà al *Maanmittauslaitos*. Il sistema è utilizzato da tutti i soggetti che necessitano regolarmente di dati catastali aggiornati quali banche, pubbliche amministrazioni, agenzie immobiliari e notai.

## La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

No, la consultazione non è gratuita.

## Come consultare il registro immobiliare

### Ricerche disponibili

Ricerca per mappa, per identificatore di unità di registro o nome, per indirizzo, per unità amministrativa (municipale, periferica /villaggio) e per identificatore di impresa (partita IVA).

### Informazioni disponibili

Le informazioni disponibili riguardano:

- la proprietà
- il titolo giuridico
- le ipoteche e i vincoli
- la locazione
- le servitù
- le informazioni sulla cartografia.

I dati assegnati di unità di registro, il proprietario registrato e l'indirizzo di quest'ultimo, nonché gli eventuali limiti del possesso e i proprietari di cessioni di quote registrate: ipoteche, servitù e vincoli presenti su di un'unità registrata, locazione registrata.

### Servizi disponibili

- Estratti del catasto
- Attestazione del titolo giuridico
- Attestazione di ipoteche e vincoli
- Attestazione di locazione
- Estratto della cessione di quota e varie copie di mappe.

Sono fornite informazioni sulle modalità di ricerca all'interno del registro (per esempio, per indirizzo del bene).

## Storia del registro immobiliare

Il registro esiste sin dal 1700.

### Link correlati

[Maanmittauslaitos](#) (Istituto nazionale di misurazione e cartografia), [sito Internet di EULIS](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel

documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 30/06/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Svezia



La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.  
Il nuovo testo è stato già tradotto nelle lingue seguenti: [sv](#).

Questa sezione contiene una panoramica sulla Conservatoria dei registri di Svezia, di cui il registro immobiliare costituisce una delle cinque sezioni integrate.

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare svedese?

La Conservatoria dei registri, di cui fa parte il registro immobiliare, è un registro nazionale polivalente che fornisce informazioni su:

- beni immobili e comproprietà
- divisioni amministrative
- indirizzi dei beni
- dimensioni geometriche degli immobili – mappa catastale
- proprietari
- ipoteche e certificati d'iscrizione
- servitù e usufrutti
- piani e regolamenti
- monumenti storici
- misure di frazionamento catastale o equivalenti
- diritti di abitazione e superficie
- archivi storici
- edifici
- informazioni fiscali.

Il registro immobiliare è gestito dall'[Autorità svedese per la cartografia, il catasto e la registrazione immobiliare \(Lantmäteriet\)](#).

### La consultazione del registro immobiliare svedese è gratuita?

Le informazioni richieste di persona presso l'ufficio del registro o per telefono sono gratuite. Le informazioni possono essere richieste anche in base al principio dell'accesso ai documenti pubblici. La consultazione elettronica del registro immobiliare è a pagamento, tranne che per i servizi [Min fastighet](#) (bene di mia proprietà), che sono gratuiti.

### Come consultare il registro immobiliare svedese

Diversi servizi elettronici di ricerca sono accessibili direttamente dal sito Lantmäteriet o dalla sezione [Lantmäteriets återförsäljare](#), che riporta i rivenditori dei prodotti di Lantmäteriet. Per usare quasi tutti i servizi è necessario essere un utente abbonato. I servizi sono forniti direttamente online o previa apposita richiesta. Sul sito è accessibile il servizio:

- [Min fastighet \(bene di mia proprietà\)](#), contenente informazioni dettagliate accessibili esclusivamente al proprietario del bene immobile.

È inoltre possibile ottenere altre informazioni riguardanti altri paesi tramite [EULIS](#), il servizio europeo di informazione territoriale.

### Storia del registro immobiliare svedese



La creazione del registro elettronico è iniziata nel 1970. L'archiviazione di tutte le informazioni è stata completata nel 1995. L'ambiente tecnico del registro e le modalità di accesso sono stati progressivamente sviluppati. Sono stati presentati alcuni progetti per adottare nuove tecnologie. I lavori in tal senso sono già incominciati e proseguiranno nei prossimi anni.

Link

[Servizio europeo di informazione territoriale \(Eulis\)](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 19/03/2013

## Registri immobiliari negli Stati membri - Inghilterra e Galles

Questa sezione contiene una panoramica sul registro fondiario di Inghilterra e Galles.

### Qual è il contenuto del registro fondiario di Inghilterra e Galles?

Si registrano le proprietà di terreni e di immobili in Inghilterra e nel Galles. Il nostro obiettivo è «garantire e proteggere i vostri diritti su terreni e beni immobili.»

I nostri valori sono:

- certezza;
- integrità;
- stimolo all'innovazione;
- professionalità.

Il Registro fondiario si impegna a garantire la certezza e l'affidabilità nel mercato immobiliare, e nel registro si certifica la proprietà di beni per un valore di oltre 4 000 miliardi di GBP in Inghilterra e Galles, tra cui oltre 1 000 miliardi di euro di prestiti ipotecari. Il registro fondiario ha oltre 150 anni di esperienza e ha incrementato la sua efficienza: il 99% delle nostre informazioni e il 73% dei nostri servizi di registrazione sono accessibili online. Attualmente stiamo effettuando una transizione verso un registro totalmente informatizzato e stiamo elaborando una moderna piattaforma digitale per i terreni e i beni immobili al fine di completare il registro e fornire agli utenti servizi moderni ed efficaci.

### L'accesso al registro fondiario di Inghilterra e Galles è gratuito?

Per ogni servizio va corrisposto un diritto. Non vi sono costi per l'iscrizione in modo da ottenere l'accesso online; i servizi online sono generalmente meno costosi rispetto ai servizi per posta.

### Come consultare il registro fondiario dell'Inghilterra e del Galles

Accesso on-line:

I **Business e-Services** (servizi elettronici per le imprese) consentono alle imprese di presentare domande di registrazione di terreni e immobili, o di effettuare ricerche con l'aiuto di una carta catastale online. Gli utenti di tali servizi possono inoltre utilizzare gratuitamente e in qualsiasi momento la nostra carta catastale per:

- verificare se i terreni e gli immobili siano registrati in Inghilterra o nel Galles;
- ottenere i numeri delle parcelle;
- informarsi sulla natura del diritto di proprietà (piena proprietà o affitto e/o locazione)

Gli utenti dei Business e-service devono soddisfare le condizioni per l'utilizzazione, essere iscritti come utenti e disporre di un **conto a prelievo automatico** variabile presso una banca o una cassa di risparmio per la costruzione (*building society*) nel Regno Unito. [Connettersi ai business e-services.](#)

Il **Find a Property service** è concepito come un servizio di ricerca di beni per i privati e le piccole imprese. Essi possono effettuare ricerche tramite il recapito per trovare il nome di un proprietario terriero o di un immobile, con i confini generali del bene e le informazioni relative ai rischi d'inondazione. Gli utenti devono registrarsi e pagare con carta di debito/credito. Connessione per accedere a [Find a Property](#).

Gli estratti del registro fondiario e i piani di parcelle ottenuti attraverso i Business e-Services sono copie autentiche; tali copie possono essere utilizzate come prova in giudizio. Le informazioni fornite dalla carta catastale non danno diritto ad alcun indennizzo.

Gli estratti del registro fondiario e i piani delle parcelle ottenuti tramite il servizio "Find a Property" non costituiscono copie autentiche.

#### Accesso postale:

Si possono richiedere copie autentiche del registro ufficiale e il piano delle parcelle per posta utilizzando [formulari OC1](#) per il registro fondiario e [OC2](#) per i documenti. Tali formulari sono disponibili gratuitamente per posta oppure online dal registro fondiario. Le copie autentiche sono ammissibili come prova in giudizio.

Qualora non si riesca a trovare informazioni online su un bene potete chiedere anche per posta una ricerca della carta catastale (formulario SIM - *Search of the index map*) per sapere se tale bene è registrato ed eventualmente ottenere il suo numero. Tale servizio comporta il pagamento di un diritto fissato dalla normativa in vigore relativa alle tariffe del registro fondiario (Land Registry Fee Order).


le ricerche nei **Land Charge registers** (registri delle ipoteche) si possono effettuare per posta oppure online, tramite i *Business e-services* utilizzando i formulari [K15](#) o (solo per le dichiarazioni di fallimento) [K16](#).

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 25/07/2017

### Registri immobiliari negli Stati membri - Irlanda del Nord

 La versione originale in lingua [en](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

Questa sezione contiene una panoramica del registro immobiliare dell'Irlanda del Nord.

---

### Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare dell'Irlanda del Nord?

Il servizio [Land & Property Services Northern Ireland](#) fornisce informazioni statiche (invariate) sulle **norme, i regolamenti e le linee guida** che disciplinano il funzionamento dei vari registri.

Il [LandWeb Direct \(Customer Direct Access Service\)](#) (Servizio di accesso diretto per gli utenti)

Il servizio fornisce:

- strumenti di ricerca
- nome del proprietario e oneri che gravano sul bene
- uno strumento che consente all'utente di scaricare e stampare le informazioni contenute nel registro.

### La consultazione del registro immobiliare è gratuita?

Sì, la consultazione dei contenuti statici è **gratuita**. Gli utenti che desiderano usufruire degli strumenti di ricerca devono **registrarsi** e, nella maggior parte dei casi, sono tenuti a pagare per il servizio richiesto.

### Come consultare il registro immobiliare

Tra gli strumenti di ricerca è compresa anche la consultazione di mappe relative alla titolarità e alla portata dei diritti, oltre che della documentazione correlata. Nella banca dati sono inseriti i nomi dei proprietari e sono specificati gli oneri che gravano sul bene.

I servizi di **registrazione elettronica** permettono agli utenti di compilare una serie di moduli di iscrizione, di calcolare i costi e di trasmettere le informazioni per via elettronica.

## Storia del registro immobiliare

Il registro immobiliare è stato creato nel 1891, e prima di questa data le proprietà immobiliari erano registrate nel registro degli atti (Registry of Deeds) istituito nel 1706. I Land and Property Services amministrano tre registri: il registro immobiliare, il registro degli atti e il registro delle iscrizioni e degli oneri previsti dalla legge.

### Link correlati

[Land & Property Services – Registri immobiliari](#)

[Servizio europeo d'informazione fondiaria](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 25/02/2019

## Registri immobiliari negli Stati membri - Scozia



La versione originale in lingua [en](#) di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

---

La presente sezione contiene una panoramica del registro immobiliare in Scozia.

## Quali informazioni sono contenute nel registro immobiliare scozzese?

Il registro immobiliare scozzese è conservato e gestito a cura della Conservatoria dei registri di Scozia [Registers \(RoS\)](#) e fa parte di un portafoglio di registri amministrati da tale organizzazione. L'obiettivo principale è quello di assicurare l'integrità dei registri sotto il suo controllo e di consentire al pubblico l'accesso agli stessi.

Il registro immobiliare stesso prevede un esame unico dei titoli di proprietà fondiaria, finalizzato alla produzione di un titolo che riunisce in un documento unico garantito dallo Stato diverse informazioni che si desumono dagli atti. Un titolo viene autenticato dal sigillo del registro immobiliare e contiene i seguenti elementi:

- i) un piano dell'interesse immobiliare basato sul piano catastale;
- ii) una descrizione di tale interesse;
- iii) il nome e la designazione del proprietario dell'interesse fondiario;
- iv) le garanzie costituite su tale interesse; e
- v) i pesi immobiliari o le condizioni che gravano sull'interesse.

Al momento della costituzione o della cessione a titolo oneroso, gli interessi fondiari sono trasferiti al registro fondiario a partire da un altro registro dei diritti di proprietà gestito dal registro (*RoS*): il *General Register of Sasines (GRS)*. Istituito all'inizio del diciassettesimo secolo il *GRS* è un registro cronologico degli atti riguardante i beni che contiene un registro pubblico dei titoli immobiliari. Il registro immobiliare sta sostituendo progressivamente il *GRS*; attualmente più del 56% dei titoli esistenti in Scozia sono trascritti nel registro immobiliare, vale a dire circa il 23% del territorio scozzese.

Il *RoS* amministra inoltre due altri registri di minore importanza che riguardano due tipi particolari di interessi immobiliari: il registro delle micro-aziende (*Crofting Register*) e il registro degli interessi immobiliari comunitari (*Register of Community Interests in Land Crofting*) è una specie di registro fondiario agricolo particolare della Scozia, regolato da una legge speciale e dal novembre 2012

le micro aziende possono essere registrate nel relativo registro (*Crofting Register*). Il registro degli interessi immobiliari comunitari (*Register of Community Interests in Land*) è stato istituito dal legislatore nel 2003 e contiene diritti di prelazione conferiti agli organismi comunitari rurali o agli affittuari agricoli.

### La consultazione del registro immobiliare scozzese è gratuita?

La Conservatoria dei registri di Scozia applica una tariffa modica per consultare online il registro immobiliare e il *GRS*. Si possono ottenere inoltre a pagamento titoli e copie di atti estratti dai suddetti registri.

### Come consultare il registro immobiliare scozzese

Indipendentemente dal modo in cui venga presentata la domanda è possibile effettuare ricerche presso il registro immobiliare sulla base dei seguenti criteri:

- nomi;
- indirizzi;
- numeri del titolo; o
- indice della mappa.

Nomi e indirizzi possono essere inoltre utilizzati come criteri di ricerca per il *GRS*.

### Storia del registro immobiliare scozzese

La Scozia ha mantenuto registri pubblici destinati a preservare i diritti di proprietà della sua popolazione da quasi settecento anni e alcuni registri relativi ai beni sono conservati nel castello di Edimburgo sin dal tredicesimo secolo. Il *General Register of Sasines* è stato istituito con una legge votata dal (vecchio) [Parlamento scozzese](#) nel 1617, e da allora mette a disposizione del pubblico un registro dei diritti immobiliari.

Il dibattito sul passaggio da un registro di atti a un registro di titoli è iniziato quasi ottanta anni prima dell'istituzione del registro immobiliare da parte del legislatore nel 1979. Tale registro, che è stato progressivamente esteso a tutta la Scozia, copre tutto il territorio scozzese dal 2003 e infine sostituirà completamente il *GRS*. L'introduzione del registro immobiliare e di un sistema di titoli immobiliari garantiti dallo Stato ha eliminato notevoli rischi e incertezze inerenti alle operazioni immobiliari precedenti all'istituzione di tale registro.

Avendo riconosciuto l'importanza del controllo nell'ambito del suo dovere sancito dalle norme di conservare e garantire l'integrità del registro immobiliare il *RoS* ha chiesto recentemente una valutazione ufficiale della legge del 1979. Ciò ha portato al voto della legge del 2012 sull'iscrizione al registro immobiliare (Scozia) (*Land Registration (Scotland) Act 2012*); tale testo, che entrerà pienamente in vigore nel 2014, armonizza le disposizioni che disciplinano la registrazione con il diritto dei beni.

#### Link correlati

[Registers of Scotland](#)

---

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.

Ultimo aggiornamento: 10/11/2014