ALLEGATO "C"
all'atto n. 388
della raccolta

STORIA DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE

I Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, curano la tenuta dei registri immobiliari che sono lo strumento attraverso il quale i professionisti e i privati cittadini possono avere conoscenza di tutti gli atti di disposizione e vincolativi di beni immobili. La pubblica conoscenza di tali atti consente una sicura circolazione giuridica dei beni immobili.

L'istituto della trascrizione immobiliare trae le sue origini dalle coutumes de nantissement, vigenti, prima della rivoluzione francese, nelle regioni del nord della Francia, in Belgio, nei Paesi Bassi ed in Lussemburgo, che a tutela dei terzi e dei creditori ipotecari, ed in generale della sicurezza giuridica del traffico immobiliare, disciplinavano forme di iscrizione in pubblici registri, variamente denominate, e conseguenti a specifiche procedure che si svolgevano dinanzi a pubbliche autorità.

Successivamente, nel pieno della rivoluzione francese, con la loi sur le régime hypothécaire dell'11 brumaio, anno VII (1o novembre 1798), si sono poste le basi del sistema di pubblicità immobiliare quale ancor oggi vigente in Francia, Belgio, Lussemburgo e Italia; nel sistema delineato da tale legge la trascrizione costituiva, ancora, esclusivamente lo strumento

fonte: http://b

per la soluzione di conflitti tra diversi acquirenti da un medesimo autore, era facoltativa, e non era prevista la continuità delle trascrizioni.

Il Code civil del 1804 (c.d. Codice napoleonico) dispose, invece, con effetti di opponibilità ai terzi, unicamente la trascrizione delle donazioni, della relativa domanda giudiziale di revocazione e delle sostituzioni fedecommissarie; la trascrizione degli altri atti era disposta all'esclusivo fine di purgazione delle ipoteche. La trascrizione, all'esito della codificazione, non era ancora uno strumento generale di soluzione dei conflitti e di sicurezza della circolazione immobiliare.

Il 23 marzo 1855, il Parlamento francese approvò la loi sur le régime hypothécaire, che dettò una specifica disciplina della trascrizione che, tuttavia, confermava sostanzialmente la disciplina codicistica.

Il codice italiano del 1865 seguì, anche per quanto riguarda la trascrizione, l'impostazione del codice napoleonico, ma con significative modificazioni che recepivano l'elaborazione teorica che aveva sorretto la redazione dei codici preunitari e delle leggi ipotecarie francese del 1855 e belga del 1851.

Il sistema delineato dal codice civile del 1865 presentava ancora, tuttavia, numerose incongruenze. Due in particolare erano i principali difetti di tale sistema:

-il numero degli atti per i quali era prevista la formalità

fonte: http://b

della trascrizione era estremanente limitato; non essendo prevista la trascrizione di tutti gli atti di disposizione di beni immobili era impossibile ricostruire la storia giuridica di un bene; anche il novero delle domande giudiziali soggette a trascrizione era molto limitato;

-non era prevista alcuna sanzione, né di carattere civile né di carattere penale, per la mancata esecuzione della formalità di trascrizione nei casi in cui la stessa fosse disposta, con conseguente aggravamento del limite del sistema, cui si è fatto cenno nel punto precedente.

Furono, pertanto, presentati nel tempo numerosi progetti di riforma. Fu la guerra che imponendo una stretta fiscale, provocò l'approvazione di una pluralità di atti normativi, tutti poi raccolti e coordinati nel testo unico emanato con R.D. 30 dicembre 1923, n. 3272, con i quali furono apportate profonde innovazioni al sistema delineato dal codice civile del 1865.

Le leggi del primo dopoguerra intervennero su entrambi i limiti avanti menzionati. Si aumentò il numero degli atti soggetti a trascrizione; si impose l'obbligo di eseguire le trascrizioni prescritte ai pubblici ufficiali che ricevevano o tenevano in deposito gli atti (notai, cancellieri, ricevitori del registro); si munì l'obbligo di una sanzione penale di carattere pecuniario.

Il codice civile del 1942 sulla scorta dell'evoluzione nor-

fonte: http://b

mativa, avanti evidenziata, ha disegnato il sistema della trascrizione quale strumento per garantire la sicurezza dei traffici immobiliari, prevedendo:

-la trascrizione di tutti gli atti di disposizione di beni immobili, al fine della loro opponibilità ai terzi;

-il principio di continuità delle trascrizioni;

-la trascrizione degli acquisti mortis causa;

-la trascrizione di tutte le domande giudiziali relative a beni immobili;

-imponendo l'obbligo della trascrizione a carico dei pubblici ufficiali che hanno formato gli atti soggetti a trascrizione.

Nel tempo, il legislatore ha previsto la trascrizione di ulteriori tipologie di atti per realizzare fini diversi. Tra i più importanti, a titolo esemplificativo, sono trascrivibili: le convenzioni matrimoniali (quali il fondo patrimoniale), al fine di far conoscere ai terzi il regime patrimoniale cui sono assoggettati i beni appartenenti ai coniugi; i contratti preliminari di compravendita, al fine di tutelare il promissario acquirente dalle vicende pregiudizievoli che possano interessare il promittente venditore; i cosiddetti vincoli di destinazione.

Gli esempi citati dimostrano come i registri immobiliari hanno assunto un ruolo sempre più rilevante, non solo nel consentire lo sviluppo del mercato immobiliare, ma anche nel perseguimento di altre finalità pubblicistiche.

fonte: http://b

Anche nell'anno 2009, il legislatore è intervenuto sull'impianto normativo della pubblicità immobiliare disponendo la trascrizione dei sequestri preventivi penali, con l'evidente finalità di potenziare il contrasto alla criminalità, e limitando a venti anni, salvo rinnovazione, l'efficacia delle trascrizioni dei sequestri, dei pignoramenti e delle domande giudiziali, allo scopo di ridurre il periodo temporale che gli utenti devono prendere in considerazione quando ispezionano i registri immobiliari.

Un tale sviluppo è stato supportato dall'Agenzia anche attraverso l'informatizzazione delle attività connesse alla tenuta dei registri immobiliari. Oggi l'aggiornamento della banca dati ipotecaria è interamente effettuato attraverso strumenti informatici e i notai, ormai da alcuni anni, trasmettono telematicamente

le note e le domande relative agli atti da trascrivere, iscrivere o annotare e già dall'inizio del 2010 tale modalità di trasmissione è stata estesa ad altri pubblici ufficiali e agli agenti della riscossione.

Da settembre 2012 i notai possono trasmettere telematicamente anche il titolo giuridico da presentare ai conservatori operanti su tutto il territorio nazionale.

Tale ultimo passo segna il traguardo di un processo volto alla completa informatizzazione dei registri immobiliari, che non saranno più conservati in forma cartacea, ma, in attuazione

fonte: http://b

della recente legislazione di settore, saranno dematerializzati o tenuti su supporti informatici.

L'informatizzazione non riguarda solo le attività di aggiornamento della banca dati ipotecaria, ma anche i servizi di consultazione dei dati che sono offerti on line a professionisti e cittadini. Tali servizi, sintesi di un ventennale percorso di informatizzazione e grazie alle innovative tecnologie utilizzate nel campo dell'E-government, rappresentano, nel quadro delle Pubbliche Amministrazioni, realizzazioni all'avanguardia nel panorama europeo.

L'Agenzia è costantemente impegnata a garantire la qualità dei dati inseriti nei registri immobiliari, perché siano sempre conformi alla evoluzione normativa, nonché a rafforzare i servizi telematici, affinché il professionista possa svolgere la propria attività dal proprio ufficio tramite internet, superando così i limiti fisici delle distanze, con conseguente risparmio di tempo e di risorse finanziarie.

fonte: http://b

La presente copia, composta di fogli 25 è conforme all'originale munito delle prescritte firme e si rilascia per uso fiscale

Torre Annunziata 11 marzo 2014