



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

RISOLUZIONE N. 69/E

Roma, 17 dicembre 2025

OGGETTO: Rinnovazione di ipoteca – Predisposizione della nota per l'esecuzione della formalità nei registri immobiliari in caso di intervenute modifiche nei soggetti o nei beni – Modalità di pagamento dei tributi per il rilascio di copia della nota di iscrizione originaria

Con riferimento alla formalità di rinnovazione delle ipoteche nei registri immobiliari, divenuta più ricorrente nell'attuale contesto in cui la durata dei mutui si è spesso elevata ben oltre i venti anni di efficacia dell'iscrizione ipotecaria, sono state segnalate a questa Direzione Centrale alcune difformità di comportamento rilevate presso le conservatorie, con l'auspicio dell'adozione di una procedura "standardizzata" e comunque di "*opportune iniziative volte a uniformare le prassi operative*".

In particolare, i profili portati all'attenzione concernono la corretta modalità di redazione delle note di iscrizione in rinnovazione delle ipoteche, soprattutto allorquando, rispetto alla situazione esistente al momento dell'iscrizione originaria, siano intervenute modifiche nel lato soggettivo (mutamenti relativi al creditore o al debitore nel rapporto obbligatorio garantito) o oggettivo (modifiche relative agli immobili ipotecati).

Inoltre, alcune incertezze operative sono emerse anche in ordine alle modalità di pagamento dei tributi dovuti per il rilascio di copia della originaria nota di iscrizione da presentare, in luogo del titolo, per la richiesta della formalità di rinnovazione.

Al fine quindi di fornire indicazioni e favorire così l'uniformità dei diversi comportamenti adottati presso i Servizi di pubblicità immobiliare, si rende opportuno fornire i richiesti chiarimenti concernenti, in particolare, le seguenti fattispecie su cui si incentrano le criticità segnalate:

- a) subentro di nuovi soggetti, per atto *inter vivos* o *mortis causa*, nella titolarità degli immobili ipotecati;
- b) intervenute modificazioni soggettive nel lato creditore del rapporto garantito da ipoteca;
- c) mutamento concernente gli elementi oggettivi (immobili) dell'ipoteca soggetta a rinnovazione, ad esempio, per intervenute modifiche nella identificazione catastale dei beni ipotecati o per intervenuta liberazione di parte degli stessi dal gravame della garanzia.

Da ultimo, la parte finale è dedicata alle indicazioni relative alle opzioni di pagamento per ottenere il rilascio della copia della nota di iscrizione originaria, che, per espressa previsione contenuta nell'art. 2850 c.c., può sostituire il titolo nella richiesta di rinnovazione.

* * * * *

In via preliminare, risulta utile premettere una cognizione delle norme applicabili in tema di rinnovazione ipotecaria.

A tal proposito, dalla lettura delle disposizioni codistiche risulta chiaro, in forza di quanto previsto dall'art. 2847 c.c. (*Durata dell'efficacia dell'iscrizione*), che in assenza di una richiesta di rinnovazione entro i termini di efficacia gli effetti

dell’ipoteca originariamente iscritta vengono meno; la tempestiva formalità di rinnovazione pertanto produce, senza soluzione di continuità, una proroga degli effetti dell’ipoteca originariamente iscritta, a differenza della “rinnovazione” richiesta una volta che è decorso il termine ventennale per la quale si configura, ai sensi dell’art. 2848 c.c. (*Nuova iscrizione dell’ipoteca*), una nuova iscrizione di ipoteca che prende grado dalla sua data di esecuzione.

Con specifico riferimento alle modalità di richiesta della formalità di rinnovazione, l’art. 2850 c.c., rubricato “*Formalità per la rinnovazione*”, prevede che: “*Per ottenere la rinnovazione si presenta al conservatore una nota in doppio originale conforme a quella della precedente iscrizione, in cui si dichiari che s’intende rinnovare l’iscrizione originaria. In luogo del titolo si può presentare la nota precedente...*”.

Dall’analisi dei principi ordinatori della materia emerge un impianto in base al quale, secondo le regole generali del sistema, la richiesta delle formalità, fatte salve soltanto le ipotesi di eventuali espresse diposizioni di legge che prevedano l’obbligo di esecuzione delle formalità a carico del conservatore, si configura come onere della parte interessata¹; anche nel caso di specie della rinnovazione, pertanto, l’onere della richiesta incombe sostanzialmente sul creditore ipotecario, il quale conosce la attuale persistenza del credito da garantire ed è il soggetto legittimato a disporre della garanzia ad esso correlata richiedendone il protrarsi dell’efficacia ove sussistano ancora ragioni creditorie, non potendo peraltro sostituirsi alla parte onerata il conservatore in assenza di un obbligo giuridico esplicitamente previsto da una disposizione normativa².

¹ Le ipotesi di formalità da eseguirsi di ufficio sono tassative e non suscettibili di estensione analogica; si pensi al caso dell’iscrizione di ipoteca legale di cui all’art. 2834 del codice civile, ovvero alla trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito con testamento di cui all’art. 2647 del codice civile. Tanto, anche in coerenza con quanto disposto dall’ultimo comma dell’articolo 17 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, ove si dispone che “*Ad eccezione delle ... trascrizioni, iscrizioni e rinnovazioni da eseguirsi d’ufficio a norma di legge, non è consentito alle conservatorie di redigere le note di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione...*”.

² La regola assurge a carattere generale così che, in tal senso, la richiesta di rinnovazione deve ritenersi onere della parte creditrice indipendentemente dalla natura del credito e quindi anche per le ipoteche prese a favore delle amministrazioni dello Stato per le quali, in assenza peraltro di una espresa ipotesi legislativa/codicistica

Sopravvenute modifiche nei soggetti titolari degli immobili ipotecati

Tanto premesso, nell'esaminare più specificatamente gli aspetti portati all'attenzione dell'Agenzia, viene dapprima esaminato il caso dell'intervenuto subentro di nuovi soggetti nella titolarità dei beni ipotecati per atto *inter vivos o mortis causa* che rinviene la sua disciplina in una esplicita disposizione codicistica.

Al riguardo, l'art. 2851 c.c. - rubricato “*Rinnovazione rispetto a beni trasferiti agli eredi o a venti causa*” - prevede espressamente l'ipotesi dell'avvenuto subentro di nuovi soggetti nella titolarità dei beni ipotecati, disponendo che “*Se al tempo della rinnovazione gli immobili ipotecati risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi del debitore o ai suoi a venti causa, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o a venti causa e la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall'articolo 2839, se queste risultano dai registri medesimi.*”. In proposito, si rammenta che, ai sensi dell'art. 2839 del c.c. (*Formalità per l'iscrizione dell'ipoteca*), nella nota di iscrizione in rinnovazione, oltre alla dichiarazione che si intende rinnovare l'iscrizione originaria, debbono essere presenti le indicazioni ivi previste, e cioè:

“*1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale del creditore, del debitore e dell'eventuale terzo datore di ipoteca; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. [...];*

2) il domicilio eletto dal creditore nella circoscrizione del tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari;

di esecuzione di tali formalità d'ufficio, parimenti non risulta compatibile col sistema l'iniziativa del conservatore nella esecuzione della formalità di rinnovazione.

3) il titolo, la sua data e il nome del pubblico ufficiale che lo ha ricevuto o autenticato;

4) l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa;

5) gli interessi e le annualità che il credito produce;

6) il tempo della esigibilità;

7) la natura e la situazione dei beni gravati, con le indicazioni prescritte dall'art. 2826³.

L'utilizzo della locuzione “anche” sembra deporre per la necessità di indicare nella nota di rinnovazione sia i soggetti originari - peraltro coerentemente all'art. 2850 c.c. che richiede una nota “conforme” all'originaria - sia i soggetti eventualmente subentrati nella titolarità dei beni oggetto di ipoteca.

L'ulteriore indicazione dei soggetti subentrati nella titolarità dei beni ipotecati, tuttavia, è subordinata dal legislatore alla condizione che il passaggio dei diritti ad eredi ed aventi causa risulti dai registri delle trascrizioni, richiedendosi, in sostanza, che l'avvenuto trasferimento dei beni ipotecati sia evidenziato, rispetto alla formalità di rinnovazione, da una precedente trascrizione relativa ad un acquisto *mortis causa* ovvero ad un acquisto *inter vivos*.

In tali ipotesi, andranno quindi indicati nella nota di rinnovazione, oltre agli originari titolari dei beni ipotecati, anche i soggetti subentrati nella titolarità degli stessi beni, con le indicazioni di cui all'art. 2839 c.c. previste per le persone fisiche o per le persone giuridiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, ecc...) se risultanti dai registri immobiliari.

Per quanto concerne poi le quote di titolarità dei nuovi soggetti subentrati, si rileva che l'art. 2839, comma 2, n. 7 c.c., richiedendo l'indicazione della “natura e [del]la situazione dei beni gravati, con le indicazioni prescritte dall'articolo 2826” (*Indicazione dell'immobile ipotecato*), porterebbe a ritenere che, ai fini pubblicitari,

³ Ai sensi dell'art. 2674 c.c., il conservatore non può ricevere gli atti se la nota non contiene le indicazioni prescritte dai numeri 1), 3), 4) e 7) dell'art. 2839 del codice civile.

la situazione dell’immobile sia compiutamente descritta mediante l’indicazione anche delle quote, nel presupposto che la locuzione “*situazione dei beni gravati*” stia ad indicare elementi ulteriori rispetto alla natura ed ai dati di identificazione catastale previsti dall’art. 2826 c.c.. Tuttavia, l’eventuale mancanza della quota di titolarità dei nuovi soggetti subentrati, pur risultando funzionale ad una migliore rappresentazione dei beni da assoggettare alla rinnovazione, non può costituire motivo di rifiuto della formalità poiché, sostanziando la rinnovazione un prolungamento dell’efficacia della ipoteca originaria, non risulta rilevante la conoscenza della quota di proprietà trasferita a detti soggetti.

Con riguardo poi all’indicazione delle formalità per effetto delle quali gli aventi causa, per atto *inter vivos* o per atto *mortis causa*, risultano quali nuovi e/o ulteriori titolari degli immobili ipotecati, sembra - in conformità all’articolo 2851 c.c. a mente del quale la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall’art. 2839 - che tale precezzo sia assolto pienamente riportando nelle note di iscrizione in rinnovazione non solo il riferimento alle formalità da cui risulta il passaggio di titolarità, ma anche gli elementi utili ivi contenuti, il tutto anche al fine di una più compiuta pubblicità immobiliare. Ciò risulta coerente, peraltro, con la mancanza, in capo all’ufficio presso il quale è richiesta la rinnovazione, di un espresso obbligo che imponga di compiere indagini finalizzate alla loro individuazione.

Sopravvenute modifiche nei soggetti titolari del credito garantito

Passando poi ad esaminare la questione relativa alle modalità di esecuzione della rinnovazione in caso di intervenute modificazioni soggettive nel lato creditorio del rapporto garantito da ipoteca, occorre evidenziare che, al riguardo - a differenza di quanto invece esplicitamente previsto, come detto poc’anzi, per l’ipotesi del subentro di nuovi soggetti nella titolarità dei beni - non vi è una norma espressa che preveda l’indicazione, nella relativa nota, dei soggetti subentranti nel lato attivo del rapporto obbligatorio e della connessa garanzia.

Se ne potrebbe quindi desumere che il legislatore abbia inteso assicurare che l’ipoteca rinnovata sia presa anche nei confronti degli aventi causa dei titolari dei beni ipotecati, mentre non avrebbe ritenuto necessario (*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*) imporre analogo obbligo in relazione al nuovo creditore in sede di rinnovazione.

Ad ogni buon conto, giova a tal riguardo rammentare che l’art. 2843 c.c.⁴, nel disciplinare le vicende traslative del credito ipotecario, richiede che la modifica *medio tempore* intervenuta nel lato soggettivo creditorio venga annotata a margine dell’originaria iscrizione dell’ipoteca. La nuova titolarità del credito e della relativa garanzia⁵ è quindi evidenziata nei registri immobiliari quando la vicenda traslativa del credito è annotata ai sensi del richiamato art. 2843 c.c., considerato anche che tale norma subordina l’effetto della trasmissione o del vincolo dell’ipoteca all’esecuzione dell’annotazione.

Pertanto, nell’ipotesi di successione nel credito ipotecario, in mancanza di una norma espressa che richieda l’indicazione del nuovo creditore nella nota di rinnovazione, la formalità si può ritenere correttamente eseguita anche con l’indicazione del solo creditore originario, in coerenza con la “conformità” alla nota dell’iscrizione originaria richiesta dall’art. 2850 c.c. e all’evidenza pubblicitaria già fornita dalle annotazioni eseguite ai sensi del citato art. 2843 c.c.

Va tuttavia osservato che, in un’ottica di sistema, l’esatta individuazione di chi risulta titolare attuale del credito appare funzionale ad una migliore pubblicità immobiliare, perché consente di determinare il soggetto che, ai sensi dell’articolo

⁴ Ai sensi dell’art. 2843 c.c. (*Annotazione di cessione, di surrogazione e altri atti dispositivi del credito*) “La trasmissione o il vincolo dell’ipoteca per cessione, surrogazione, pegno, postergazione di grado o costituzione in dote del credito ipotecario, nonché per sequestro, pignoramento o assegnazione del credito medesimo si deve annotare in margine all’iscrizione dell’ipoteca.

La trasmissione o il vincolo dell’ipoteca non ha effetto finché l’annotazione non sia stata eseguita. Dopo l’annotazione l’iscrizione non si può cancellare senza il consenso dei titolari dei diritti indicati nell’annotazione medesima e le intimazioni o notificazioni che occorrono in dipendenza dell’iscrizione devono essere loro fatte nel domicilio eletto.

Per l’annotazione deve essere consegnata al conservatore copia del titolo e, qualora questo sia una scrittura privata o un atto formato in paese estero, si applicano le disposizioni degli articoli 2835 e 2837.”

⁵ Ai sensi dell’art. 1263, primo comma c.c., il credito è trasferito al cessionario con le relative garanzie reali.

2808 c.c. (*Costituzione ed effetti dell'ipoteca*), ha “*il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriaione*”, ovvero che, ai sensi dell’art. 1200 c.c. (*Liberazione dalle garanzie*)⁶, presta l’assenso alla cancellazione una volta soddisfatto del suo credito, ovvero ancora che, ai sensi dell’art. 2844 c.c. (*Azioni e notificazioni*)⁷, può ricevere le intimazioni e notificazioni che dipendono dall’iscrizione.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l’eventuale indicazione del nuovo creditore in sede di compilazione della nota di rinnovazione sia consentita - anche per ragioni di aderenza delle risultanze dei registri rispetto alla realtà fattuale - sempreché il conservatore sia nella condizione di conoscere l’avvenuto trasferimento del credito garantito e quindi della correlata garanzia.

Sopravvenute modifiche relative agli immobili ipotecati

Con riferimento alla tematica relativa al mutamento degli elementi oggettivi dell’ipoteca soggetta a rinnovazione, occorre osservare che, considerato il periodo ventennale di efficacia della garanzia, possono spesso verificarsi *medio tempore* modificazioni oggettive tali da comportare diversità tra l’identificazione catastale originaria degli immobili ipotecati e quella attuale al momento della richiesta di rinnovazione.

Ci si riferisce, a titolo esemplificativo, a un’ipoteca iscritta originariamente su un fabbricato oggetto poi di demolizione e di interventi edificatori successivi all’iscrizione ma precedenti alla rinnovazione, ovvero al caso in cui - ad esempio, nell’ipotesi di avvenuto frazionamento catastale - vi sia una soppressione dei

⁶ Secondo quanto disposto dall’art. 1200 c.c. “*Il creditore che ha ricevuto il pagamento deve consentire la liberazione dei beni dalle garanzie reali date per il credito e da ogni altro vincolo che comunque ne limiti la disponibilità*”.

⁷ Ai sensi dell’art. 2844 c.c., terzo comma “*Se non è stata fatta elezione di domicilio o se è morta la persona ovvero è cessato l’ufficio presso cui si era eletto il domicilio, le citazioni e le notificazioni possono essere fatte all’ufficio presso il quale l’iscrizione è stata presa.*”

precedenti mappali e, contestualmente, la creazione e l'attribuzione di nuovi identificativi catastali per i beni ipotecati: in tali casi, non essendovi peraltro un atto trascritto relativo a tali modifiche catastali, si ha una nuova e diversa identificazione catastale dei beni ipotecati non risultante dai registri della pubblicità immobiliare. Ancora, si pensi al caso di un creditore che intenda rinnovare la garanzia ipotecaria solo su alcuni dei beni ipotecati, in quanto gli altri beni sono stati già oggetto di precedenti annotazioni di restrizione a seguito di riduzione del credito per intervenuto parziale adempimento dell'obbligazione oggetto di garanzia.

In tali circostanze, a parte le previste evidenze pubblicitarie, possono riproporsi le medesime considerazioni svolte per le modifiche soggettive del credito. A tal proposito, cioè, può affermarsi che, in assenza di differente espressa indicazione normativa, la disciplina di riferimento si dovrebbe rinvenire nell'art. 2850 c.c., secondo cui la nota di rinnovazione deve essere conforme a quella della precedente iscrizione e, in tal senso, non sarebbe necessaria l'indicazione della nuova e diversa identificazione dei beni ai fini della validità della formalità di rinnovazione.

Al contempo, tuttavia, per rigore di completezza si ricorda che, ai sensi dei richiamati artt. 2839, comma 2, n. 7) e 2826 c.c., gli immobili devono essere specificamente descritti indicando la natura, il comune in cui si trovano, nonché i dati di identificazione catastale. Da ciò consegue che nella nota di rinnovazione le modifiche oggettive intervenute nel corso del tempo possano opportunamente trovare evidenza mediante l'indicazione anche dei dati catastali attuali, se diversi da quelli precedentemente indicati, aggiornando in tal modo la descrizione, *medio tempore* intervenuta, degli immobili su cui si proroga l'efficacia dell'iscrizione originaria.

Al fine di assicurare una chiara e completa pubblicità e quindi consentire una corretta individuazione dei beni gravati, si ritiene che si possano indicare, se diversi dagli attuali, anche i dati catastali con i quali lo stesso immobile era individuato nella formalità di iscrizione precedente.

In altri termini, pare coerente con il sistema e con le esigenze di una più chiara e compiuta pubblicità, anche a beneficio del corretto affidamento dei terzi, ipotizzare

la nota di iscrizione in rinnovazione redatta con la compilazione dei dati descrittivi degli immobili sui quali rinnovare la garanzia ipotecaria da effettuarsi con l'utilizzo dei dati identificativi "vigenti" al momento della rinnovazione per i beni interessati da tale formalità.

Modalità di pagamento dei tributi per il rilascio di copia da presentare in luogo del titolo

Da ultimo, sempre in tema di procedure relative alle iscrizioni di ipoteca in rinnovazione e con specifico riferimento ai tributi dovuti per la richiesta della copia della originaria nota di iscrizione da presentarsi in luogo del titolo ai fini della rinnovazione, si rappresenta che è stato segnalato che taluni uffici non ammettono il versamento unitario di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

In proposito, occorre rammentare che il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 giugno 2017 prot. n. 120473, recante disposizioni per la riscossione dei tributi dovuti per i servizi resi dagli Uffici provinciali – Territorio, e il successivo provvedimento 28 ottobre 2019 prot. 734564 hanno definito le modalità di pagamento dei tributi dovuti in relazione ai servizi ipotecari.

In particolare, a far data dal 1° luglio 2017, il modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" (F24 elide) è utilizzabile per il pagamento di imposte e tasse per i servizi ipotecari e catastali e relativi accessori, compresa l'imposta di bollo, degli interessi e delle sanzioni amministrative, e di ogni altro corrispettivo dovuto agli Uffici provinciali-Territorio connesso al rilascio di certificati, copie e attestazioni⁸.

Ne consegue, in maniera inequivocabile, la piena utilizzabilità del versamento unificato (F24 elide) quale modalità di pagamento dei tributi dovuti per il rilascio di

⁸ Con la Risoluzione n. 100/E del 10 dicembre 2019, poi, sono state rese istruzioni per la compilazione del modello F24 elide e con nota prot. 1430767 del 19 dicembre 2019 sono state fornite puntuali indicazioni per la compilazione del modello di pagamento con specifico riferimento alle richieste di certificati ipotecari e copie.

copia dell'originaria nota di iscrizione, ferme restando le altre modalità previste dal citato provvedimento del 28 giugno 2017.

* * *

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservate dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

LA DIRETTRICE CENTRALE
Firmato digitalmente