

La cancellazione automatica dell'ipoteca

(art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, d.l. 31 gennaio
2007, n. 7, convertito dalla legge 2 aprile 2007, n. 40)



STUDIO NOTARILE TONALINI

NOTAIO PAOLO TONALINI

COMM. AVV. FRANCO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Telefax 0385 43443

27100 PAVIA - Via Alciato 4

Telefono 0382 538424 - Telefax 0382 531574

e-mail: notaio@tonalini.com



La cancellazione automatica dell'ipoteca

La possibilità di ottenere la cancellazione automatica dell'ipoteca all'estinzione del mutuo è diventata operativa, essendo state stabilite le modalità pratiche con cui le banche devono comunicare all'Agenzia del territorio l'avvenuto pagamento del debito. **Non dobbiamo però cadere nell'errore di pensare che tutte le ipoteche possano essere cancellate d'ufficio** seguendo la nuova procedura. In realtà questo sistema si applica solo alle ipoteche a garanzia di **mutui bancari, che vengono estinti totalmente con un congruo anticipo** rispetto al momento in cui si vuole vendere l'immobile, o iscrivere su di esso un'altra ipoteca a garanzia di un nuovo mutuo.

Scendiamo nel dettaglio. Il cosiddetto decreto Bersani-bis (art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40) prevede la **cancellazione d'ufficio dell'ipoteca**, senza bisogno di un formale atto di assenso da parte del creditore, in seguito all'estinzione del debito, quando ricorrono i seguenti requisiti:

- **l'ipoteca è iscritta a garanzia di un mutuo** (sono escluse le ipoteche legali o giudiziali, e le ipoteche volontarie iscritte a garanzia di altri tipi di finanziamento, per esempio l'apertura di credito);
- l'ipoteca è iscritta **a favore di una banca**, di una società finanziaria o un ente previdenziale (per i mutui concessi agli iscritti);
- si tratta di **cancellazione totale** dell'ipoteca in seguito all'estinzione completa del mutuo (non si può applicare alle riduzioni dell'ipoteca conseguenti a un pagamento parziale, alle restrizioni dei beni ipotecati, ai cosiddetti svincoli di beni dall'ipoteca, ai frazionamenti dell'ipoteca o simili).

Il procedimento di cancellazione d'ufficio dell'ipoteca conseguente all'estinzione del debito **non opera immediatamente, ma solo dopo il decorso di trenta giorni dalla estinzione dell'obbligazione, attestata dalla comunicazione della banca** all'Agenzia del territorio. Inoltre, sempre in questo periodo di trenta giorni, il creditore può comunicare all'Agenzia del territorio che **vuole mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito**, ricorrendo un giustificato motivo. Il nuovo procedimento, pertanto, non garantisce che l'ipoteca venga effettivamente cancellata, e non garantisce neppure sui tempi, perchè è vero che la banca è obbligata a comunicare immediatamente all'Agenzia del territorio l'avvenuto pagamento del debito, ma **non è prevista alcuna sanzione se non lo fa, o lo fa in ritardo**.

Il procedimento di cancellazione automatica dell'ipoteca può dunque essere utilizzato **solo quando l'estinzione del debito avviene con un congruo anticipo rispetto alla vendita dell'immobile ipotecato** (o alla stipula di un nuovo mutuo garantito dallo stesso immobile), e quindi è possibile attendere senza problemi il decorso dei trenta giorni.

Quando invece **l'estinzione del debito avviene contestualmente alla vendita dell'immobile ipotecato** (ovvero alla stipula di un nuovo mutuo garantito da tale immobile), **l'acquirente e la banca che concede il nuovo mutuo non sono sufficientemente tutelati dal nuovo procedimento di cancellazione automatica**, quindi è ancora necessario richiedere un formale atto di assenso alla cancellazione di ipoteca secondo la procedura ordinaria, da sottoscrivere davanti al notaio

contestualmente all'estinzione del debito. **Solo l'intervento del notaio, infatti, garantisce completamente l'acquirente e la banca che concede il nuovo mutuo**, perchè è il notaio a farsi carico dell'operazione, sotto la sua responsabilità. In mancanza di un atto formale di assenso alla cancellazione di ipoteca, ricevuto dal notaio, **la banca potrebbe ancora far valere l'ipoteca, nonostante il pagamento del debito**, per esempio se il pagamento dovesse essere annullato o revocato (art. 2881 c.c.), **fino al momento dell'effettiva cancellazione**, che come abbiamo visto può avvenire solo dopo trenta giorni dal pagamento, e nella pratica può richiedere (e probabilmente richiederà) molto più tempo. Inoltre, come abbiamo visto, nello stesso periodo di trenta giorni il creditore può comunicare all'Agenzia del territorio che intende mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito, adducendo un giustificato motivo ostativo. Ecco perchè **chi sta acquistando un immobile gravato da ipoteca non può fidarsi della futura ed eventuale cancellazione automatica, ma deve sempre chiedere che l'ipoteca sia cancellata prima** (e si arrivi al momento del rogito con l'ipoteca già cancellata a tutti gli effetti), oppure che venga sottoscritto contestualmente un atto formale di assenso alla cancellazione di ipoteca. Lo stesso chiederà sempre la banca che fa il mutuo all'acquirente. Un comportamento diverso lascerebbe esposti a gravi rischi.

Nel caso di vendita di **edifici di nuova costruzione**, poi, è **la legge che impedisce di utilizzare il nuovo procedimento di cancellazione automatica dell'ipoteca**, perchè vieta la stipula dell'atto di compravendita se non viene contestualmente (o anteriormente) perfezionato un titolo per la cancellazione dell'ipoteca (art. 8 della legge 122/2005). Non è possibile, quindi, avvalersi della nuova procedura, a meno che il costruttore possa estinguere interamente il debito con un congruo anticipo rispetto al momento della stipula degli atti di vendita (almeno trenta giorni, ma probabilmente ne occorrerebbero di più), in modo di arrivare al momento del rogito con l'ipoteca già formalmente cancellata. Una soluzione difficilmente praticabile, perchè di solito il costruttore utilizza parte dei soldi ricevuti dagli acquirenti per l'estinzione del finanziamento, che quindi deve avvenire contestualmente alla vendita. Ricordiamo infine che **la banca che riceve il pagamento del debito non può mai rifiutarsi di rilasciare contestualmente il consenso alla cancellazione dell'ipoteca**, dato che questo è ancora il procedimento ordinario previsto dalla legge, mentre la cancellazione d'ufficio prevista dal decreto Bersani-bis rappresenta semplicemente un'eccezione alla regola.

Esempi di applicazione o meno della cancellazione automatica

Situazione	Cancellazione automatica	Atto notarile
Privato che estingue il mutuo senza vendere l'immobile e senza fare un nuovo mutuo	X	
Privato che estingue il mutuo con ampio anticipo (non meno di 30 giorni) prima di vendere l'immobile	X	
Privato che estingue il mutuo con ampio anticipo (non meno di 30 giorni) prima di fare un nuovo mutuo	X	
Privato che estingue il mutuo e contestualmente vende l'immobile		X
Privato che estingue il mutuo e contestualmente stipula un nuovo mutuo		X
Costruttore che estingue il mutuo e contestualmente vende l'immobile		X
Cancellazione parziale dell'ipoteca da uno o più beni		X
Riduzione dell'ipoteca		X
Frazionamento dell'ipoteca su più beni		X
Estinzione di finanziamento diverso dal mutuo (per esempio apertura di credito)		X
Estinzione di un debito per il quale è stata iscritta ipoteca giudiziale		X
Estinzione di un debito per il quale è stata iscritta ipoteca legale		X