

La cancellazione dell'ipoteca volontaria senza spese

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 10/3/2009

La cancellazione dell'ipoteca volontaria può essere ottenuta sia con modalità automatica (purché relativa ad un mutuo) che mediante atto notarile. Per utilizzare il vantaggioso sistema automatico, previsto dalla Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (cosiddetta Legge Bersani), sarà sufficiente che la banca comunichi l'«avvenuta estinzione del mutuo ai competenti uffici. avv.vitaliano@virgilio.it



Ciò eviterà il coinvolgimento del notaio, nonché l'«azzeramento di qualsiasi spesa bancaria o erariale. La Legge precisa infatti che la formalità va eseguita «senza alcun onere per il debitore» (comma 8 septies).

Per i mutui estinti dopo il 2 giugno 2007, entro 30 giorni dall'«estinzione la banca dovrà spontaneamente inviarne notifica all'«Agenzia del Territorio, che procederà alla cancellazione

dell'ipoteca.

NOTA: Poiché non sono state previste sanzioni nei confronti delle banche che omettono di effettuare la suddetta comunicazione, potrebbe talvolta rendersi necessario inoltrare al creditore una richiesta scritta, affinché l'obbligo venga rispettato.

Nel caso di mutui estinti in precedenza, il termine di 30 giorni decorrerà dalla data di richiesta della quietanza da parte del debitore, da inoltrarsi alla banca mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

NOTA: Quando bisogna intervenire con un nuovo mutuo subito dopo l'estinzione del precedente, la strada della cancellazione automatica diventa piuttosto difficile da praticare.

Ciò perché la banca che ha comunicato l'avvenuta estinzione dispone per trenta giorni della facoltà di opporsi alla cancellazione dell'ipoteca, in presenza di un giustificato motivo.

Sebbene si tratti di un'eventualità remota, è improbabile che il nuovo finanziatore si renda disponibile a rilasciare un nuovo mutuo prima che sia decorso tale periodo.

In tali frangenti l'unica soluzione resterà quella di tornare ad utilizzare il metodo tradizionale, con l'intervento del notaio.

Nei casi in cui si preferisce o si è costretti a ricorrere al notaio, egli procederà alla redazione di un atto notarile unilaterale, chiamato "atto di assenso alla cancellazione di ipoteca".

Sottoscrivendolo il creditore dichiarerà di essere favorevole all'annullamento dell'iscrizione a proprio favore.

Le spese relative resteranno a carico del debitore. Il costo notarile ammonta ad un importo compreso tra un terzo e metà del costo aggiornato per l'iscrizione di un'ipoteca di pari importo.

Anche la banca richiederà un contributo per l'intervento in atto del proprio procuratore, il cui ammontare massimo appare specificato nel foglio informativo del mutuo.

Per i mutui rilasciati da banche, assoggettati all'origine ad imposta sostitutiva, non sono previste imposte di cancellazione. Negli altri rari casi bisognerà corrispondere una tassa pari allo 0,5% dell'importo iscritto.

NOTA: Alcune banche hanno in passato utilizzato una clausola contrattuale che le autorizzava ad assentire alla cancellazione ipotecaria dopo due anni dall'estinzione anticipata del mutuo.

Se il mutuo è fondiario questa richiesta, intesa a proteggerle dai rischi di revocatoria fallimentare sui pagamenti, non trovava tuttavia fondamento. Ciò in considerazione dell'esplicita tutela stabilita al riguardo dal Testo Unico Bancario (art. 39, comma 4).

Va oggi osservato come tale indicazione risulti implicitamente in contrasto con lo spirito del Decreto Legge n° 7 del 31 gennaio 2007, secondo cui l'ipoteca "si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita". Il che consente di ipotizzare l'inapplicabilità di tale patto. avv.vitaliano@virgilio.it