

Normativa e prassi

Niente cancellazione d'ufficio per le ipoteche frazionate

21 Novembre 2007

L'iscrizione originaria nel Registro immobiliare viene modificata ma non eliminata

Thumbnail
Image not found or type unknown

La cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui concessi da banche, operatori finanziari e da enti di previdenza obbligatoria, così come disciplinata dal decreto "Bersani-bis", non è applicabile nel caso di estinzione di obbligazioni che derivano da mutui ipotecari frazionati. Lo chiarisce la **circolare n. 13** del 20 novembre dell'agenzia del Territorio, che fornisce inoltre alcune delucidazioni di carattere civilistico in merito alla questione.

Con il **decreto 23 maggio 2007** e il **provvedimento 25 maggio 2007**, l'agenzia del Territorio aveva reso operativo quanto contenuto nel DI 7/2007 sulla semplificazione delle procedure di cancellazione delle ipoteche, stabilendo che essa sia eseguita d'ufficio, senza essere soggetta al pagamento di tributi, dopo l'avvenuta comunicazione di estinzione dell'obbligazione da parte del creditore ai Servizi di pubblicità immobiliare degli uffici provinciali.

Successivamente, **la circolare n. 5/T** aveva puntualizzato che la nuova disciplina è "applicabile unicamente alle cancellazioni totali e non anche alle restrizioni di ipoteca (ancorché riferibili all'avvenuto adempimento da parte di soggetti obbligati per quote del mutuo originario)".

La circolare del 20 novembre interviene approfonditamente su questo tema, affermando, sulla base di considerazioni su istituti propri del Codice civile, che con il frazionamento l'ipoteca perde il carattere di indivisibilità ma non di unicità perché esso "non estingue l'ipoteca ma ne determina soltanto una modificazione di tipo "divisionale"". Di conseguenza, l'ipoteca rimane "unica" ed è iscritta nei registro immobiliari una sola volta, con la stessa data e con unico numero di registrazione, anche se suddivisa successivamente in quote.

Nel caso di un mutuo frazionato, quindi, l'estinzione della singola quota di debito e della corrispondente quota di ipoteca non coinvolge l'iscrizione originaria nella sua totalità perché essa rimane efficace per le altre quote derivanti dal frazionamento e relative alle altre porzioni di debito. L'iscrizione, pertanto, non viene cancellata ma semplicemente "ridotta" (*cfr* "riduzione delle ipoteche", articolo 2872 del Codice civile). Ovvero, a margine dell'iscrizione originaria, si "restringono" i beni su cui grava l'ipoteca.

di

Alessandra Gambadoro

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/niente-cancellazione-dufficio-ipoteche-frazionate>