



Identificativo: SS20120306058JAA
Data: 06-03-2012
Testata: **IL SOLE 24 ORE**
Riferimenti: NORME E TRIBUTI – LA GUIDA PRATICA AL DECRETO LEGGE FISCALE

GARANZIE

DOPO 20 ANNI ITER SEMPLICE PER TOGLIERE L'IPOTECA

Angelo Busani

Si estende la procedura di cancellazione "semplificata" delle ipoteche. Il comma 14 dell'articolo 2 del decreto legge 16/2012 sancisce infatti che la procedura – che è attualmente disciplinata dall'articolo 40-bis del Testo unico bancario) – si applica «anche con riferimento alle ipoteche (...) iscritte da oltre venti anni e non rinnovate».

La procedura

L'articolo 40-bis del Tub dispone che l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche se annotata su cambiali, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. Si deve trattare però di mutui e di finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche e intermediari finanziari, oppure concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti.

Nel caso dunque di estinzione dell'obbligazione garantita, il creditore deve rilasciare al debitore una quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e deve poi trasmettere (entro 30 giorni) all'agenzia del Territorio una comunicazione attestante l'avenuta estinzione dell'obbligazione, il tutto senza autentica notarile e senza alcun onere per il debitore. La comunicazione del debitore all'agenzia del Territorio è resa conoscibile nei Registri immobiliari.

Trascorsi i 30 giorni, l'ufficio dei Registri immobiliari procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca, a meno che il creditore, qualora ricorra "un giustificato motivo ostativo", comunichi (con le modalità previste dal Codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca) la permanenza dell'ipoteca all'agenzia del Territorio e al debitore, sempre entro il medesimo termine di trenta giorni.

Le «vecchie» ipoteche

Tutta questa procedura viene ora estesa al caso delle ipoteche (sempre conseguenti a mutui o a finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche e intermediari finanziari, oppure concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti) che siano state iscritte da oltre 20 anni e che non siano state rinnovate.

Il debitore che intenda, dunque, procedere alla cancellazione della ipoteca ultraventennale deve richiederlo mediante raccomandata con avviso di ricevimento al creditore, il quale, salvo che ricorra un giustificato motivo ostativo (che deve essere comunicato al debitore medesimo), trasmette al conservatore la comunicazione attestante la data di estinzione dell'obbligazione oppure l'insussistenza di ragioni di credito da garantire con l'ipoteca. L'agenzia del Territorio procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca, senza alcun onere per il debitore, entro il giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I nuovi meccanismi

01|ATTI INTERESSATI

Sono quelli derivanti da mutui o a finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche e intermediari finanziari, oppure concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti

02|AWIO DELLA PROCEDURA

Richiesta dal debitore al creditore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento

03|RICHIESTA NON ESEGUITA

Il creditore ravvisa la sussistenza di un giustificato motivo ostativo e comunica questa sua opinione al debitore

04|ESECUZIONE

Il creditore trasmette al Territorio la comunicazione attestante la data di estinzione dell'obbligazione oppure l'insussistenza di ragioni di credito da garantire con l'ipoteca

05|CANCELLAZIONE

L'Agenzia procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca, senza alcun onere per il debitore



Il Sole 24 ORE S.p.a. - © Tutti i diritti riservati
