

TABELLA DI CONFRONTO DELLE MODALITA' DI CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE

	CANCELLAZIONE SEMPLIFICATA Art. 40-bis del T.U.B.	CANCELLAZIONE TOTALE Art. 2878 e ss. del codice civile
AMBITO DI APPLICAZIONE	Cancellazione totale di ipoteche iscritte (anche a seguito di frazionamento) a garanzia di mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari, ovvero concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti.	Cancellazione totale o parziale (c.d. restrizione) di tutti i tipi di ipoteche.
MODALITA'	Comunicazione di avvenuta estinzione del debito inviata dalla Banca al competente ufficio dell'Agenzia del Territorio.	Atto notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) sottoscritto dal legale rappresentante della Banca alla presenza del Notaio, che ne accerta l'identità ed i poteri.
TEMPISTICHE	Entro 30 gg. dalla estinzione del debito, la Banca ne dà comunicazione all'Agenzia del Territorio, che provvede entro il giorno successivo se nel frattempo non sono intervenuti motivi ostativi (vedi "rischio di reviviscenza dell'ipoteca").	Immediata: - obbligo del Notaio di annotare la cancellazione a propria cura, e sotto propria responsabilità quale pubblico ufficiale; - impossibilità per la Banca di revocare la cancellazione
FORMA DELLA PUBBLICITA'	Annotazione in un apposito Elenco delle comunicazioni inviate dal creditore alla Conservatoria.	Annotazione sui Pubblici Registri a margine della nota di iscrizione dell'ipoteca.
NATURA GIURIDICA DELLA PUBBLICITA'	Mera pubblicità notizia: portare a conoscenza dei terzi la comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione.	Pubblicità costitutiva, con efficacia estintiva.
RISCHIO DI REVIVISCENZA DELL'IPOTECA	Sussiste. 1) Ai sensi dell'art. 40-bis, comma 3, T.U.B., entro 30 giorni la Banca può avvalersi della facoltà di far permanere l'ipoteca qualora ricorra un "giustificato motivo" (ad esempio: errore nel conteggio di estinzione, timore di azioni revocatorie riguardanti il pagamento del debito). 2) Ai sensi dell'art. 2881 del codice civile, se il pagamento è invalido o inefficace per qualsiasi motivo, l'ipoteca permane (ad esempio, nel caso di revocatoria del pagamento).	Nessun rischio. L'ipoteca viene totalmente ed irrevocabilmente cancellata, mediante annotazione a margine della nota di iscrizione dell'ipoteca.
COSTI	Nessun costo.	Il costo, <u>a carico della parte alienante</u> , varia a seconda della tipologia del mutuo (fondiario o ordinario) e dell'importo dell'ipoteca. Esemplificativamente, i costi possono variare da un minimo di 300 euro ad un massimo di 1.500 euro.