

## Ipoteca, la cancellazione non estingue

ANTONIO CICCIA

**L**a cancellazione semplificata dell'ipoteca non la estingue. Attenzione, dunque, agli atti su immobili con ipoteca cancellata con la procedura semplificata. C'è il rischio che l'ipotesa riviva. È Confedilizia (circolare Prot. N. 14152.10/GST/gp dell'11/5/2010) a puntare il dito contro il decreto 7/2007, che ha appunto introdotto una semplificazione del procedimento di cancellazione dell'ipoteca per i mutui immobiliari concessi da una banca o da un soggetto esercente attività finanziaria o ancora da un ente di previdenza obbligatoria. La semplificazione consiste nel fatto che l'ipoteca si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita. Alla scadenza del mutuo, quindi, il Conservatore dei registri immobiliari, decorso il termine di trenta giorni da una comunicazione da parte del creditore dell'avvenuta estinzione dell'obbligazione

garantita, procede alla «cancellazione» dell'ipoteca (articolo 13, comma 8-sexies, del dl 7/2007).

Il problema è che questa cancellazione è stata considerata avente funzione di «pubblicità notizia» e non costitutiva. Così la pensa l'Agenzia del territorio (circolare n. 5 del 1° giugno 2007), per la quale la cancellazione ha come unico effetto di portare a conoscenza dei terzi la comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione. E la pensano nello stesso modo anche alcuni tribunali. Questo significa che la cancellazione semplificata non ha l'effetto di estinguere definitivamente l'ipoteca. Per l'estinzione dell'ipoteca bisogna fare una cancellazione ordinaria, e cioè quella prevista e disciplinata dall'articolo 2886, secondo comma del codice civile, la quale, configurandosi ai sensi dell'articolo 2878, primo comma, n. 1, codice civile come una autonoma causa di estinzione della

formalità, ulteriore rispetto all'estinzione dell'obbligazione garantita, ha, invece, efficacia costitutiva. In sostanza ci vuole l'atto di assenso del creditore formato con atto pubblico o scrittura privata autenticata (con le relative spese). La cancellazione semplificata, invece, ai sensi dell'articolo 2881 codice civile, non impedisce la reviviscenza dell'ipoteca in caso di inefficacia originaria o sopravvenuta del pagamento per qualsiasi causa. La conclusione di Confedilizia è che il procedimento di cancellazione semplificata non da alcuna garanzia, ad esempio a chi compra una cosa con ipoteca cancellata con questo sistema: la garanzia sulla inesistenza dell'ipoteca si raggiunge solo con il sistema ordinario previsto dal codice civile. In sostanza per stare tranquilli la cancellazione semplificata non serve e il beneficio anche economico (risparmio di spese della cancellazione ordinaria) è del tutto apparente.