



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come faccio a sapere se sull'immobile acquistato c'è ipoteca?

Autore: Redazione | 25/10/2015



Sto per comprare una casa, ma vorrei assicurarmi che non sia ipotecata: come faccio a saperlo prima di firmare il contratto dal notaio?

L'ipoteca si costituisce solo mediante una **iscrizione** nei pubblici registri

immobiliari **[1]**.

Si “costituisce” significa che il diritto di ipoteca non sorge se questa non viene iscritta nell’apposito registro pubblico che contiene tutte le informazioni degli immobili presenti in Italia. Si dice, a questo proposito, che l’**iscrizione** ha “**effetto costitutivo**”, ossia costituisce il diritto (di **ipoteca**), giacché senza di essa il diritto non verrebbe mai ad esistenza, anche in presenza di una scrittura tra le parti o di un atto notarile.

Grazie all’obbligo di **iscrizione dell’ipoteca**, prima di procedere all’acquisto di un bene immobile o di un bene mobile registrato, ogni acquirente può consultare personalmente i pubblici registri immobiliari (o il PRA per le auto e moto) per accertarsi se tale bene è gravato da **ipoteca** o meno.

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza, questa attività rientra ormai nei compiti attribuiti al **notaio** il quale, per proprio dovere professionale, è chiamato ad avvisare il compratore dell’eventuale esistenza di pesi (**ipoteche**) o irregolarità dell’immobile (si pensi all’assenza di **abitabilità**, all’eventuale mancanza di **concessione edilizia**, ecc.).

Il professionista, a maggior ragione, è tenuto a verificare anche che il venditore sia l’effettivo ed esclusivo proprietario e, quindi, abbia il **diritto a vendere** (così non sarebbe, per esempio, nel caso in cui il bene sia intestato a più persone e solo una di queste partecipi all’atto oppure sia derivato al venditore da un atto nullo o inesistente e questi non abbia conseguito la proprietà attraverso l’**usucapione**).

Sebbene, in caso di **responsabilità del notaio**, l’acquirente potrebbe sempre agire nei confronti di questi per il **risarcimento del danno**, è sempre consigliabile prendere personale visione delle **visure immobiliari e ipocatastali** dell’immobile per verificarne l’attuale condizione. Tali visure possono essere richieste da chiunque vi abbia interesse, conoscendo gli estremi dell’immobile e/o del proprietario dello stesso.

Infatti, nell’atto di concessione dell’ipoteca l’immobile deve essere specificamente

designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

L'ipoteca si iscrive nell'ufficio dei **registri immobiliari del luogo** in cui si trova l'immobile

Come si iscrive un'ipoteca?

Per iscrivere un'ipoteca è necessario presentare il **titolo costitutivo** (ossia il documento che dà il diritto ad iscrivere: un contratto di mutuo, una sentenza, un decreto ingiuntivo non opposto, ecc.) insieme con una **nota sottoscritta dal richiedente** in doppio originale (cosiddetta **nota di iscrizione ipotecaria**).

La **nota** deve indicare:

1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale del **creditore**, del debitore e dell'eventuale terzo datore di ipoteca; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per le obbligazioni all'ordine si deve inoltre esibire il titolo al conservatore, il quale vi annota l'eseguita iscrizione dell'ipoteca. Per le **obbligazioni al portatore** si deve presentare copia dell'atto di emissione e del piano di ammortamento;

2) il **domicilio eletto dal creditore** nella circoscrizione del tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari;

3) il **titolo**, la sua **data** e il nome del pubblico ufficiale che lo ha ricevuto o autenticato;

4) l'**importo** della somma per la quale l'iscrizione è presa;

5) gli **interessi** e le annualità che il credito produce;

6) il **tempo** dell'esigibilità;

7) la **natura e la situazione dei beni gravati**.

Certificato di iscrizione

Eseguita l'iscrizione, il conservatore restituisce al richiedente uno degli originali della nota, certificando, in calce al medesimo, la data e il numero d'ordine dell'iscrizione.

Eventuali errori

L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo, in base al quale è presa l'iscrizione, o nella nota non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca incertezza sulla persona del creditore o del debitore o sull'ammontare del credito ovvero sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, o sull'identità dei singoli beni gravati.

Nel caso di altre omissioni o inesattezze, si può ordinare la rettificazione a istanza e a spese della parte interessata.

Considerato che l'iscrizione ipotecaria ha natura di pubblicità costitutiva, e che

essa prende grado al momento della sua iscrizione, ogni volta che si verifichi una omissione, una inesattezza o una incertezza nei titoli o nelle note di iscrizione ipotecaria, che determini a sua volta incertezza sulla identità degli immobili gravati, ne consegue la nullità della iscrizione ipotecaria.

Note

[1] Art. 2808 cod. civ. *Autore immagine: 123rf com*