



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Che succede se scopro che la casa acquistata ha un'ipoteca?

Autore: Redazione | 07/05/2017



*Il notaio è responsabile per la presenza di un'ipoteca salvo che l'acquirente lo abbia dispensato dai controlli preventivi.*

Se solo dopo aver comprato una casa ti sei accorto che sull'immobile vi è un'**ipoteca** è perché, di sicuro, non hai letto il nostro articolo [Che fare prima di](#)

[firmare il compromesso?](#) In quella sede ti abbiamo spiegato che una delle cose più importanti da fare prima di sottoscrivere un contratto preliminare (cosiddetto «compromesso») e, successivamente, il contratto definitivo (ossia il «rogito notarile») è di andare a controllare, presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio), che la casa promessa in vendita non abbia pignoramenti in corso o **ipoteche** e che sia effettivamente di proprietà di colui con cui hai iniziato le trattative. Per quanto si tratti di una verifica assai semplice da eseguire e per nulla costosa, c’è comunque chi non la fa e, solo dopo il rogito, si accorge di aver preso una fregatura; ed allora si chiede **Che succede se scopro che la casa acquistata ha un’ipoteca?**

In realtà, solo alla morte non c’è rimedio e qualche soluzione per uscire dall’impasse possiamo suggerirtela noi in questo articolo.

La prima cosa da fare è “prendersela” con il notaio e chiedergli il **risarcimento del danno**. Il **notaio** è infatti obbligato a effettuare tutte le verifiche sull’immobile per il quale è stato incaricato di eseguire il rogito; egli deve quindi informare l’acquirente di eventuali pesi e vincoli che interessano il bene. Pertanto, le verifiche sulla disponibilità della casa in capo all’asserito venditore e sull’assenza di **ipoteche** è un compito dal quale il notaio non può esimersi, salvo che sia lo stesso acquirente a esonerarlo perché magari ha già svolto tali accertamenti o, magari, ha un po’ di fretta. Ed a ricordarlo è una recente sentenza della Corte di appello di Roma **[1]** che ha riconosciuto la responsabilità professionale di un notaio condannandolo a risarcire i danni patiti dal compratore che aveva acquistato un immobile gravato da ipoteca giudiziale.

Ne consegue che il professionista, per risultare esente da colpa, deve indicare nel contratto di aver esposto i rischi derivanti dall’operazione, di aver tentato di dissuadere la parte dall’acquisto e di aver ottenuto una liberatoria.

Poiché la vendita ha avuto per oggetto un bene diverso da quello promesso (ossia un bene sottoposto a un vincolo in favore di un soggetto terzo, il creditore), la seconda cosa che può fare **chi scopre che la casa acquistata ha un’ipoteca** è chiedere la cosiddetta «risoluzione del contratto». Ossia può rivolgersi al giudice (sempre che non ottenga ciò con “le buone” dal venditore affinché sciolga il

contratto e tutti gli obblighi con esso collegati. Il che significa che il bene torna nella proprietà del venditore e quest'ultimo viene condannato a restituire tutti i soldi e le spese sostenute dall'acquirente.

Potrebbe però succedere che l'ipoteca sia rimasta iscritta sulla casa per un semplice errore o dimenticanza, ma che il proprietario abbia in realtà estinto il proprio debito. Si pensi a un mutuo ventennale con la banca: il correntista ha pagato tutte le rate e ha chiesto all'Istituto di credito di cancellare l'ipoteca, ma quest'ultimo non lo ha fatto. Che può fare in questo caso l'acquirente che scopre l'ipoteca sulla casa acquistata solo in un momento successivo? Sicuramente, tale situazione è meno grave delle altre perché non lo espone al rischio di un pignoramento, non avendo più il creditore ragione di aggredire l'immobile. Tuttavia, anche qui, spetta al notaio provvedere a informare il cliente e, quindi, avviare la pratica di **cancellazione dell'ipoteca** prima di provvedere al rogito. E lo stesso dicasi - secondo la sentenza in commento - se l'immobile era stato interessato da un **pignoramento** ma poi la procedura è stata estinta. Qualora il notaio non esegua la pratica di cancellazione dell'ipoteca indicata nell'atto è tenuto a **risarcire il cliente** anche se l'eventuale pignoramento è ormai chiuso. Il permanere dell'ipoteca sull'immobile, infatti, può esporre l'acquirente a un nuovo pignoramento.

Lo scopo concretamente perseguito dall'acquirente di un immobile è quello di ottenere con certezza la proprietà del bene, libero da vincoli, e non solo quello di concludere un atto formalmente valido ed efficace sotto il profilo legale, che permetta il trasferimento della proprietà. In tal senso il notaio è quindi tenuto, al fine di garantire il raggiungimento dello scopo, alla preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché a informare il cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, a dissuadere il compratore dalla stipula dell'atto.

Pertanto, se il notaio non rispetta tali obblighi professionali si assume la responsabilità per inadempimento del contratto di prestazione d'opera. Infatti, tra gli obblighi accessori del notaio rogante, è compresa l'attività di consulenza

rispetto allo scopo tipico dell'atto da stipulare: il che significa andare a controllare nei pubblici registri che, sulla casa, non ci siano **ipoteche, pignoramenti** o che l'immobile sia effettivamente di proprietà del venditore. Nel caso quindi in cui il contratto riguardi la vendita di un immobile gravato da iscrizione pregiudizievole, la sola menzione di tale formalità non esaurisce e soddisfa l'attività cui è tenuto il professionista che, invece, deve indicare nel contratto di compravendita di aver **informato il cliente sui possibili risvolti dell'iscrizione riguardante il bene venduto**, fino a esprimere **parere sfavorevole alla stipula** ove ciò risponda all'interesse del cliente. A tale adempimento il notaio può sottrarsi solo se il cliente lo esonera espressamente.

## **Note**

**[1]** C. App. Roma, sent. n. 1673/17. *Autore immagine: 123rf*