



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Casa con ipoteca della banca: si può donare o vendere?

Autore: Redazione | 22/06/2018



Il trasferimento dell'immobile prima dell'estinzione del mutuo bancario è possibile ma il notaio può essere responsabile se non informa l'acquirente o il donatario. La presenza dell'ipoteca può essere conosciuta tramite una visura ipocatastale.

Qualche anno fa hai acquistato una casa grazie a un mutuo concesso dalla banca a fronte del quale è stata iscritta un'ipoteca sull'immobile stesso. Fino ad oggi hai pagato regolarmente tutte le rate del prestito senza mai ritardare di un solo giorno. Tuttavia per estinguere il mutuo ci vorranno ancora diversi anni; ciò ti fa temere che, nel frattempo, tu possa venire a mancare e, per qualche ragione, i tuoi eredi possano litigarsi per la divisione del tuo patrimonio. È così tua intenzione iniziare a ripartire i beni di cui sei proprietario tra i tuoi figli in modo che tutto sia già stabilito per il giorno in cui morirai. Senonché ti chiedi se la **casa con ipoteca della banca si può donare**: quali sono gli eventuali vincoli da rispettare, se il creditore ipotecario potrebbe opporre qualche contestazione e, nel caso in cui ciò sia possibile, come procedere concretamente. È di ciò che parleremo in questo articolo. Ti spiegheremo, in particolare, come funziona l'ipoteca, a cosa serve e quanto tempo dura. Dopodiché risponderemo a due precise domande: **la casa con l'ipoteca si può vendere?** E, inoltre, **la casa con ipoteca si può donare?** Procediamo quindi con ordine.

Ipoteca: a cosa serve?

Quando si parla di ipoteca, gli avvocati rispondono tutti allo stesso modo: si tratta di una *garanzia reale*. Ma cosa significa questo termine? Significa che il creditore titolare dell'ipoteca viene garantito nel caso in cui il bene ipotecato (di solito un immobile) venga ceduto a terzi, sia che si tratti di vendita o di donazione. La garanzia consiste in questo: se il debitore dovesse smettere di pagare le somme dovute, il creditore potrebbe ugualmente pignorare l'immobile nonostante il passaggio di proprietà. Non importa dunque che la casa non appartenga più al debitore: essa può ugualmente essere sottoposta all'asta, in pregiudizio dei diritti acquisiti dal nuovo titolare.

Ci si può chiedere: ma perché pregiudicare il terzo, acquirente o donatario, per un debito che non è proprio e di cui potrebbe non essere a conoscenza? In verità, il terzo è messo nelle condizioni di sapere se il bene è ipotecato o meno: difatti, l'ipoteca risulta nei registri immobiliari ed è possibile prenderne conoscenza, prima ancora del rogito notarile, chiedendo una visura ipocatastale. Anzi, dovrebbe essere lo stesso notaio a fare questa verifica e a informare l'acquirente e, se non lo fa, è personalmente responsabile.

L'ipoteca ha anche una seconda funzione: quella di garantire il creditore di

soddisfarsi per primo, rispetto ad altri eventuali creditori dello stesso soggetto, sul ricavato della vendita del bene. Il che vuol dire che se la casa dovesse andare all'asta, il prezzo di aggiudicazione finirebbe prima alla banca, in quanto titolare di ipoteca di primo grado, e poi sarebbe ripartito tra tutti gli altri creditori chirografari. Se c'è un'ipoteca di secondo grado, si soddisfa quest'ultima e così via.

Come funziona l'ipoteca?

Se sei stato in banca e hai chiesto un mutuo ipotecario saprai già che l'iscrizione dell'ipoteca avviene a cura dell'istituto di credito stesso. A estinzione del debito, è la banca a dover cancellare l'ipoteca, ma se non lo fa, il debitore può procedere autonomamente con una procedura *ad hoc*. Leggi a riguardo [Mutui: cancellare l'ipoteca dopo il pagamento alla banca](#).

Quanto dura un'ipoteca?

L'ipoteca dura 20 anni dalla sua iscrizione. Il creditore, prima della scadenza, può rinnovarla. Se lo fa, l'ipoteca si rinnova con lo stesso grado. Diversamente scade e bisognerà iscriverne una seconda che però farà salvi i diritti di eventuali creditori che abbiano iscritto un'ipoteca di grado inferiore (che quindi saliranno di grado).

Se il creditore non rinnova l'ipoteca allo scadere del ventesimo anno, il bene è definitivamente libero dal vincolo.

Immobile con ipoteca per il mutuo: la banca si può opporre alla vendita o alla donazione?

Il fatto che su una casa ci sia un'ipoteca non ne impedisce la possibilità di trasferire il bene a un altro soggetto a titolo di vendita o di donazione. Come detto, infatti, l'ipoteca non risente dei passaggi di proprietà, potendo il creditore agire sul bene a prescindere da chi ne sia l'intestatario. «L'ipoteca segue il bene» si usa dire per descrivere questo fenomeno. Dunque per la banca è assolutamente indifferente che la casa sia del mutuatario, del figlio o di un perfetto sconosciuto: essa potrà ugualmente sottoporla a vendita forzata se il suo credito non viene restituito. Ne consegue che **la banca non può vietare la vendita o la**

donazione dell'immobile ipotecato. Il notaio comunque è tenuto a darne informazione al nuovo titolare, così come l'atto di vendita o di donazione deve riferire dell'esistenza dell'ipoteca.

Se è vero che tale trasferimento non può nuocere i diritti della banca è tuttavia vero, dall'altro lato, che può ledere i diritti dell'acquirente nell'ipotesi che l'intestatario del mutuo non rispetti le scadenze di pagamento delle rate. Questo perché il donatario o l'acquirente dell'immobile acquista la proprietà del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e dunque gravato da una garanzia reale. In altri termini: laddove il mutuatario venditore o donante si rendesse inadempiente nei confronti della banca, l'acquirente o donatario non potrebbe eccepire che l'immobile è ormai di sua proprietà, ovvero di proprietà di un soggetto non debitore nei confronti dell'istituto di credito, atteso che quest'ultimo conserva il diritto, per tutelare il proprio credito, di intraprendere un'esecuzione forzata avente ad oggetto l'immobile medesimo, indipendentemente dal soggetto che risulta proprietario.

Casa con ipoteca: la vendita è valida?

Da quanto sin qui detto è possibile vendere la casa con l'ipoteca, anche senza comunicarlo prima alla banca. È necessario però informare l'acquirente. Non importa che questi possa prendere conoscenza dell'ipoteca tramite una visura: l'informazione è un obbligo che ricade sia sul venditore che sul notaio delegato al rogito.

Casa con ipoteca: la donazione è valida?

Anche la donazione segue le stesse regole della vendita, essendo considerata un contratto (è infatti richiesto sempre il consenso del donatario).