



Come si cancella un'ipoteca?

Si consideri una ipoteca giudiziale che è stata messa e trascritta su alcuni immobili del debitore per un decreto ingiuntivo. Ora che il debitore pagherà il debito, sarà cancellata l'ipoteca giudiziale. Come funziona la procedura per cancellare l'ipoteca giudiziale? Presumo che dovrà essere redatto un atto notarile. A chi spetteranno le spese di cancellazione dell'ipoteca giudiziale? Il calcolo del dovuto per i diritti /imposte e spese notarili per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sulla base di quale parametro viene fatto? Alcuni immobili su cui è stata iscritta ipoteca legale non sono di proprietà del debitore (5 terreni), inoltre è stata iscritta ipoteca legale sulla piena proprietà del 50% di un immobile sul quale il debitore è però solo usufruttuario al 50%. Quindi è stato un errore della banca. A chi spetta la cancellazione dell'ipoteca giudiziale di questi immobili?

Iniziamo con l'analizzare la procedura per la cancellazione dell'ipoteca. Prima di tutto, l'onere alla cancellazione dovrà munirsi del titolo che provi l'avvenuta estinzione del debito che ha provocato quell'iscrizione ipotecaria.

Questo atto non deve necessariamente essere redatto da un notaio, posto che è possibile ottenere la cancellazione dell'ipoteca a seguito di una sentenza del giudice che ne ordini l'estinzione; in questo modo, non dovrà essere ulteriormente

autenticata dal notaio. Invece, in mancanza di una sentenza, occorrerà un atto notarile.

Se il creditore, una volta estinto il debito, dovesse rifiutare di prestare il consenso davanti al notaio, allora il debitore potrebbe citarlo in giudizio per ottenere il risarcimento del danno conseguente all'omessa cancellazione, provando la mancata collaborazione del creditore nell'esecuzione di tali formalità (confronta Cassazione civile, sez. III, 20/06/2013, n. 15435).

Dopodiché, dovrà recarsi presso un notaio, o un avvocato esperto in trascrizioni: il professionista incaricato dovrà redigere una nota di cancellazione ipotecaria che, insieme al titolo comprovante l'estinzione del debito e all'F24 con il quale sono state pagate le tasse e le imposte relative, sarà consegnato alla conservatoria presso cui è stata iscritta l'ipoteca.

Una volta consegnata la documentazione, il Conservatore procederà alla verifica degli atti e, nel caso in cui non dovesse sorgere alcuna problematica, annoterà l'avvenuta **cancellazione dell'ipoteca** dal registro immobiliare.

A meno che non sia stato concordato diversamente, le spese della cancellazione ipotecaria sono a carico del debitore, in quanto è a causa del debito maturato che è sorta l'ipoteca. Diverso sarebbe stato il caso in cui il debitore avesse impugnato l'iscrizione ipotecaria, chiedendone la riduzione, poiché gli immobili sottoposti a pregiudizio erano considerati di valore eccessivo rispetto all'importo del credito che si voleva tutelare. In questo caso, l'accoglimento della domanda di riduzione, da parte del giudice, porterebbe il creditore ad estinguere parzialmente l'ipoteca a proprie spese.

Con riguardo all'ammontare delle spese, occorrerà pagare la tassa ipotecaria, pari ad € 35,00, il bollo pari ad € 59,00 e l'imposta ipotecaria pari allo 0,5% del debito che ha generato l'ipoteca.

Nell'ipotesi in cui l'ipoteca è stata erroneamente iscritta su beni non di proprietà del debitore, l'onere della cancellazione incomberà sul creditore, così come le relative spese.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Salvatore Cirilla***