



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come estinguere e cancellare l'ipoteca sulla casa

Autore: Maria Monteleone | 12/09/2013



Quando e come si estingue l'ipoteca: una volta estinta, l'ipoteca viene cancellata dal registro immobiliare? La cancellazione è gratuita o è necessario rivolgersi al notaio? Ecco le risposte alle domande più frequenti in tema di ipoteca sugli immobili.

Prima di verificare i casi e le modalità di estinzione dell'ipoteca e della sua

cancellazione occorre chiarire un punto, ossia la differenza tra “**estinzione**” e “**cancellazione**”, termini spesso fraintesi e utilizzati, erroneamente, come sinonimi.

L’**estinzione dell’ipoteca** comporta il suo **annullamento**. Ciò significa che l’ipoteca, una volta estinta, non vale più a garanzia del credito per il quale era stata iscritta. Tuttavia, nonostante l’estinzione, l’ipoteca potrebbe rimanere ancora iscritta sul registro immobiliare perché non ancora materialmente cancellata.

La **cancellazione dell’ipoteca** consiste, invece, nell’eliminazione definitiva di tutte le formalità iscritte nei registri immobiliari.

L’estinzione non comporta necessariamente la cancellazione dell’ipoteca dal registro immobiliare mentre la cancellazione comporta sempre l’estinzione dell’ipoteca.

Casi di estinzione dell’ipoteca

Detto ciò, l’ipoteca si **estingue** in uno dei seguenti **casi [1]**:

- il creditore **cancella** l’ipoteca;
- il creditore non provvede a **rinnovare** l’ipoteca decorsi venti anni dalla sua iscrizione;
- si **estingue l’obbligazione** per la quale era stata iscritta l’ipoteca (per es. il debitore finisce di pagare il mutuo);
- si **distrugge l’immobile** sul quale grava l’ipoteca **[2]**;
- il creditore **rinuncia** all’ipoteca;
- scade il **termine** o la **condizione** ai quali l’ipoteca era stata limitata;
- il tribunale emette il provvedimento con cui **espropria** il bene su cui grava l’ipoteca e ordina la cancellazione di quest’ultima.

Cancellazione dell’ipoteca

Una volta estinta l’ipoteca, l’interessato può chiederne la **cancellazione[3]** dal registro immobiliare in modo che l’immobile risulti **pubblicamente** libero da vincoli.

La cancellazione avviene con modalità differenti a seconda del tipo di ipoteca (volontaria o giudiziale).

Chi paga la cancellazione dell'ipoteca volontaria?

La cancellazione dell'**ipoteca volontaria** può essere ottenuta:

- con **modalità automatica e gratuita**, a condizione che l'ipoteca sia stata iscritta a garanzia di un contratto di mutuo o finanziamento: la banca o (l'interessato stesso) comunica all'Agenzia del Territorio l'avvenuta estinzione dell'ipoteca affinché gli uffici competenti provvedano alla cancellazione;
- mediante **atto notarile**: in questo caso è il notaio a comunicare l'avvenuta estinzione agli uffici competenti, presentando un atto che attesta il consenso del creditore alla cancellazione.

Nel caso di mutui estinti dopo il 2 giugno 2007 **[4]**, è la banca a dover **spontaneamente** inviare notifica dell'avvenuta estinzione del mutuo (e dell'ipoteca) all'Agenzia del Territorio, che procederà alla cancellazione del vincolo.

Chi paga la cancellazione dell'ipoteca giudiziale?

L'**ipoteca giudiziale** può essere cancellata solo tramite ordine del giudice, provvedimento che presuppone un'apposita procedura giudiziale.

Note

- [1]** Art. 2878 cod. civ. **[2]** Fatto salvo quanto previsto dall'art. 2742 cod.civ. in tema di indennità assicurativa. **[3]** Art. 2882 cod. civ. **[4]** La procedura semplificata automatica è stata introdotta dalla L. n. 40 del 2 aprile 2007 (cosiddetta Legge Bersani).