

# Ipoteca taciuta dal venditore: quali conseguenze?

written by Paolo Remer | 15/06/2022



*Il promissario acquirente ha diritto di recedere dal contratto; deve ricevere il doppio della caparra versata e può essere risarcito dei danni ulteriori.*

Hai sottoscritto un contratto preliminare di compravendita per acquistare un immobile di tuo gradimento. Quando fai le visure, però, scopri che su quell'immobile grava un'ipoteca. E non è l'ipoteca "fisiologica" del mutuo bancario per finanziare l'acquisto dell'immobile, ma una pesante ipoteca giudiziaria per debiti non pagati.

Non sapevi nulla di tutto ciò, altrimenti non avresti certo aderito alla proposta di vendita. Sai che l'ipoteca segue il bene anche se passa di mano ai successivi acquirenti; quindi, l'immobile potrebbe essere pignorato in futuro dai creditori. Se c'è un'ipoteca taciuta dal venditore, quali conseguenze ci sono sul contratto? Rimani comunque obbligato a stipulare il rogito definitivo di compravendita oppure puoi svincolarti e recedere? Una nuova pronuncia della Cassazione aiuta a capire quali conseguenze ha l'ipoteca taciuta dal venditore.

# Come sapere se c'è un'ipoteca su un immobile?

Il modo più efficace e rapido per sapere se esiste un'ipoteca è quello di effettuare una visura ipotecaria, partendo dai dati identificativi dell'immobile. La visura ipotecaria - chiamata anche visura ipocatastale o iscrizione ipotecaria - si svolge in via telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nel menu «Fabbricati e Terreni», selezionando la voce «Ispezione ipotecaria online» e compilando i campi richiesti.

Puoi compiere l'ispezione ipotecaria direttamente oppure delegarla al tuo notaio di fiducia o a un'agenzia specializzata. Le spese da sostenere sono modeste e dipendono dal tipo di visura (leggi: "[Quanto costa una visura ipotecaria](#)"). Dal tabulato di risposta fornito dall'Agenzia delle Entrate emergerà la presenza di eventuali iscrizioni ipotecarie compiute sull'immobile nel corso del tempo, e così risulteranno quelle ancora pendenti, cioè attualmente non ancora cancellate o già estinte, con la data ed il valore del credito per il quale l'iscrizione è stata operata.

## I controlli del notaio prima della stipula dell'atto di compravendita

Tieni presente che, se sei il promissario acquirente di un immobile, il notaio al quale ti sei rivolto per la stipula dell'atto di compravendita definitivo ha il dovere di verificare la presenza di iscrizioni ipotecarie e di avvisarti in caso positivo, prima di procedere al rogito.

Se il notaio non compie questi controlli - a meno che il cliente non lo abbia espressamente dispensato - è tenuto a risarcire i danni a chi, in buona fede, ha sottoscritto l'atto di compravendita immobiliare rimanendo ignaro dell'esistenza di un'ipoteca iscritta sul bene. La responsabilità risarcitoria del notaio sussiste anche nel caso di [visure sbagliate](#), quando l'errore compiuto dal professionista ha provocato danni alle parti acquirenti dell'immobile ipotecato.

## Cosa succede quando è già stata versata

# la caparra?

Nella maggior parte dei casi, quando si sottoscrive un contratto preliminare di compravendita immobiliare ci si impegna all'acquisto versa una cifra al venditore a titolo di caparra, che in genere è pari al 10-15% del prezzo complessivo pattuito. Perciò, se l'esistenza di un'ipoteca taciuta dal venditore si scopre quando la caparra è già stata versata nelle sue mani, il promissario acquirente ha già subito un danno, che è da quantificare presuntivamente in misura almeno pari alla somma versata, salvi gli eventuali danni ulteriori e conseguenti, da dimostrare caso per caso.

La nuova sentenza della Corte di Cassazione [1] alla quale accennavamo all'inizio ha affermato che il recesso dal contratto, operato dall'acquirente che scopre l'esistenza di un'ipoteca taciuta dal venditore, è possibile anche quando è stata versata la caparra confirmatoria, in quanto rientra nella disciplina generale della risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, che deve essere «colpevole e di non scarsa importanza»; la valutazione va fatta caso per caso.

## **Ipoteca taciuta dal venditore e recesso dell'acquirente dal contratto**

In tali situazioni, a norma dell'[art. 1385 del Codice civile](#), chi aveva versato la caparra confirmatoria ha diritto di recedere dal contratto, rifiutandosi di stipulare l'atto di trasferimento definitivo della proprietà del bene, e di farsi restituire il doppio della caparra, più gli interessi legali maturati fino alla data dell'effettivo soddisfo: è stata proprio questa la soluzione data dalla Suprema Corte al caso di ipoteca taciuta dal venditore, che non si era neanche presentato dal notaio entro il termine fissato per la stipula del rogito definitivo di compravendita.

Secondo il Collegio, ai fini del legittimo recesso dal contratto di compravendita pattuito nel preliminare non conta che il venditore - che non aveva comunicato all'acquirente l'esistenza dell'ipoteca, così tenendola nascosta - abbia in seguito provveduto, di sua iniziativa, a liberare il bene dall'iscrizione pregiudizievole, se il termine stabilito per la stipula del contratto definitivo era ormai decorso: infatti a partire da quel momento l'inadempimento risulta evidente e conclamato.

# Approfondimenti

Per ulteriori informazioni leggi:

- [Come recedere da un contratto preliminare di compravendita?](#);
- [Inadempimento contratto preliminare: conseguenze.](#)