



COMUNICATO STAMPA

Ipotecche frazionate: non applicabilità del procedimento semplificato di cancellazione

Con la circolare n. 13 del 20 novembre 2007 viene ripreso e confermato, a seguito di ulteriori e specifici approfondimenti, l'orientamento già manifestato nella precedente circolare n. 5 del 2007, in merito alla non applicabilità del procedimento di cancellazione delle ipoteche iscritte sui mutui immobiliari, introdotto dall'art. 13, commi 8-sexies e seguenti, del D.L. 7/2007 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 40/2007), in presenza di iscrizioni ipotecarie frazionate, a garanzia di quote di mutuo - anch'esso frazionato - oggetto di accollo.

Tali conclusioni sono la risultante di una serie di argomentazioni esposte nella suddetta circolare che prendono spunto, anzitutto, dal quadro normativo civilistico di riferimento.

Il frazionamento dell'ipoteca rappresenta, infatti, in sintesi, una rinuncia, da parte del creditore ipotecario, al principio di indivisibilità dell'ipoteca previsto dal codice civile, in forza del quale la garanzia reale sussiste per intero su tutti i beni vincolati, sopra ciascuno di essi e sopra ogni loro parte.

L'ipoteca, a seguito del frazionamento, perde quindi il carattere di indivisibilità, ma non quello dell'unicità: non vi è una suddivisione della garanzia ipotecaria in più formalità distinte - aventi ciascuna una propria autonomia, oltre che sostanziale, anche "iscrizionale" - ma soltanto una modificazione del carattere inscindibile dell'ipoteca originaria, il cui grado e i cui effetti restano inalterati dall'origine.

Essendo quindi la formalità di iscrizione unica, potrebbe parlarsi di "cancellazione dell'ipoteca" solo a fronte dell'adempimento di tutte le quote originate dal frazionamento. Del resto, la pubblicità dell'evento "cancellazione di una quota" nei registri immobiliari viene attuata mediante l'esecuzione di una annotazione di "restrizione dei beni".

Il procedimento semplificato di cancellazione "d'ufficio" dell'ipoteca introdotto dal cosiddetto "decreto Bersani-bis" non si ritiene quindi applicabile all'estinzione delle singole quote di mutuo frazionato.

Roma, 20 novembre 2007