



A Cura dell'Ufficio Legale FNP-CISL

ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE DELLE IPOTECHE

IL DIRITTO DI IPOTECA SORGE SOLO A SEGUITO DELL' **ISCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI.**

L'ISCRIZIONE:

A. È COSTITUTIVA;

B. HA DURATA VENTENNALE MA PUÒ ESSERE RINNOVATA;

C. PER ESSERE CONSEGUITA NECESSITA DELLA PRESENTAZIONE, AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DEL LUOGO OVE È SITUATO L'IMMOBILE, DI:

- **UN TITOLO**, CONTENUTO IN UN ATTO PUBBLICO O IN UNA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA O IN UNA SENTENZA;
- **UNA NOTA DI TRASCRIZIONE**, IN DUPLICE ORIGINALE, CONTENENTE GLI ESTREMI DEI SOGGETTI, IL TITOLO, IL CREDITO ED I BENI OGGETTO DELL'IPOTECA.

ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE DELLE IPOTECHE

L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA HA EFFICACIA VENTENNALE A MENO CHE **NON VIENE RINNOVATA PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE.**

TALE TERMINE RIGUARDA SOLO GLI EFFETTI DELLA PUBBLICITÀ.

LA RINNOVAZIONE PRESERVA GLI EFFETTI DELLA PRECEDENTE ISCRIZIONE OLTRE AL GRADO DELL'IPOTECA.

IN MANCANZA DI RINNOVAZIONE AL CREDITORE NON È PRECLUSO EFFETTUARE UNA NUOVA ISCRIZIONE, SEBBENE IN TAL CASO L'IPOTECA SI CONSIDERERÀ COME ISCRITTA *EX NOVO* PRENDENDO IL GRADO DALLA DATA DELLA NUOVA ISCRIZIONE (*REISCRIZIONE IPOTECARIA*).

QUEST'ULTIMA, RESTA PRIVA DI EFFICACIA NEI CONFRONTI DEI TERZI ACQUIRENTI DEL BENE IPOTECATO CHE ABBIANO TRASCritto IL LORO TITOLO DI ACQUISTO.

GRADO DELLE IPOTECHE

UN MEDESIMO BENE PUÒ ESSERE SOGGETTO A PIÙ IPOTECHE A GARANZIA DI CREDITI DIFFERENTI.

È IMPORTANTE CONOSCERE LA DATA (ANCHE L'ORARIO) DELL' ISCRIZIONE POICHÉ, SULLA BASE DI ESSA, AD OGNI IPOTECA VERRÀ ASSEGNATO UN NUMERO D'ORDINE CHE NE DETERMINERÀ IL **GRADO**.

L'IPOTECA ISCRITTA PER PRIMA SARÀ DI *PRIMO GRADO*, LA SUCCESSIVA DI *SECONDO GRADO*, DI *TERZO GRADO* E VIA DI SEGUITO.

IN RELAZIONE AL GRADO DI IPOTECA VIENE STABILITO UN *ORDINE DI PREFERENZA TRA I VARI CREDITORI IPOTECARI*: IL CREDITORE CON IPOTECA DI PRIMO GRADO AVRÀ PRELAZIONE SUL CREDITORE CON IPOTECA DI SECONDO GRADO, CHE, A SUA VOLTA, AVRÀ PRELAZIONE SUL CREDITORE CON IPOTECA DI TERZO GRADO, E COSÌ VIA.

QUALORA PIÙ SOGGETTI SI PRESENTINO CONTEMPORANEAMENTE PER OTTENERE ISCRIZIONE DI IPOTECA SUL MEDESIMO BENE, LE FORMALITÀ SONO ESEGUITE SOTTO LO STESSO NUMERO E LE IPOTECHE ACQUISISCONO EGUALE GRADO. PERTANTO, I CREDITORI CONCORRERANNO TRA LORO IN PROPORZIONE ALL'IMPORTO DEI RISPETTIVI CREDITI.

RIDUZIONE DELLE IPOTECHE

PUÒ ACCADERE CHE IL VALORE DEI BENI IPOTECATI RISULTI MAGGIORE DEL CREDITO GARANTITO.

LA LEGGE CONSENTE DI FAR RIENTRARE (**RIDUZIONE**) L'ISCRIZIONE NELLE GIUSTE PROPORZIONI AFFINCHÉ IL VINCOLO IPOTECARIO NON SVALUTI ECCESSIVAMENTE IL BENE CHE NE È GRAVATO.

È DATA FACOLTÀ AL DEBITORE, AL TERZO ACQUIRENTE O AI CREDITORI SUCCESSIVAMENTE ISCRITTI, DI RIDURRE L'IPOTECA CON L'AUSILIO DI DUE DISTINTE OPERAZIONI:

- DIMINUENDO LA SOMMA PER LA QUALE È STATA PRESA L'ISCRIZIONE;
- OPPURE RESTRINGENDO L'ISCRIZIONE AD UNA PARTE SOLTANTO DEI BENI.

LA RIDUZIONE DELLE IPOTECHE È ESCLUSA SE LA QUANTITÀ DEI BENI O LA SOMMA SIA STATA DETERMINATA PER CONVENZIONE O PER SENTENZA, SALVA LA POSSIBILITÀ DELLA RIDUZIONE DELLA SOLA SOMMA ISCRITTA, QUALORA SIANO STATI ESEGUITI PAGAMENTI PARZIALI TALI DA ESTINGUERE ALMENO IL QUINTO DEL DEBITO ORIGINARIO, CIRCOSTANZA QUESTA, LA CUI PROVA DEVE ESSERE FORNITA DA CHI DOMANDA LA RIDUZIONE.

ESTINZIONE DELLE IPOTECHE E CANCELLAZIONE DELL'ISCRIZIONE

L'IPOTECA SI ESTINGUE PER:

- **CANCELLAZIONE DELL'ISCRIZIONE;**
- **MANCATA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE ENTRO IL TERMINE DI VENTI ANNI, SALVA LA FACOLTÀ DI EFFETTUARE UNA NUOVA ISCRIZIONE;**
- **ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE;**
- **PERIMENTO DEL BENE IPOTECATO;**
- **RINUNZIA DA PARTE DEL CREDITORE, CONFIGURABILE NEL DUPLICE ASPETTO DI RINUNZIA ALL' ISCRIZIONE O AL TITOLO IPOTECARIO DI CONCESSIONE;**
- **SCADENZA DEL TERMINE A CUI L'IPOTECA È STATA LIMITATA O COL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA;**
- **PRONUNZIA DEL PROVVEDIMENTO CHE TRASFERISCE ALL'ACQUIRENTE IL DIRITTO ESPROPRIATO E ORDINA LA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE;**
- **PURGAZIONE DEL BENE IPOTECATO;**
- **PRESCRIZIONE (DEL DIRITTO DERIVANTE DA IPOTECA), MA SOLO NEI CONFRONTI DEL TERZO ACQUIRENTE, NON OBBLIGATO PERSONALMENTE E INDIPENDENTEMENTE DAL CREDITO: IL TERMINE È FISSATO IN VENTI ANNI A DECORRERE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI ACQUISTO CHE OPERA IN FUNZIONE DI PUBBLICITÀ-NOTIZIA.**

ESTINZIONE DELLE IPOTECHE E CANCELLAZIONE DELL'ISCRIZIONE

L'IPOTECA CHE È VENUTA MENO A SEGUITO DELLA CANCELLAZIONE, PUÒ ESSERE **NUOVAMENTE ISCRITTA** CON UN GRADO NELLA PRELAZIONE SE IL TITOLO GIUSTIFICATIVO DI ESSA NON È ESTINTO.

L'IPOTECA PUÒ RIVIVERE SOLO IN BASE AD UNA NUOVA ISCRIZIONE E SOLTANTO DAL MOMENTO IN CUI QUESTA HA LUOGO.

UNA VOLTA ESTINTA L'IPOTECA, ALLO SCOPO DI RENDERE PALESEMENTE LIBERO IL BENE CHE NE ERA GRAVATO, È NECESSARIA LA **CANCELLAZIONE DELL'ISCRIZIONE** CHE IL PROPRIETARIO CHIEDERÀ AL CONSERVATORE. IN PRATICA PER CHIEDERE LA CANCELLAZIONE OCCORRE:

- *IL CONSENSO DEL CREDITORE;*
- *OPPURE, IN MANCANZA EL CONSENSO DEL CREDITORE, UNA SENTENZA DEL GIUDICE PASSATA IN GIUDICATO.*

LIBERAZIONE DEI BENI DALLE IPOTECHE

AL TERZO ACQUIRENTE DEI BENI IPOTECATI CHE VUOLE EVITARE L'ESPROPRIAZIONE SENZA DOVER INTEGRALMENTE PAGARE I CREDITORI, SEMPRECHÈ NON SIA PERSONALMENTE OBBLIGATO, È CONCESSA LA FACOLTÀ DI RILASCIARE I BENI AL CREDITORE OVVERO LIBERARLO DALLE IPOTECHE FACENDO RICORSO AL **PROCEDIMENTO DI PURGAZIONE**.

TALE PROCEDURA SI SOSTANZIA IN UN'**OFFERTA DI PAGAMENTO**, FATTA DAL TERZO ACQUIRENTE AI CREDITORI GARANTITI, AL DI FUORI DELLE AULE GIUDIZIARIE, DI UNA DETERMINATA SOMMA IL CUI AMMONTARE CORRISPONDE LA PREZZO STIPULATO PER L'ACQUISTO O AL VALORE DICHIARATO DAL MEDESIMO ACQUIRENTE.

IPOTECA

ARTT. 2808 – 2826 C.C.

È UN DIRITTO REALE DI GARANZIA CONCESSO DAL DEBITORE SU DI UN BENE A GARANZIA DI UN CREDITO;

ATTRIBUISCE AL CREDITORE IL POTERE DI ESPROPRIARE IL BENE E DI ESSERE SODDISFATTO CON PREFERENZA SUL PREZZO RICAIVATO

OGGETTO: BENI IMMOBILI, DIRITTI REALI SU BENI IMMOBILI, RENDITE DELLO STATO, BENI MOBILI REGISTRATI

COSTITUZIONE: L'IPOTECA SI COSTITUISCE CON L'ISCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI

TIPI DI IPOTECHE: LEGALE, VOLONTARIA, GIUDIZIALE

REQUISITI: SPECIALITÀ, INDIVISIBILITÀ, PUBBLICITÀ CHE HA CARATTERE COSTITUTIVO

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO (PIV)

DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

RISPOSTE ALLE DOMANDE FREQUENTI SUL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO È UN PARTICOLARE TIPO DI FINANZIAMENTO RISERVATO A CHI HA PIÙ DI 60 ANNI, GARANTITO DA IPOTECA SU UN IMMOBILE RESIDENZIALE LA CUI DURATA, IN GENERALE, COINCIDE CON LA VITA DEL SOTTOSCRITTORE. QUESTO STRUMENTO DI FINANZIAMENTO RAPPRESENTA UN'ALTERNATIVA ALLA VENDITA DELLA NUDA PROPRIETÀ POICHÉ CONSENTE A CHI LO SOTTOSCRIVE DI CONTINUARE AD ABITARE NELL'IMMOBILE SENZA PERDERNE LA PROPRIETÀ. VIENE INFATTI LASCIATA AGLI EREDI LA FACOLTÀ DI DECIDERE COME RIMBORSARE IL PRESTITO E DI CONSEGUENZA COSA FARE DELL'IMMOBILE DATO IN GARANZIA.

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

È POSSIBILE EROGARE IL PIV NELLA FORMA DI FINANZIAMENTO A TRANCHE?
LA LEGGE E IL SUCCESSIVO DECRETO ATTUATIVO STABILISCONO CHE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO HA PER OGGETTO LA CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE, SENZA PORRE LIMITAZIONI ALLA FORMA TECNICA DI TALI FINANZIAMENTI. PERTANTO, È POSSIBILE EROGARE IL PIV ANCHE NELLA FORMA TECNICA DEL FINANZIAMENTO CON EROGAZIONI PROGRESSIVE (“A TRANCHE”). NELL’INFORMATIVA RESA AL MUTUATARIO SUL FINANZIAMENTO DOVRÀ ESSERE FATTO ESPlicitO RIFERIMENTO ALLE CARATTERISTICHE DELLA FORMA TECNICA UTILIZZATA.

FINO A QUALE MOMENTO DECORRONO GLI INTERESSI CORRISPETTIVI?

QUANDO POSSO APPLICARSI GLI INTERESSI DI MORA?
COME IN OGNI ALTRO PRESTITO, GLI INTERESSI CORRISPETTIVI SI PRODUCONO PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO COMPRESIVO DEL PERIODO CONCESSO DAL FINANZIATORE PER IL RIMBORSO DEL PRESTITO. GLI INTERESSI DI MORA SI POSSONO APPLICARE QUALORA SI VERIFICHINO UN INADEMPIMENTO.

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

POSSONO SOTTOSCRIVERE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO I TITOLARI DELLA NUDA PROPRIETÀ DEL BENE OGGETTO DELLA GARANZIA?

I TITOLARI DELLA NUDA PROPRIETÀ POSSONO SOTTOSCRIVERE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO, GRAVANDO DA IPOTECA LA NUDA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, QUALORA LA BANCA OFFRA IL PRODOTTO PREVEDENDO TALE POSSIBILITÀ.

CHI PUÒ RICHIEDERE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO?

I REQUISITI PER RICHIEDERE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO SONO DISCIPLINATI DALLA LEGGE 2 APRILE 2015, N. 44 E DAL SUCCESSIVO DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 DICEMBRE 2015, N. 226; PERTANTO POSSONO RICHIEDERE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO TUTTE LE PERSONE FISICHE CHE ABBIANO COMPIUTO 60 ANNI DI ETÀ ED ABBIANO UN IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. SE TALI PERSONE FISICHE SONO CONIUGATE O CONVIVENTI MORE UXORIO DA ALMENO 5 ANNI NEL SUDDETTO IMMOBILE, IL RELATIVO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DEVE ESSERE SOTTOSCRITTO DA ENTRAMBI, ANCHE SE L'IMMOBILE È DI UNO SOLO, A CONDIZIONE, PERÒ, CHE ANCHE L'ALTRO PARTNER ABBA COMPIUTO 60 ANNI DI ETÀ. RESTA INTESO CHE LA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA LEGGE E DAL DECRETO CITATO NON COSTITUISCONO UN DIRITTO ALL'EROGAZIONE DEL PIV. COME IN QUALSIASI ALTRO PRESTITO, INFATTI, IL CREDITORE VALUTERÀ AUTONOMAMENTE SE EROGARE IL FINANZIAMENTO.

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DI "IMMOBILE" DI CUI ALL'ART.1 DEL DECRETO, POSTO A GARANZIA DEL PIV, SI CHIEDE SE DEVONO ESSERE CONSIDERATI I SOLI IMMOBILI NEI QUALI IL MUTUATARIO ABBAIA STABILITO LA RESIDENZA.

L'ARTICOLO 1, LETTERA C), DEL DECRETO, STABILISCE CHE L'IMMOBILE DA IPOTECARE DEBBA ESSERE "RESIDENZIALE", LASCIANDO INTENDERE CHE OGGETTO DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA POSSANO ESSERE SOLO GLI IMMOBILI AVENTI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CIVILE ABITAZIONE.

NON VIENE TUTTAVIA SPECIFICATO SE L'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA DEBBA ESSERE SOLTANTO QUELLO NEL QUALE IL MUTUATARIO HA STABILITO LA RESIDENZA E DIMORI ABITUALMENTE.

SI DEVE INTENDERE CHE L'IMMOBILE POSSA ESSERE UTILIZZATO COME ABITAZIONE CIVILE (SENZA NECESSARIAMENTE PREVEDERE CHE LA STESSA RAPPRESENTI L'IMMOBILE NEL QUALE IL MUTUATARIO DIMORI ABITUALMENTE ED HA PERTANTO STABILITO LA RESIDENZA).

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

QUALI PREVISIONI DEL DECRETO SI APPLICANO ALLE UNIONI CIVILI DI CUI ALLA LEGGE N. 76 DEL 2016?

AI FINI DELLA DISCIPLINA DEL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO, ALLE UNIONI CIVILI SI APPLICANO TUTTE LE PREVISIONI DEL DECRETO APPLICABILI AI CONIUGI.

NELLA DEFINIZIONE DI CONIUGI DI CUI ALL'ART. 2, COMMA 7 DEL DECRETO, POSSONO RIENTRARE ANCHE I CONIUGI LEGALMENTE SEPARATI?

SI. INFATTI, IN CASO DI SEPARAZIONE, IL RAPPORTO DI CONIUGIO NON È ANCORA CESSATO. NE CONSEGUE CHE IL SOGGETTO FINANZIATO – ANCHE SE LEGALMENTE SEPARATO – RISULTA ANCORA CONIUGATO FINO ALL'INTERVENUTO DIVORZIO. SI RAMMENTA INOLTRE CHE AI FINI DELL'OBBLIGO DI COINTESTAZIONE DEL FINANZIAMENTO RILEVA SIA IL RAPPORTO DI CONIUGIO CHE IL FATTO CHE NELL'IMMOBILE RISIEDANO ENTRAMBI I CONIUGI.

Fonte per il Prestito Ipotecario Vitalizio dal sito: <https://www.mise.gov.it/index.php/it/assistenza/domande-frequenti/prestito-ipotecario-vitalizio-domande-frequenti-faq>

A CURA DELL'UFFICIO LEGALE FNP - CISL

Il presente documento è protetto dalle leggi sul copyright; è proibita la sua copiatura.