

MUTUI/ Un provvedimento **dell'Agenzia** del territorio

Estinzione on-line

Per ipoteca frazionata o cambiaria

DI VALERIO STROPPIA

Quando viene estinto un mutuo immobiliare garantito da ipoteca cambiaria o frazionaria, le banche, società finanziarie o enti previdenziali mutuanti devono comunicarlo al conservatore dei registri immobiliari esclusivamente per via telematica. Tale modalità diventerà obbligatoria dal 1° marzo 2008. È quanto stabilisce il provvedimento 29 gennaio 2008 **dell'Agenzia** del territorio, firmato dal direttore Mario Picardi e disponibile sul sito internet **dell'Agenzia** stessa, che chiarisce un adempimento reso necessario dopo le numerose modifiche normative alla disciplina.

Il procedimento di cancellazione delle ipoteche sui mutui immobiliari, infatti, è stato semplificato dal dl n. 7/2007 (poi convertito dalla legge n. 40/2007). **L'Agenzia** ha provveduto a emanare i provvedimenti attuativi, del 23 e del 25 maggio 2007, entrambi pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* n. 123 del 29 maggio 2007. Le novità

sono state poi illustrate con la circolare n. 5/2007. Alcuni casi specifici, tuttavia, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'agevolazione: si tratta, rispettivamente, delle ipoteche iscritte a garanzie di mutui annotate sui titoli cambiari contestualmente emessi (circolare n. 11/2007) e delle ipoteche frazionate (circolare n. 13/2007).

L'art. 2, comma 450, lett. e) della Finanziaria 2008, però, ha modificato il quadro normativo, prevedendo esplicitamente l'estensione del procedimento semplificato anche alle ipotesi di ipoteca iscritta a garanzia di «obbligazioni derivanti da contratti di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche se annotata su titoli cambiari». Il provvedimento del Territorio in questione detta dunque le modalità di invio della comunicazione da parte dei soggetti erogatori del finanziamento, che dovranno trasmettere i dati per via telematica.

Sui mutui garantiti da ipoteca frazionata le informazioni dovranno riguardare elementi significativi della quota di

mutuo estinta, nonché degli immobili cui la quota stessa si riferisce con l'indicazione, per ognuno, della natura, del comune in cui si trova e dei dati di identificazione catastale.

Per quanto riguarda le ipoteche cambiari, invece, è previsto l'obbligo di consegnare al conservatore tutti i titoli di credito, che sono restituiti dopo che il custode dei registri immobiliari ha eseguito la cancellazione dell'ipoteca (riportata sulle cambiali stesse). Ciò al fine di evitare i rischi connessi alla circolazione di effetti solo apparentemente assistiti dalla garanzia ipotecaria.

In ultimo, va segnalata una dimenticanza dei tecnici del Territorio che hanno curato la stesura del provvedimento. L'art. 5 del testo, infatti, demanda l'entrata in vigore alla pubblicazione in *G.U.*, mentre l'art. 1, comma 361, della Finanziaria 2008 ha previsto che dal 1° gennaio 2008 la pubblicazione dei provvedimenti dei direttori delle Agenzie fiscali sui rispettivi siti internet sostituisce quella in *Gazzetta*.

