

# Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

---

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'estinzione della relativa posizione debitoria nei confronti dell'istituto mutuante.

Sulla base dell'Art. 40-bis del TUB, in genere l'ipoteca a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo (anche non fondiario) o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. n. 122/2005, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita, attraverso un'apposita comunicazione di avvenuta estinzione del debito da parte dell'istituto mutuante alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, senza l'intervento del notaio e senza alcun onere per il debitore, salvo i casi in cui, ricorrendo un giustificato motivo, l'istituto mutuante stesso comunichi alla Conservatoria che l'ipoteca permane.

A decorrere dal 2 maggio 2012, la cancellazione di cui sopra, è possibile anche per le ipoteche iscritte da oltre 20 anni e non rinnovate, come statuito dall'Art. 161 comma 7-quinquies del TUB.

Sussistono tuttavia talune fattispecie, come ad esempio la vendita dell'immobile ipotecato con contestuale concessione di una nuova ipoteca per garantire il finanziamento concesso all'acquirente, in cui potrà essere opportuno per la migliore sicurezza di tutte le parti procedere a un tradizionale atto di cancellazione della vecchia ipoteca con l'intervento del notaio.