

## **PILLOLE DI DIRITTO: LE GARANZIE e L'IPOTECA - IL MUTUO VITALIZIO IPOTECARIO**

### **I DIRITTI REALI DI GARANZIA: L'IPOTECA**

L'ipoteca è una causa legittima di prelazione; presenta i seguenti requisiti:

- l'immediatezza: per la sua realizzazione non occorre la cooperazione del debitore;
- l'assolutezza: è opponibile erga omnes;
- il diritto di sequela: nel senso che il creditore ha il potere di soddisfarsi sul bene anche se la proprietà di esso è stata trasferita ad altra persona;
- il diritto di prelazione: nel senso che il creditore ha diritto di essere preferito agli altri creditori sul ricavato della vendita del bene oggetto di ipoteca.
- l'accessorietà: se manca o si estingue l'obbligazione garantita, si estingue anche la garanzia;
- la specialità: l'ipoteca si costituisce soltanto su beni determinati;
- l'indivisibilità: il diritto di ipoteca si estende sull'intero bene che ne è oggetto e sulle sue parti, a garanzia dell'intero credito e di ogni parte di esso.
- l'ipoteca ha per oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o beni mobili registrati e rendite dello Stato;
- il bene oggetto di ipoteca rimane in godimento del proprietario.

L'ipoteca è un diritto reale di garanzia, concesso dal debitore (o da un terzo) su un bene, che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita.

Possono essere oggetto di ipoteca: i beni immobili con le loro pertinenze; i beni mobili registrati (navi, aeromobili, autoveicoli); l'usufrutto, il diritto di superficie, il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente sul fondo enfiteutico; le rendite dello Stato.

Anche la quota di un bene indiviso può essere oggetto di ipoteca.

### **L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA**

Il diritto di ipoteca si costituisce mediante iscrizione nell'apposito Registro presso l'ufficio dei registri immobiliari che ha competenza territoriale nel luogo ove si trova il bene. Tale iscrizione ha carattere costitutivo: la volontà delle parti, la legge o la sentenza attribuiscono al creditore il diritto ad ottenere l'iscrizione (cioè rappresentano il titolo per la costituzione), ma solo con l'iscrizione il diritto nasce.

L'ipoteca, per la sua natura di diritto reale, ha efficacia anche nei confronti di chi acquista l'immobile dopo l'iscrizione: infatti, i creditori ipotecari possono far espropriare i beni ipotecati anche dopo l'alienazione.

In relazione al **titolo** si distingue:

- **l'ipoteca legale** (art. 2817). Si ha quando è la **legge** che attribuisce ad alcuni creditori, in considerazione della causa del credito o della qualità o posizione assunta dal creditore stesso, il *diritto ad ottenere*

l'iscrizione ipotecaria, *senza il concorso della volontà del debitore*. L'art. 2817 elenca *tassativamente* le ipotesi di ipoteca legale;

- **l'ipoteca giudiziale** (artt. 2818-2820). Chi ha ottenuto **una sentenza di condanna al pagamento** di una somma o all'adempimento di un'altra obbligazione o al risarcimento dei danni *ha titolo per iscrivere ipoteca*, anche se la sentenza non ha forza esecutiva o è sottoposta a impugnazione;
- **l'ipoteca volontaria** (artt. 2821-2826). Nasce da contratto o da dichiarazione unilaterale di volontà da parte del concedente. È prescritta la forma scritta *ad substantiam*.

È escluso, come fonte, il *testamento* per evitare che il debitore alteri la situazione dei suoi creditori in epoca successiva alla sua morte.

Il diritto di ipoteca è *imprescrittibile*, ma l'iscrizione ipotecaria ha efficacia per venti anni dalla sua data, se non viene **rinnovata** prima che scada tale termine; pertanto, il creditore deve rinnovare l'iscrizione per fare in modo che l'ipoteca conservi i suoi effetti ed il suo grado per altri venti anni. Qualora la rinnovazione venga chiesta dopo la scadenza dei venti anni, l'ipoteca si considera di nuova iscrizione e perde il grado che aveva precedentemente.

#### **IL GRADO DELL'IPOTECA**

Poiché su un medesimo bene possono essere iscritte più ipoteche, assume grande importanza **la data** (ed eventualmente anche l'ora) dell'iscrizione.

In base ad essa, ogni ipoteca ha un numero d'ordine che ne determina **il grado** (l'ipoteca che è stata iscritta per prima si dice di *primo grado*, poi viene quello di *secondo grado*, di terzo etc.) e in corrispondenza al grado dell'ipoteca si stabilisce un *ordine di preferenza fra i vari creditori ipotecari*: il creditore con ipoteca di primo grado ha prelazione sul creditore con ipoteca di secondo grado, questo, a sua volta, ha prelazione sul creditore con ipoteca di terzo grado, e così via, senza riguardo alla data del credito (art. 2852).

Se più persone si presentano contemporaneamente per ottenere l'iscrizione sullo stesso bene, le iscrizioni sono eseguite sotto lo stesso numero e le ipoteche hanno uguale grado; perciò i creditori concorrono tra loro in proporzione dell'importo dei rispettivi crediti (artt. 2853-2854).

L'ipoteca si estingue per estinzione del credito garantito (es. per adempimento) o per cause proprie (es. perimetro del bene ipotecato). In seguito all'estinzione, affinché l'immobile appaia libero da ipoteca, è necessario procedere alla cancellazione della stessa (artt. 2882 ss).

**IL MUTUO VITALIZIO IPOTECARIO** o prestito vitalizio ipotecario (legge 248/2005, legge n. 44 del 2015). Il prestito vitalizio ipotecario è un particolare tipo di finanziamento garantito da ipoteca su un immobile residenziale; ha per oggetto la concessione, da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato; è fatta salva la volontà del finanziato di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese.

Dal 6 maggio 2015, quindi, con la legge n. 44/2015, è stato abbassato il limite a 60 anni ed è stata prevista la possibilità per chi cede l'immobile di iniziare a pagare da subito rate formate da spese e di soli interessi.