

RISOLUZIONE N. 23/E

Roma, 19 giugno 2026

OGGETTO: Procedimento semplificato di cancellazione delle ipoteche di cui all'art. 40 bis del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, con riferimento alle ipotesi di mutuo oggetto di frazionamento in quote

Sono pervenute alla scrivente alcune richieste di chiarimento concernenti l'applicazione del procedimento di cancellazione semplificata delle ipoteche (di seguito, "cancellazione semplificata") disciplinato dall'articolo 40-*bis* del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (TUB).

In proposito, nelle prassi operative dei vari Uffici dei registri immobiliari sono state riscontrate difformità che attengono, in particolare, all'ipotesi in cui la cancellazione semplificata riguardi l'estinzione di un'obbligazione creditizia relativa a un contratto di mutuo oggetto di frazionamento, senza che sia intervenuto accollo da parte dell'acquirente della quota immobiliare gravata dalla garanzia.

Ulteriori casistiche segnalate risultano, inoltre, riconducibili alla fase istruttoria del procedimento in esame e, in particolare, alle richieste da parte degli Uffici di elementi informativi ritenuti necessari ai fini della cancellazione semplificata.

Inquadramento generale

Al fine di fornire i richiesti chiarimenti e formulare indicazioni volte ad agevolare un'uniformità di comportamento sul territorio, si rende opportuno procedere a un preliminare inquadramento dell'istituto della cancellazione semplificata di ipoteca e della relativa disciplina.

In via generale, occorre rammentare che, ai sensi dell'art. 2847 c.c., l'iscrizione ipotecaria conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data e che tale effetto cessa qualora l'iscrizione non sia rinnovata prima della scadenza del relativo termine. Inoltre, in forza di quanto disposto dall'art. 2878 c.c., l'ipoteca si estingue, tra l'altro, per mancata rinnovazione entro il citato termine ventennale, per estinzione dell'obbligazione oppure mediante cancellazione dell'iscrizione, da effettuarsi sulla base di un provvedimento giudiziario definitivo o di un atto, contenente il consenso del creditore, redatto nelle forme prescritte.

In tale contesto di disciplina codicistica si inserisce il decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, il quale, con le disposizioni di cui all'art. 13, commi da 8-*sexies* a 8-*quaterdecies*, ha introdotto nell'ordinamento una significativa semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia di mutui e finanziamenti concessi da soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria, nonché da enti di previdenza obbligatoria.

Tale intervento normativo ha previsto che, ai fini estintivi di cui all'articolo 2878 del codice civile e in deroga all'articolo 2847 del medesimo codice, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da mutui e finanziamenti si estingua automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. In tal caso, il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione

dell'obbligazione e trasmette al conservatore dei registri immobiliari la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data; decorso tale termine, il conservatore, accertata la presenza della comunicazione e in mancanza di tempestiva comunicazione di permanenza dell'ipoteca da parte del creditore, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

Con tale intervento il legislatore ha sostanzialmente delineato, in deroga al meccanismo dell'articolo 2847 c.c., una ipotesi, alternativa rispetto a quella ordinaria ventennale, di perenzione legale dell'iscrizione ipotecaria che si realizza per effetto dell'estinzione dell'obbligazione. Quest'ultima, infatti, determina non solo l'estinzione dell'ipoteca sotto il profilo sostanziale, ma anche la cessazione della sua efficacia come iscrizione nei registri immobiliari.

Il procedimento così delineato non richiede la redazione di una nota né la presentazione di un titolo formale e si conclude, con gli adempimenti prescritti, mediante annotazione della comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione; inoltre, la cancellazione semplificata non è assoggettata al pagamento di tributi.

Per completezza di inquadramento sistematico, giova poi rammentare che, successivamente, il decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141¹, ha allocato nel TUB la disciplina in questione, inserendo, dopo l'art. 40, l'art. 40 *bis*² che reca ora le disposizioni in materia di cancellazione semplificata.

¹ Recante “Attuazione della direttiva 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori, nonché modifiche del titolo VI del testo unico bancario (decreto legislativo n. 385 del 1993) in merito alla disciplina dei soggetti operanti nel settore finanziario, degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi”.

² “Cancellazione delle ipoteche

1. Ai fini di cui all'articolo 2878 del codice civile e in deroga all'articolo 2847 del codice civile, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita.

2. Il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio.

3. L'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio e al debitore, entro il termine di cui al comma 2 e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al

La cancellazione semplificata su mutui oggetto di frazionamento

Inquadrata l'origine oltre che la disciplina del particolare istituto in argomento, per i profili che interessano la principale fattispecie oggetto di richiesta di chiarimenti, occorre richiamare l'articolo 2, comma 450, lett. e), della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria del 2008), in forza del quale il procedimento semplificato in questione è stato esteso alle cancellazioni di ipoteca relative a mutui "accollati a seguito di frazionamento", anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.

Tale previsione si correla sostanzialmente alla fattispecie del frazionamento di mutuo di cui all'art. 39 del TUB³, che consente la suddivisione del finanziamento e

ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al presente comma.

4. Decorso il termine di cui al comma 2 il conservatore, accertata la presenza della comunicazione di cui al medesimo comma e in mancanza della comunicazione di cui al comma 3, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo e fino all'avvenuta cancellazione rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al comma 2.

5. Per gli atti previsti dal presente articolo non è necessaria l'autentica notarile.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche ai finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti.»

³ Per la parte di interesse, l'art. 39 del TUB dispone: "...6. In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorché in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia. 6-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. Tale termine è aumentato a centoventi giorni, se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote. 6-ter. Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma 6-bis, il richiedente può presentare ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile; il presidente del tribunale, sentite le parti, ove accolga il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso. 6-quater. Salvo diverso accordo delle parti, la durata dell'ammortamento è pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo e l'ammortamento stesso è regolato al tasso di interesse determinato in base ai criteri di individuazione per il periodo di preammortamento immediatamente precedente. Il responsabile del competente Ufficio del territorio annota a margine dell'iscrizione ipotecaria il frazionamento del finanziamento e della relativa ipoteca, l'inizio e la durata dell'ammortamento ed il tasso relativo. 7. Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà".

della correlata garanzia ipotecaria in una pluralità di quote autonome, ciascuna riferita a una specifica porzione immobiliare catastalmente identificata. La fattispecie si colloca tipicamente nell'ambito dei mutui concessi a operatori del settore edilizio, i quali, ai fini di una più agevole commercializzazione delle unità immobiliari, procedono al frazionamento del finanziamento e della relativa garanzia gravante su un complesso immobiliare. Ciò comporta che ciascuna unità immobiliare risulti gravata da una quota autonoma del debito e dalla corrispondente frazione della garanzia ipotecaria.

La suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, il frazionamento dell'ipoteca a garanzia, comporta la configurazione di una pluralità di posizioni giuridiche distinte, con conseguente autonomia delle singole quote di garanzia; ciascuna quota di finanziamento assume autonoma rilevanza giuridica ed è suscettibile di autonoma estinzione, con effetti limitati alla relativa frazione della garanzia ipotecaria.

Alla luce di tale assetto, pare corretto reputare il frazionamento non solo quale rinuncia da parte del creditore all'indivisibilità dell'ipoteca posta nel suo esclusivo interesse, ma, in sostanza, quale vero e proprio diritto del debitore/acquirente ad ottenere l'individuazione sia della obbligazione debitoria connessa alla quota di finanziamento relativa alla quota immobiliare acquistata, sia della autonoma quota di garanzia ipotecaria gravante su tale quota del compendio immobiliare⁴.

Tanto opportunamente richiamato, si rileva che taluni Uffici, aderendo a un'interpretazione strettamente letterale dell'articolo 40-*bis*, comma 1, del TUB – secondo cui *“l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento [...] si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita”* – escludono la

⁴ Nel senso che, nel caso disciplinato dall'art. 39 del TUB, si tratti di diritto proprio del terzo acquirente accollante, e non si configuri, invece, un atto unilaterale di rinuncia del creditore all'indivisibilità della garanzia, si è espressa la giurisprudenza di legittimità (cfr., *ex multis*, Cass. civ., Sez. VI - 1, Ordinanza, 08/09/2021, n. 24161).

possibilità di procedere alla cancellazione semplificata nei casi in cui, pur essendo intervenuta la comunicazione di avvenuta estinzione, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, il mutuo, sebbene frazionato, non sia stato altresì oggetto di accollo da parte del soggetto subentrante.

Tale orientamento muove dall'assunto secondo cui la disposizione normativa, facendo espresso riferimento ai mutui "stipulati o accollati a seguito di frazionamento", circoscriverebbe l'ambito applicativo della cancellazione semplificata alle sole ipotesi in cui, nel caso di frazionamento, si configuri anche una modificazione soggettiva del rapporto obbligatorio per effetto dell'accollo.

Ciò posto, al fine di risolvere la questione interpretativa, appare necessario verificare se il legislatore abbia inteso subordinare l'applicabilità della procedura, nei casi di frazionamento del mutuo originario, alla presenza dell'accollo ovvero se tale riferimento debba essere diversamente interpretato.

In altri termini, occorre stabilire se nel campo di applicazione della cancellazione semplificata possano rientrare anche i mutui frazionati ma non accollati, tenuto conto che, nella prassi, il frazionamento può non essere accompagnato da accollo, sia perché il bene rimane in capo al debitore originario, sia perché, pur essendo intervenuto un trasferimento, l'acquirente non abbia optato per l'accollo avendo estinto la quota di obbligazione con mezzi propri o mediante ricorso ad un nuovo finanziamento.

Al riguardo, si ritiene che la questione prospettata possa essere risolta mediante una lettura coordinata e teleologica della disciplina in esame, che tenga conto del profilo strutturale del frazionamento, della portata dell'art. 40-*bis* TUB e della funzione dell'istituto della cancellazione semplificata.

Sotto un primo profilo, deve rilevarsi che la suddivisione del mutuo di cui all'art. 39 TUB e il correlato frazionamento dell'ipoteca, come innanzi detto, non si risolvono in una mera rinuncia del creditore all'indivisibilità della garanzia, prevista

dall'articolo 2809 c.c.⁵, ma comportano la trasformazione del rapporto originario in una pluralità di rapporti distinti. Ciascuna quota di finanziamento, infatti, viene correlata ad una specifica porzione immobiliare ed assume una propria autonoma configurazione, cui corrisponde una distinta frazione di garanzia ipotecaria, il cui grado ipotecario coincide con quello dell'ipoteca originaria⁶.

Tale assetto implica che il pagamento della singola quota di finanziamento si traduce, sotto il profilo giuridico, nell'estinzione di una obbligazione autonoma e distinta rispetto alle altre quote, con conseguente venir meno della relativa frazione di garanzia ipotecaria.

Sotto un secondo profilo, occorre considerare che l'art. 40-*bis* TUB individua quale presupposto esclusivo della cancellazione semplificata l'estinzione dell'obbligazione garantita, senza operare distinzioni in ordine alla natura unitaria o frazionata del rapporto né richiedere particolari modalità di estinzione o modificazioni soggettive del debitore. Ne deriva che, in presenza di un mutuo frazionato, l'estinzione della singola quota di finanziamento inverando il fenomeno giuridico della estinzione di un'obbligazione integra pienamente il presupposto normativo richiesto per l'attivazione della procedura.

In tale prospettiva sistematica, il riferimento ai mutui accollati assume valore inclusivo e non limitativo, non potendo essere inteso come elemento idoneo a circoscrivere l'ambito applicativo dell'istituto ingiustificatamente in contrasto con la *ratio* perseguita dal legislatore.

In sostanza, il richiamo normativo all'accollo, lungi dal rappresentare un ulteriore necessario presupposto per l'operatività della cancellazione semplificata nei casi di frazionamento del mutuo, intende includere nell'ambito applicativo della cancellazione semplificata sui mutui frazionati anche le ulteriori ipotesi in cui sia

⁵ Come noto, il codice civile individua, oltre alla specialità, l'indivisibilità quale connotato tipico dell'ipoteca, disponendo all'art. 2809 c.c. che l'ipoteca "è indivisibile e sussiste per intero sopra tutti i beni vincolati e sopra ciascuno di essi e sopra ogni loro parte".

⁶ Cfr. Cass. n. 5520/2024.

intervenuta una modifica soggettiva nel lato debitorio per effetto di un accollo da parte del terzo.

La previsione testuale della norma che estende la cancellazione semplificata ai “mutui accollati a seguito di frazionamento”, quindi, si giustifica piuttosto in quanto questa è l’ipotesi in cui si manifesta la differenza soggettiva tra il debitore originario titolare dell’immobile su cui grava l’ipoteca e il nuovo debitore (terzo acquirente e accollante) a cui viene rilasciata la quietanza per la cui applicabilità dell’art. 40 *bis* TUB si è reso pertanto necessario un intervento espresso del legislatore⁷. Tale discordanza soggettiva, che potrebbe astrattamente ostare all’applicazione dell’art. 40-*bis* TUB, è risolta con un’estensione espressa della norma ad opera dell’art. 2, comma 450, della legge 2007 che fa esplicito riferimento anche all’ipotesi dell’accollo quale causa giustificativa della diversità soggettiva tra debitore originariamente iscritto e debitore quietanzato nella comunicazione di estinzione inviata dall’istituto creditore.

Vieppiù, l’accollo - attenendo esclusivamente alla modificazione soggettiva del lato passivo del rapporto obbligatorio - non incide sul presupposto oggettivo dell’estinzione del debito: ne consegue che l’inclusione espressa di tale fattispecie non può essere intesa quale indice di esclusione delle ipotesi diverse, ma deve essere letta, in una *ratio* estensiva perseguita dal legislatore, quale conferma dell’operatività della procedura sui mutui frazionati anche in presenza di modificazioni soggettive del rapporto.

Diversamente opinando, si finirebbe per subordinare la cancellazione semplificata a un requisito non richiesto dall’ordinamento, con l’effetto di determinare trattamenti differenziati tra situazioni identiche sotto il profilo sostanziale. In presenza di una quota di mutuo frazionato integralmente estinta,

⁷ In tali casi, si configura la stipula di un accollo con efficacia esterna in cui l’intervento della banca, pur non avendo efficacia perfezionativa dell’accordo *inter alios* stipulato, rende la pattuizione irrevocabile radicando in capo all’istituto di credito l’obbligo di pretendere il pagamento della somma dall’accollante (cfr. in tal senso, Cass. Civ. Sez. II, n. 2850 del 9 febbraio 2026).

infatti, non vi è ragione giuridica per negare l'accesso alla procedura semplificata, indipendentemente dal fatto che l'acquirente dell'immobile abbia o meno assunto la posizione di debitore attraverso accollo. L'accollo incide esclusivamente sul lato soggettivo del rapporto obbligatorio, mentre la cancellazione semplificata è ancorata a un presupposto oggettivo, costituito dall'estinzione del debito. In tal senso, l'espressa previsione normativa riferita all'ipotesi dell'accollo risulta perseguire l'intento di consentire la cancellazione semplificata anche nel caso in cui il debitore quietanzato sia diverso da quello originariamente iscritto nei registri immobiliari a causa di un intervenuto accollo da parte del terzo acquirente, senza che ciò escluda dall'ambito applicativo della procedura semplificata il caso di estinzione di quota obbligatoria da parte del medesimo debitore originario.

Tale interpretazione risulta, inoltre, coerente con la *ratio* dell'istituto, che è quella di semplificare le formalità ipotecarie e di favorire la circolazione dei beni immobili, oltre che l'ampliamento delle possibilità di scelta dei consumatori⁸, evitando il ricorso a procedimenti più onerosi in tutte le ipotesi in cui il credito garantito sia stato soddisfatto.

Infine, sotto altro profilo occorre precisare che la cancellazione di quota di ipoteca frazionata è da tenersi ben distinta dalla diversa fattispecie della cd. restrizione di beni che si verifica quando, in presenza di un unico debito garantito da un'unica ipoteca su una pluralità di beni, alcuni di questi, individuati con gli estremi di identificazione catastale, vengono liberati dalla garanzia ipotecaria su di essi gravante. In tal caso, stante la persistente unicità dell'intera obbligazione debitoria originaria (oltre che della garanzia immobiliare ad essa correlata) per mancata effettuazione del frazionamento in quote, con il pagamento di parte del debito non si realizza il fenomeno della estinzione dell'obbligazione - soddisfatta solo in parte - e quindi non sorge proprio il presupposto estintivo per l'operatività della cancellazione semplificata. Per converso - come detto - il concetto di estinzione dell'obbligazione

⁸ Cfr. Articolo 2, comma 450, lettera e) della legge 244/2007.

può invece richiamarsi nell'ipotesi di soddisfacimento delle singole quote di finanziamento risultanti dall'intervenuto frazionamento del mutuo, quote che vengono ad assumere una loro autonomia in forza della quale può ritenersi operante per ciascuna di esse il fenomeno dell'estinzione.

Alla luce delle considerazioni che precedono, deve ritenersi che la cancellazione semplificata dell'ipoteca, resa espressamente possibile dal legislatore nell'ipotesi di mutui accollati a seguito di frazionamento, sia applicabile anche nei casi in cui, a seguito del frazionamento, sia stata estinta la singola quota di finanziamento, ancorché non sia intervenuto accollo, in quanto tale ultima circostanza non incide sul presupposto estintivo rilevante ai fini della disciplina in esame; peraltro, in tale caso, il conservatore dei registri immobiliari potrà agevolmente rinvenire, pur in presenza di un frazionamento in quote, la identità soggettiva tra debitore originariamente iscritto e debitore quietanzato risultante dalla comunicazione di estinzione trasmessa dall'ente creditore.

Accanto alla questione interpretativa sopra esaminata, le segnalazioni evidenziano ulteriori profili di disomogeneità connessi alle modalità operative adottate dai Servizi di pubblicità immobiliare nella fase istruttoria del procedimento di cancellazione semplificata.

Al riguardo è opportuno rammentare che con specifico riguardo al contenuto delle comunicazioni relative all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo accollato a seguito di frazionamento, l'Amministrazione finanziaria è intervenuta con il Provvedimento del 29 gennaio 2008, emanato dall'allora Agenzia del Territorio.

In tale sede è stato stabilito che la comunicazione riguardante l'estinzione di una quota di mutuo accollata a seguito di frazionamento deve contenere gli elementi identificativi della quota di mutuo estinta, desunti dall'atto di frazionamento e dalla relativa formalità, nonché gli elementi identificativi degli immobili cui la quota stessa

si riferisce, con l'indicazione, per ciascuno di essi, della natura, del Comune in cui si trova e dei dati catastali.

Le medesime indicazioni devono ritenersi applicabili anche alle comunicazioni di estinzione relative a quote di mutuo frazionate e non accollate, per le quali trova impiego lo specifico codice previsto per la “*comunicazione per cancellazione di quota di ipoteca frazionata*”, da utilizzare anche nelle ipotesi in cui l'estinzione riguardi una singola quota del finanziamento non oggetto di accollo.

* * *

Tanto rappresentato, le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano osservati dagli Uffici dipendenti.

LA DIRETTRICE CENTRALE
firmato digitalmente