

**Studio Legale e Notarile Haab**

Via Ariosto 4

6900 Lugano

[www.haablegal.ch](http://www.haablegal.ch)

T: 091.913.30.70

F: 091.913.30.79

@: [info@haablegal.ch](mailto:info@haablegal.ch)

## **LA CARTELLA IPOTECARIA NEL NEGOZIO IMMOBILIARE**

*Avv. Hugo Haab, febbraio 2019*

---

Quando si decide di acquistare un'abitazione o un fondo nella maggior parte dei casi il compratore non paga di tasca sua la totalità del prezzo di compravendita, ma richiede piuttosto un finanziamento ad istituto di credito, di norma ad una banca. Di regola infatti solo il 20% del prezzo complessivo dev'essere finanziato con mezzi propri, mentre il restante 80% può essere finanziato da terzi, per l'appunto mediante la concessione di un credito (mutuo).

Ora, la banca concedente il mutuo richiede evidentemente una garanzia per concedere il suo finanziamento. Nella prassi questa garanzia viene concessa mediante la cessione alla banca a titolo di garanzia di una **cartella ipotecaria**, che certifica un credito personale garantito da pegno immobiliare (art. 842 cpv. 1 CC). Per questo credito il debitore risponde con tutti i suoi beni (e non solo con il fondo gravato dal pegno).

Il credito risultante dalla cartella sussiste accanto al credito risultante dal rapporto fondamentale tra debitore (il proprietario del fondo) ed il creditore (persona che concede il mutuo); ciò significa che il creditore ha due crediti ben distinti nei confronti del debitore: il credito derivante dal mutuo concordato con il debitore ed il credito che è iscritto nella cartella ipotecaria.

La cartella ipotecaria può essere di due tipo: quale cartella ipotecarie "registrale" o come cartella ipotecaria "documentale". Con la cartella ipotecaria "documentale" viene emesso un titolo di pegno (cartavalore) a nome del portatore o di una determinata persona (art. 860 cpv. 2 CC).

Se il fondo che si decide d'acquistare **non è già gravato da una cartella ipotecaria** (cosa che al giorno d'oggi, a causa dell'intensificarsi del mercato immobiliare, è sempre più rara) l'acquirente dovrà concordare con la banca che gli concede il finanziamento la costituzione di una nuova cartella ipotecaria (che può essere documentale oppure registrale). I costi della costituzione di una cartella ipotecaria sono a carico del richiedente (quindi del compratore–richiedente il finanziamento). Il costo per la costituzione della cartella ipotecaria varia a seconda dell'importo della stessa. A titolo d'esempio, per una cartella ipotecaria di CHF 500'000 il costo per la costituzione (costo del notaio e delle tasse pubbliche) è di circa CHF 6'200, per una cartella ipotecaria di CHF 800'000 invece di circa CHF 9'100.

Succede spesso che il fondo che s'intende acquistare **sia già gravato da una o più cartelle ipotecarie**. In questo caso si pongono due questioni da chiarire:

- 
1. Si può computare nel prezzo d'acquisto del fondo l'ammontare del residuo del debito ipotecario?
  2. Si può utilizzare la cartella ipotecaria già esistente anziché costituirne una nuova (e quindi pagare gli importi indicati sopra)?

Per quanto concerne il quesito **(1)** va rilevato che l'importo iscritto nella cartella ipotecaria non corrisponde necessariamente all'importo del debito residuo (cioè la parte di mutuo ipotecario che il proprietario del fondo deve ancora pagare alla propria banca); infatti spesso il proprietario procede con degli ammortamenti e di conseguenza nel corso degli anni il suo debito diminuisce. È quindi opportuno verificare con la banca a quanto ammonta il residuo del debito. Tale importo (e tale debito) **viene assunto dall'acquirente**: in pratica se il fondo è messo in vendita a CHF 900'000 ed il debito ipotecario restante è di CHF 250'000, l'acquirente versa al venditore CHF 650'000 e assume il debito ipotecario di CHF 250'000 (quindi CHF 900'000 in totale). Oltre ad assumere questo debito (residuo, derivante dal rapporto fondamentale) l'acquirente diviene anche debitore del credito iscritto nella cartella ipotecaria, se ciò è pattuito nell'atto di compravendita.

Per quanto concerne la questione **(2)** la stessa entra in considerazione solo nella misura in cui l'acquirente necessita di un finanziamento per acquistare il fondo, ciò che è di norma la regola oggi (a meno che l'acquirente voglia finanziare l'acquisto esclusivamente con mezzi propri). In ogni caso, anche se l'acquirente non dovesse necessitare un finanziamento egli farebbe buona cosa a non cancellare eventuali cartelle ipotecarie esistenti, in quanto le stesse gli potrebbero servire in futuro.

Se la cartella ipotecaria è stata data in pegno ad una banca e si trova ancora presso la stessa occorre distinguere due situazioni:

- L'importo della cartella ipotecaria già esistente copre l'importo che corrisponde al finanziamento che necessita l'acquirente.

*In questo caso l'acquirente può rivolgersi alla banca che detiene a titolo di garanzia la cartella ipotecaria e riprendere (assumere) il debito del precedente proprietario (venditore) e continuare al suo posto la relazione ipotecaria con la stessa banca. Se invece l'acquirente desidera cambiare banca (per esempio rivolgendosi alla banca di sua fiducia) egli può riscattare il debito (pagando un eventuale "malus" per disdetta anticipata del mutuo) e poi contrattare un nuovo mutuo (dell'importo iscritto nella cartella ipotecaria) con l'altra banca.*

*In entrambi i casi il debito assunto rispettivamente riscattato, nonché l'eventuale "malus" per disdetta anticipata viene di regola computato nel prezzo d'acquisto del fondo (come da esempio illustrato sopra).*

- L'importo della cartella ipotecaria già esistente è minore dell'importo che corrisponde al finanziamento che necessita l'acquirente.

---

*In questo caso l'acquirente può agire come sopra, ma per la parte mancante (ovvero la parte di finanziamento che supera l'importo risultante dalla cartella ipotecaria) egli deve far costituire una cartella ipotecaria aggiuntiva.*

Sempre nell'ambito di questa questione va fatto presente che potrebbe essere che la cartella ipotecaria documentale non è più in possesso della banca, in quanto il precedente proprietario (ovvero il venditore) ha già estinto il debito; in tal caso infatti la banca è solita restituire la cartella ipotecaria al proprietario del fondo. Ebbene in questo caso la cartella ipotecaria va consegnata al nuovo proprietario (acquirente) che potrà decidere se utilizzare la stessa oppure distruggerla. Il nuovo proprietario si assume il debito iscritto nella cartella ipotecaria.

Si raccomanda ad ogni proprietario immobiliare di **custodire la cartella ipotecaria documentale in un luogo sicuro**, anche quando il debito garantito dalla cartella ipotecaria è stato estinto (infatti il credito risultante dalla cartella sussiste accanto – quindi in aggiunta – a quello derivante dal rapporto fondamentale, art. 842 cpv. 2 CC).

Nel caso in cui la **cartella ipotecaria venisse smarrita** si può procedere con una richiesta di annullamento della stessa al giudice competente, procedura questa che dura diversi mesi e che potrebbe rallentare l'operazione immobiliare.

\* \* \* \* \*

*Nel nostro studio legale e notarile ci occupiamo spesso di questioni nell'ambito del diritto immobiliare ed ipotecario. Se lo si desidera è possibile organizzare un primo incontro gratuito e non vincolante, nel corso del quale si analizzerà la situazione e si darà al cliente un'indicazione sulla procedura migliore da seguire.*

*I contenuti del presente scritto non sono da intendersi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista.*