

La liberazione degli immobili dalle ipoteche

Marco Sicolo | 03 gen 2021

Gli artt. 792 ss. c.p.c. disciplinano il procedimento di liberazione dalle ipoteche, che origina dalla notificazione dell'atto di cui all'art. 2890 c.c.



- [Cos'è la liberazione dalle ipoteche](#)
- [La dichiarazione ex art. 2890 c.c.](#)
- [Il procedimento di purgazione delle ipoteche](#)
- [Cancellazione delle ipoteche e distribuzione del prezzo](#)
- [Richiesta di espropriazione](#)

Cos'è la liberazione dalle ipoteche

Il procedimento di liberazione degli immobili dalle ipoteche è una particolare procedura che consente al terzo acquirente di un immobile di soddisfare le pretese dei soggetti che vantano un'ipoteca, scongiurando il ricorso all'espropriazione forzata da parte di questi ultimi.

Si tratta di uno dei procedimenti speciali disciplinati dal libro quarto del codice di rito, con regole che si discostano in parte da quelle dell'ordinario processo di cognizione.

La dichiarazione ex art. 2890 c.c.

La disciplina del procedimento in oggetto, individuata dagli artt. 792 ss. c.p.c., si ricollega al disposto degli artt. 2889 ss. del [codice civile](#), che regolano gli aspetti stragiudiziali della c.d. purgazione delle ipoteche.

In particolare, in base all'art. 2889 c.c., il terzo acquirente di un bene ipotecato ha facoltà di liberare il bene da ogni ipoteca dopo l'acquisto e fino a trenta giorni dopo il [pignoramento](#) eventualmente effettuato dai creditori nei suoi confronti.

A tal fine, l'acquirente è tenuto a notificare ai creditori che hanno iscritto ipoteca precedentemente alla trascrizione del suo atto di acquisto, un atto in cui indichi il titolo di acquisto, la sua trascrizione e il prezzo stipulato o il valore da lui stesso dichiarato.

Tale prezzo non può essere inferiore a quello che verrebbe stabilito come base d'incanto, secondo le regole sull'espropriazione.

Ovviamente, l'acquirente non è obbligato a procedere alla purgazione delle ipoteche, essendo libero di decidere semplicemente di pagare i debiti ipotecari, ad esempio quando questi siano di ammontare complessivo inferiore al prezzo pattuito per l'acquisto.

Il procedimento di purgazione delle ipoteche

Successivamente alla notifica dell'atto di cui sopra, può prendere avvio il procedimento giudiziale di liberazione dalle ipoteche dell'immobile, secondo la disciplina di cui agli artt. 792 ss. c.p.c.

La liberazione dalle ipoteche si domanda con ricorso al presidente del tribunale del luogo ove si trova l'immobile (cfr. art. 26 c.p.c.).

Con il ricorso, l'acquirente chiede al giudice di determinare i modi per il deposito del prezzo offerto con l'atto più sopra descritto.

Cancellazione delle ipoteche e distribuzione del prezzo

A questo punto, il procedimento può imboccare due strade diverse, a seconda che nei 40 giorni successivi dalla notificazione della dichiarazione di cui si è detto sopra, i creditori avanzino o meno una richiesta di espropriazione.

Se nessuna espropriazione viene richiesta, il ricorrente si limita a depositare il prezzo offerto nei modi precedentemente stabiliti con decreto presidenziale e presenta in cancelleria il relativo certificato, oltre al titolo di acquisto trascritto.

A tali adempimenti segue un'udienza di comparizione cui possono partecipare l'acquirente, l'alienante e i creditori. Tale udienza è finalizzata alla cancellazione delle ipoteche con ordinanza e alla contestuale distribuzione del prezzo.

Richiesta di espropriazione

Se, invece, è stata presentata un'istanza di espropriazione, ad esempio perché i creditori non hanno ritenuto congruo il prezzo offerto dall'acquirente, si procede alla vendita all'incanto del bene.

Tale vendita si apre sul prezzo offerto dal creditore istante. Sul ricavato possono soddisfarsi anche i creditori dell'acquirente.

Fonte: [La liberazione degli immobili dalle ipoteche](#)

<https://www.studiocataldi.it/articoli/40725-la-liberazione-degli-immobili-dalle-ipoteche.asp#ixzz6iV72qyyx>

(da www.StudioCataldi.it)