

Ipoteca non cancellata, il notaio non risponde della falsa dichiarazione del venditore

Chi compra un immobile ancora gravato da ipoteca si affida quasi sempre alla parola del venditore sull'avvenuta estinzione del mutuo. Con l'ordinanza n. 2342 del 4 febbraio 2026 la Corte di Cassazione spiega perché quella scelta sposta il rischio contrattuale su chi acquista e quando il notaio rogante resta fuori dal risarcimento.

di [Redazione tecnica](#) – 16.09.2026

Chi compra casa dà per scontato che la firma davanti al notaio metta al riparo da ogni sorpresa, perché arriva in fondo a una catena di controlli che nessuna delle parti saprebbe fare da sola.

L'atto, però, fotografa due cose diverse, ovvero ciò che risulta dai pubblici registri e ciò che le parti si dichiarano a vicenda, e tra le due resta uno spazio vuoto, quello della veridicità dei documenti che il venditore porta al tavolo.

Chi paga se il venditore dichiara il falso sull'estinzione del mutuo e l'ipoteca resta iscritta sulla casa? Il notaio deve controllare che la lettera della banca consegnata dal venditore sia autentica? E chi ha accettato quella parola può poi rivalersi sul notaio?

A questi interrogativi risponde la Corte di Cassazione con l'**ordinanza n. 2342 del 4 febbraio 2026**, che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati quando si compra un immobile ancora gravato da ipoteca, ovvero che la **responsabilità del notaio** non copre la veridicità delle dichiarazioni rese dal venditore in atto e accettate dall'acquirente senza contestazioni. Per chi sta comprando significa che, se quella dichiarazione si rivela falsa, l'ipoteca resta iscritta sull'immobile appena pagato, che rimane esposto all'azione del creditore, e il conto va presentato al venditore, non al professionista che ha ricevuto l'atto. Non lo mettono al riparo la presenza del notaio al tavolo, la corretta indicazione dell'ipoteca nel rogito, l'apparente regolarità della certificazione bancaria esibita dalla controparte e neppure la buona fede con cui ha scelto di fidarsi.

La decisione toglie spazio all'idea che la **diligenza qualificata** richiesta dall'art. 1176, comma 2, del codice civile trasformi il notaio in un verificatore dei documenti privati. Quella diligenza copre la legalità dell'atto e le risultanze dei registri, non la veridicità di ciò che una parte afferma e l'altra accetta.

La pronuncia affronta, inoltre, altri due aspetti meritevoli di interesse. Il primo riguarda la facoltà di chiedere al notaio accertamenti ulteriori, che esiste ma va esercitata in forma espressa, il secondo il riparto del rischio contrattuale, che l'accettazione sposta per intero su chi compra.

Ipoteca non cancellata e mutuo mai estinto, come nasce la causa contro il notaio

La vicenda trae origine da una compravendita stipulata nel 2014 su un bene ancora gravato da un'iscrizione ipotecaria a garanzia di un mutuo. Il venditore consegna al notaio rogante una certificazione apparentemente proveniente dalla banca, che attesta l'estinzione del debito, e afferma di avere già chiesto la cancellazione della garanzia.

Il notaio dà atto nel rogito dell'iscrizione ancora esistente e della dichiarazione del venditore, l'acquirente accetta quel contenuto e l'atto viene stipulato. Soltanto dopo emerge che la certificazione era falsa e che nessuna richiesta di cancellazione era mai stata presentata. Il raggiro induce in errore il notaio, l'acquirente e anche la banca che finanziava l'acquisto, con un prezzo pagato come se l'immobile fosse libero da pesi.

L'acquirente agisce contro il notaio per il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, sostenendo che il professionista non si fosse adeguatamente assicurato di quanto attestato. Il giudice di primo grado accoglie la domanda, la Corte d'appello riforma e la rigetta, ritenendo non esigibile una verifica spinta fino alla veridicità di un documento che non lasciava adito a sospetti e considerando il notaio vittima della truffa al pari dell'acquirente. Il ricorso poggia su un unico motivo, la violazione degli artt. 2055 e 1176 del codice civile.

Quali controlli fa il notaio in una compravendita e quali restano fuori

Per comprendere la decisione è necessario inquadrare bene la normativa di riferimento. L'art. 1176, comma 2, del codice civile impone al professionista una diligenza qualificata, commisurata alla natura dell'attività esercitata, e su quel parametro si misura il perimetro dei doveri notarili, che comprende la legalità dell'atto e la ricognizione dei pubblici registri, dai quali emergono le formalità pregiudizievoli da rappresentare alle parti.

Nella vicenda quel passaggio non è mai stato in discussione, perché l'iscrizione ipotecaria era stata regolarmente indicata nel rogito con i propri estremi. Diverso è il terreno delle **dichiarazioni negoziali**, ovvero di ciò che una parte afferma in presenza dell'altra e che l'altra decide di accettare, dove non c'è un dato da attingere a un registro pubblico ma una valutazione di credibilità che appartiene ai contraenti. Su questo confine si gioca anche il richiamo alla responsabilità solidale dell'art. 2055 del codice civile, che presuppone a monte un illecito imputabile pure al notaio.

Va poi ricordato, benché la pronuncia non se ne occupi, il meccanismo che governa la cancellazione dell'ipoteca a garanzia di un mutuo bancario. L'art. 40-bis del Testo Unico Bancario (D.Lgs. n. 385/1993) prevede che l'ipoteca si estingua automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita, che il creditore rilasci la quietanza e trasmetta al conservatore la comunicazione entro 30 giorni, e che il conservatore, accertata la presenza di quella comunicazione e in mancanza di una comunicazione di permanenza dell'ipoteca, proceda d'ufficio alla cancellazione entro il giorno successivo, senza alcuna autentica notarile.

Sul procedimento è tornata da ultimo l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n. 23/E del 19 giugno 2026**, che ne individua il presupposto esclusivo nell'estinzione dell'obbligazione garantita e ammette la cancellazione semplificata anche sulla singola quota di un mutuo frazionato estinta senza accollo, ipotesi ricorrente per chi acquista da un'impresa costruttrice.

Perché il notaio non risponde della dichiarazione falsa accettata dall'acquirente

Tornando al perimetro dei doveri notarili, gli ermellini ribadiscono, in continuità con un proprio precedente del 2015, che il notaio il quale inserisca nell'atto pubblico di trasferimento immobiliare la dichiarazione del venditore, accettata dall'acquirente, di avvenuta estinzione del debito garantito da ipoteca e di già inoltrata richiesta di cancellazione, non risponde della mancata veridicità di quelle dichiarazioni.

La ragione non sta in una benevolenza verso la categoria, ma nella struttura del rapporto. A fronte dell'esercizio del potere valutativo del contraente non c'è alcuna attività di accertamento da compiere, perché spetta soltanto a lui apprezzare il rischio dell'operazione, e al notaio è anzi preclusa la possibilità di intervenire su quel rapporto. La veridicità delle dichiarazioni e l'adempimento degli obblighi assunti gravano sulla sola parte venditrice, mentre il notaio, inserendole nell'atto, ha assolto ai propri doveri.

L'acquirente che, lungi dal contestarne la veridicità, ne accetta il contenuto fattuale assume su di sé la valutazione sulla credibilità della controparte e il correlativo **rischio contrattuale**, perché quelle dichiarazioni appartengono alla sola dimensione negoziale del rapporto tra le parti.

Resta ferma, però, la libertà di scegliere. La parte interessata può accettare il contenuto della dichiarazione oppure contestarne la veridicità, e può perfino chiedere al notaio rogante ulteriori accertamenti, iniziativa che i giudici considerano subordinata all'onere di un'espressa manifestazione di volontà. Non essendo emersa alcuna richiesta di quel tipo, e apparendo la certificazione esibita di per sé tale da non lasciare adito a sospetti, l'invocabilità di una responsabilità notarile resta esclusa e il motivo è infondato.

Come si protegge chi compra una casa con un'ipoteca ancora iscritta

Dal punto di vista operativo il passaggio più istruttivo riguarda l'onere della manifestazione espressa, che sposta la tutela da un piano passivo a uno attivo. Il silenzio davanti a una dichiarazione altrui vale come accettazione del rischio, mentre una richiesta di verifica messa per iscritto prima della stipula cambia la posizione di chi compra.

La cautela più semplice è anche la più trascurata, perché una volta trasmessa dalla banca la comunicazione di estinzione è conoscibile a chi la richieda ancora prima che la cancellazione sia eseguita, per cui il

riscontro non passa dal documento esibito dal venditore ma da un'ispezione ipotecaria aggiornata al giorno della stipula, tenendo conto che l'istituto dispone di trenta giorni dall'estinzione per provvedere. Restano poi le cautele note alla prassi, dalla partecipazione all'atto di un delegato della banca creditrice al deposito del prezzo presso il notaio con svincolo condizionato alla cancellazione.

Cosa fare prima del rogito quando l'ipoteca non è ancora cancellata

In conclusione, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso e ha confermato la lettura della Corte d'appello, che aveva escluso ogni responsabilità professionale del notaio rogante.

La postura che ne discende per chi assiste un acquirente è di metodo. La fiducia nella controparte non è un vizio, ma va trasformata in un riscontro documentale prima della firma, perché le cautele funzionano solo se richieste nella forma che lascia traccia.

La decisione si colloca in una linea rimasta stabile per oltre un decennio, che tiene separato il controllo di legalità dell'atto dalla valutazione di rischio che appartiene ai contraenti. Chi compra non firma soltanto un contratto, firma anche la propria fiducia, e di quella nessun pubblico ufficiale può rispondere al posto suo.

Notaio e ipoteca non cancellata, le domande più frequenti

Il notaio risponde se il venditore dichiara il falso?

Non risponde quando la dichiarazione riguarda un fatto negoziale, come l'avvenuta estinzione del debito garantito da ipoteca, e l'acquirente ne ha accettato il contenuto senza contestarlo. La veridicità di quanto dichiarato resta a carico della sola parte venditrice.

Cosa succede se il mutuo non era stato davvero estinto?

L'ipoteca continua a gravare sull'immobile acquistato, che resta aggredibile dal creditore anche se l'acquirente non è il debitore, e la pretesa risarcitoria va rivolta al venditore che ha reso la dichiarazione mendace, non al notaio che l'ha inserita in atto su accettazione dell'acquirente. Diverso è il caso del debito realmente estinto e non ancora cancellato, dove resta soltanto una formalità da eliminare.

Come tutelarsi quando l'ipoteca risulta ancora iscritta?

Dalla pronuncia si ricava che l'acquirente può chiedere al notaio ulteriori accertamenti, purché lo faccia con una manifestazione di volontà espressa prima della stipula. Sul piano operativo il riscontro più immediato è un'ispezione ipotecaria aggiornata al giorno della stipula, perché l'avvenuta estinzione del mutuo lascia traccia nei registri.