

6 novembre 2015 0:00

Restrizione ipoteca

E' possibile liberare l'ipoteca su uno dei due immobili ad essa assoggettati per un mutuo?

Alessandra, da Bari

Risposta:

E' possibile se si rispettano le due condizioni previste dall'articolo 39 del Testo Unico Bancario, quindi aver estinto almeno un quinto del debito garantito e far sì che la garanzia residua sia sufficiente a garantire il debito corrente ai sensi del precedente articolo 38, vale a dire che il valore della garanzia residua rappresenti almeno l'80% del debito.

Per stabilire ciò occorrono prove documentali oppure apposite perizie che evidenzino come per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente.

Se le due condizioni previste dalla legge sono rispettate, la banca non può opporsi alla richiesta del debitore salvo nei casi in cui il debito non sia rappresentato da un mutuo fondiario, e quindi deve per forza di cose consentire l'atto notarile di restrizione di ipoteca.

In passato, è accaduto che in alcuni casi gli istituti si siano opposti adducendo varie motivazioni legate alla garanzia residua ma le loro tesi sono state annullate da pronunciamenti di Tribunale come anche dell'Arbitro Bancario Finanziario.

La restrizione può avvenire sotto forma di riduzione del valore per cui l'ipoteca è stata originariamente iscritto oppure, nei casi in cui l'ipoteca sia stata iscritta su più di un immobile, con la restrizione di essa ad una parte dei beni. Se non riuscisse a completare l'operazione perché il valore della garanzia residua non è pari ad almeno l'80% del debito rimanente, la strada alternativa è quella di estinguere parzialmente il mutuo in modo da rientrare nei parametri di legge.