

20 novembre 2015 0:00

## Duplice requisito per restrizione ipoteca

Sto seguendo una cliente che ha rimborsato oltre un quinto del debito originario ma si è vista respingere la richiesta perché secondo la banca la garanzia residua non è parametrata al debito ancora da onorare. Posso fare qualcosa?

Amedeo, da Milano

### Risposta:

L'articolo 39 del Testo Unico Bancario prevede, al quinto comma, che "I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38".

Il Collegio di Coordinamento dell'Arbitro Bancario Finanziario, con la decisione 6137 del 19 settembre 2014, ha considerato che l'avverbio "inoltre" rappresenti un'alternativa tra le due soluzioni. Inoltre, l'estinzione di almeno un quinto del debito originario porta nella pratica i beni in garanzia ad ottenere un valore superiore all'80% del finanziamento perché l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario deve essere al massimo pari all'80% del valore dei beni ipotecati. A quel punto, estinta la quinta parte del debito, il valore dei beni dati in garanzia supera in maniera notevole il limite previsto. Ancora, il diritto alla riduzione esiste anche quando non è stato estinto almeno un quinto del debito ma da documenti o perizie risulta che i rimanenti beni vincolati costituiscano una garanzia sufficiente per le somme ancora dovute. Riguardo le modalità di riduzione, il debitore può individuare gli immobili da liberare oppure lasciare la scelta all'istituto. Nel primo caso, la banca non può opporsi all'individuazione dei beni da liberare proposta dal debitore ma può proporre una individuazione alternativa che sia idonea a salvaguardare il valore della garanzia senza pregiudicare il diritto del cliente.