

18 marzo 2017 0:00

Estinzione ipoteca su vecchio mutuo

Nel 2000 ho finito di pagare il mutuo per un immobile ricevuto in successione da mia madre, che lo aveva con il Monte dei Paschi di Siena. Dopo aver pagato l'ultima rata chiesi alla banca di estinguere l'ipoteca e mi venne risposto che avrei dovuto pagare per avere l'estinzione. Questo è un comportamento illecito! Ritenendo inaccettabile la richiesta, mi rifiutai di pagare e ho lasciato gravare l'ipoteca sull'immobile. So che per legge l'ipoteca va considerata estinta, ma formalmente grava ancora sull'immobile.

Esiste una via pratica per ottenere la cancellazione definitiva dell'ipoteca che non mi costringa a un gravoso e pesante scontro giudiziario con la banca?

Michele, da Sliema Malta (EE)

Risposta:

E' infatti sempre opportuno provvedere alla cancellazione. L'ipoteca risulta comunque nelle visure e la cosa potrebbe generare equivoci poiché, se intervenuti atti di interruzione della prescrizione, l'ipoteca stessa potrebbe essere ancora in vigore. Nel 2000 erano previste spese, poi arrivarono le "lenzuolate" del Ministro Bersani che in questo caso hanno subito una "contro-liberalizzazione" stabilita dal governo Berlusconi mediante i Decreti Legislativi 141 e 218 del 2010.

Tali decreti, modificando alcuni aspetti del Testo Unico Bancario e delle leggi che nel tempo lo hanno interessato modificandolo, non hanno però intaccato le disposizioni in materia relative ai mutui fondiari.

L'articolo 38 del Testo Unico Bancario sancisce che "il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili". La Banca d'Italia ha poi specificato che detti finanziamenti si erogano per un massimo dell'80% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, l'importo si eleva al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal cliente. E' quindi sufficiente inviare alla banca una raccomandata ar o a mano oppure una pec con cui si chiede la quietanza del mutuo. La banca la rilascerà e contemporaneamente dovrà avviare la procedura di estinzione dell'ipoteca da portare a termine entro 30 giorni e senza alcun onere a carico del cliente. Se non provvederà, sarà sufficiente rivolgersi all'

Arbitro bancario:

http://sosonline.aduc.it/scheda/arbitro+bancario+finanziario_16598.php