Fare la surrogazione - Cancellazione dell'ipoteca - Estinzione anticipata e portabilitÃ del mutuo

News

Inviato da : Avv. Carlo Vitaliano
Pubblicato il : 30/12/2023 8:10:00

La surrogazione avviene con una scrittura privata, un documento in cui il mutuatario dichiara la sua volontÃ a surrogare il nuovo operatore al precedente nell'ipoteca giÃ iscritta sull'immobile. La copia autenticata di questo documento insieme alla quietanza rilasciata dal vecchio operatore che dichiara che il mutuo Ã¨ stato utilizzato per pagare il residuo del precedente, bastano per poter far iscrivere sui registri immobiliari la surroga dell'ipoteca. Ecco il documento che potrebbe essere utilizzato per fare la surrogazione.

Luogo e data

Alla cortese attenzione di

(indicare denominazione banca)

Agenzia n.....

(indicare indirizzo agenzia)

Oggetto: Trasferimento con surrogazione del mutuo stipulato in data *(indicare data dell'atto di mutuo)*.... con .... *(indicare nome della banca/intermediario con cui si Ã¨ stipulato il mutuo)*.

Io sottoscritto *(nel caso di piÃ¹ intestatari del mutuo originario la richiesta va fatta da tutti)* ..... intestatario del mutuo stipulato in data .... con ..... per un capitale di ..... da estinguersi in ..... di cui allego copia dell'atto e conteggi estintivi, surroga *(oppure surroghiamo nel caso di cointestatari)* la Banca/Intermediario .... *(indicare la denominazione dell'operatore verso cui si vuole trasferire il mutuo)* nell'ipoteca iscritta sull'immobile sito ..... *(indicare via e cittÃ in cui si trova la casa)* e iscritta per il mutuo in oggetto. Dichiaro *(dichiariamo nel caso di contestatari)* che la somma da Voi erogata col trasferimento sarÃ utilizzata per pagare il capitale residuo del mutuo in oggetto.

In fede

Firma

NB: In base all'articolo 8 della legge 40 del 2007 per attuare la portabilitÃ del mutuo basta la copia autentica del documento di surrogazione redatto nella forma di scrittura privata.

Surrogazione del creditore iniziale

In generale, con la surrogazione si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessitÃ di consenso di quest'ultimo, previo il pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Con riferimento ai mutui bancari, la surrogazione realizza la cosiddetta portabilitÃ del mutuo, ossia permette al debitore di sostituire la banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una

nuova banca, che ad esempio propone condizioni migliori, mantenendo viva l'ipoteca originariamente costituita. Nel caso in cui si decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non Ã¨ quindi piÃ¹ necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalitÃ e soprattutto di costi notarili. La banca che subentra provvederÃ a pagare il debito che residua e si sostituirÃ a quella precedente. Il debitore rimborserÃ il mutuo alle nuove condizioni concordate.

Le recenti disposizioni normative rendono il ricorso a tale facoltÃ piÃ¹ agevole. E' infatti prevista la nullitÃ delle clausole contrattuali che ne impediscono ovvero ne rendono oneroso l'esercizio per il cliente.

Cancellazione dell'ipoteca

La cancellazione dell'ipoteca prestata dal debitore a garanzia del pagamento del mutuo Ã¨ stata resa piÃ¹ semplice, riducendo i tempi di realizzazione.

Prima dell'intervento legislativo, per far venir meno la garanzia occorreva seguire una procedura articolata sostanzialmente in tre fasi: estinzione anticipata del finanziamento in misura integrale; stipula di un atto notarile con il quale la banca incaricava il notaio di procedere alla cancellazione; esecuzione effettiva della cancellazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Lo snellimento introdotto consiste nel rendere la cancellazione della garanzia una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo. In particolare, la banca Ã¨ tenuta a rilasciare al cliente una quietanza attestante la data di estinzione del mutuo e a trasmettere entro trenta giorni al conservatore, cioÃ¨ l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la relativa comunicazione senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione e decorso il termine di trenta giorni dal rilascio della citata quietanza, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

Estinzione anticipata

Il cliente puÃ² rimborsare il finanziamento ricevuto prima della scadenza contrattuale, in misura sia totale che parziale (estinzione anticipata).

Per i contratti di mutuo stipulati a decorrere dal 2 febbraio 2007, l'estinzione anticipata non Ã¨ piÃ¹ condizionata all'applicazione di penali, ossia al pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto al capitale che si intende restituire. Inoltre, esiste il divieto di inserire nel contratto di mutuo clausole che pongono a carico del debitore una qualsiasi prestazione a favore della banca, e, qualora previste, tali clausole devono sempre considerarsi nulle.

Per i mutui sottoscritti prima del 2 febbraio 2007, e quindi in essere a tale data, le penali di estinzione giÃ previste contrattualmente sono ridotte; la misura della riduzione Ã¨ stabilita da un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le organizzazioni dei consumatori, siglato il 2 maggio 2007.

L'accordo ha individuato le misure massime della commissione di estinzione, in termini percentuali del capitale ancora da restituire, che le banche possono richiedere ai clienti sulla base delle caratteristiche del mutuo (a tasso fisso/ variabile/misto), in relazione alla data di stipula del contratto di mutuo e al periodo residuo di ammortamento del mutuo.

In particolare l'ABI e le associazioni dei consumatori hanno concordato le penali di estinzione, per i tutti i contratti di mutuo a tasso variabile e per quelli a tasso fisso stipulati antecedentemente al 1Â° gennaio 2001, nella misura di: nessuna penale negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo; 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo; 0,50 punti percentuali nei restanti casi.

Per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 le penali sono fissate in 1,90 punti percentuali nella prima metÃ del periodo di ammortamento del mutuo;

1,50 punti percentuali nella seconda metÃ del periodo di ammortamento del mutuo; 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno del periodo di ammortamento del mutuo; nessuna penale negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

L'accordo contiene anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che giÃ prevedono commissioni di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite dall'accordo stesso, introducendo in questo caso ulteriori riduzioni.

Â

Â