



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Avv. Bruno De Carolis	Membro designato dalla Banca d'Italia, che svolge le funzioni di Presidente ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per il funzionamento del Collegio
Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio ...	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Prof. Avv. Federico Ferro Luzzi	Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato [Estensore]
Prof. Avv. Gustavo Olivieri	Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore

nella seduta del 29.04.2011 dopo aver esaminato

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione;
- la relazione istruttoria della Segreteria tecnica,

Fatto

Mediante ricorso depositato in data 18.10.2010, il ricorrente chiede l'accertamento del proprio diritto a ottenere la riduzione dell'ipoteca a seguito di estinzione parziale del debito garantito, evidenziando quanto segue.

In data 08.07.2003, il ricorrente otteneva dalla Banca "A" la concessione di un mutuo di euro 1.000.000 (di durata ventennale) da utilizzare per l'acquisto di un'azienda agricola, mutuo garantito da ipoteca sulla stessa azienda agricola (terreni agricoli) e su un immobile commerciale, sempre di proprietà del ricorrente.

Il ricorrente, con lettera del 18.04.2007, avendo proceduto al rimborso anticipato di una cospicua quota del capitale residuo del mutuo con i proventi della vendita di parte dei terreni ed essendo in regola con il pagamento delle rate, chiedeva la restrizione ipotecaria al solo immobile commerciale il cui valore (come da perizia di stima fatta redigere a spese del ricorrente) copriva ampiamente il capitale residuo.

Dopo l'avvio della procedura, la Banca lo informava verbalmente che la procedura di restrizione era stata deliberata in data 07.08.2007 ma che, tuttavia, non essendo stata messa in esecuzione entro sei mesi, si rendeva necessaria nuova delibera.

Nelle more, la Banca "A" veniva acquisita da altra Banca (Banca "B"), a cui il ricorrente inviava, in data 21.04.2009, una richiesta di informazioni circa lo stato della pratica, richiesta che veniva riscontrata mediante comunicazione ai sensi della quale per la restrizione ipotecaria era necessario procedere ad una nuova delibera in sostituzione della precedente.

In data 24.09.2009, il ricorrente consegnava direttamente in filiale una nuova richiesta per la pratica di restrizione, senza ricevere ancora nessun esito.

Dopo vari colloqui con gli addetti della filiale veniva chiesto al ricorrente di avanzare una nuova istanza di restrizione, la quale veniva presentata in data 24.04.2010 e, a stretto giro (in data 12.05.2010), inviata sia alla filiale sia all'ufficio reclami; anche queste richieste restavano prive di riscontro.

Infine, nel giugno 2010 lo sportello (e anche il mutuo) veniva ulteriormente ceduto ad altra Banca (Banca resistente), alla quale in data 12.07.2010 il ricorrente reiterava per l'ennesima volta la richiesta per la restrizione di ipoteca, ma anche in questo caso non riceveva alcun riscontro.

Il ricorrente, con il ricorso infine qui presentato, chiede all'Arbitro Bancario Finanziario l'accertamento del diritto alla restrizione di ipoteca.

Regolarmente costituitasi, la Banca resistente ha – nel merito – dedotto quanto segue:

- il mutuo prevede un ammortamento articolato in 40 rate semestrali con scadenza 31.12 e 30.06 di ciascun anno;
- a garanzia del mutuo risulta concessa ipoteca su diversi beni, consistenti in un capannone industriale e diversi appezzamenti di terreno di valore significativo ed elevato grado di commerciabilità, che, nella denegata ipotesi di una eventuale azione esecutiva, sembrerebbero garantire buone prospettive di realizzo;
- numerosi terreni furono liberati dall'iscrizione ipotecaria già nel 2004 contro il versamento della somma di € 250.000,00;
- il ricorrente richiede ora la liberazione di tutti gli altri terreni, intendendo limitare la garanzia al solo capannone industriale, il cui valore di realizzo è legato sostanzialmente alle caratteristiche dell'attuale conduttore e

potrebbe risultare estremamente ridotto qualora detto conduttore dovesse cessare o spostare altrove la proprie attività;

- contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, il pagamento delle rate del mutuo è sempre stato caratterizzato da evidenti irregolarità e ritardi, peraltro tollerati dalla banca per agevolare il cliente che sia pure con evidenti difficoltà è comunque riuscito, fino ad ora, a mantenere il corrente finanziamento. Dall'esame del prospetto dei pagamenti e del prospetto riepilogativo delle rate, relativo alle ultime due annualità, emerge chiaramente come il debitore non si sia mai dimostrato in grado di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni ma al contrario abbia sempre provveduto a pagamenti parziali e tardivi;
- in esito all'attività istruttoria condotta, la Banca resistente si é resa disponibile ad accordare la cancellazione parziale richiesta, subordinata alle seguenti condizioni:
 - (i) dimostrazione di avvenuto pagamento della rata in scadenza al 31.12.2010 in unica soluzione;
 - (ii) sottoscrizione dell'impegno a versare, a parziale estinzione del mutuo, la somma di € 70.000 (anziché la maggior somma di € 100.000,00 che sarebbe dovuta applicando al valore dei beni da liberare di € 310.000,00 l'originaria percentuale di concessione del 35,08%), in caso di vendita degli immobili di cui viene richiesta la liberazione dall'ipoteca;
- il ricorrente esprimeva la propria indisponibilità ad accettare le condizioni richieste dalla banca, anticipando di non essere in grado di provvedere al puntuale pagamento della rata in scadenza il 31.12.2010 e di non avere intenzione di assumere l'impegno ad alcun versamento in caso di alienazione dei beni liberati.

In ragione di quanto sopra evidenziato, la Banca conclude chiedendo il rigetto della domanda del ricorrente per mancanza dei requisiti di cui all'art. 39, comma 5, del Testo Unico bancario, ai sensi del quale *“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”*.

Diritto

Il ricorso merita di essere accolto e per le seguenti ragioni.

Il contratto di mutuo, stipulato dalle parti, prevede che il finanziamento è accordato *“ai sensi e in applicazione degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385”*.

Il mutuatario, ai sensi dell'art. 39, comma 3, Tub, concedeva a garanzia del mutuo ipoteca su diversi immobili, tra cui un capannone industriale, così come riportato nel contratto.

L'art. 39, comma 5, TUB statuisce, con portata derogatoria delle norme generali (artt. 2873 e ss del cod. civ.) e in senso più favorevole al debitore, 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»*.

I presupposti – necessari e sufficienti – che la legge prevede debbano essere realizzati al fine di poter ottenere una *restrizione* dell'ipoteca originariamente concessa, sono allora i seguenti:

- estinzione della quinta parte del mutuo;
- sussistenza di garanzia reale residua sufficiente rispetto al credito ancora in essere.

Sotto il primo dei due profili, rileva il Collegio che la circostanza, oltre che evidenziata documentalmente, risulta pacifica tra le parti. La stessa Banca resistente, infatti, nelle proprie controdeduzioni riconosce l'estinzione di oltre il quinto del debito e il diritto del ricorrente a ottenere semmai la riduzione della somma iscritta.

Per quanto concerne il secondo requisito, poi, osserva il Collegio che:

- a norma dell'art. 39, comma 5, Tub i beni rimanenti devono costituire garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38 Tub;
- l'art. 38, comma 2, individua come essenziale alla natura “fondiaria” dell'operazione la sussistenza di un limite massimo di finanziabilità, la cui determinazione, rimessa alla Banca d'Italia, deve tener conto del valore dei beni ipotecati (o del costo delle opere da eseguire sugli stessi);



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- in attuazione di tale previsione, la Banca d'Italia, in conformità alla Delibera CICR del 22 aprile 1995, ha previsto (cfr. *infra* Circ. 229 Istruzioni di Vigilanza per le Banche) che *“le banche possono concedere finanziamenti di credito fondiario per un ammontare massimo pari all’80 per cento del valore dei beni immobili ipotecati (o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell’area o dell’immobile da ristrutturare)”*;

- in virtù del rinvio contenuto nel citato art. 39, comma 5, (che richiede una “garanzia sufficiente ai sensi dell’art. 38”), il concetto di “garanzia sufficiente” deve essere inteso come corrispondente al mantenimento della percentuale di finanziabilità in base agli immobili che residuano in ipoteca, in senso cioè di proporzioni meramente quantitative;

- con riferimento al caso di specie, il ricorrente ha prodotto una perizia di stima (datata 21.06.2007), le cui risultanze non vengono confutate dalla Banca resistente, da cui emerge che il valore dell’immobile sul quale vorrebbe limitarsi la garanzia immobiliare si attesta a euro 2.450.000 e, nell’ambito della stessa perizia, il professionista incaricato esprime il seguente parere: *“ritengo che qualora esso dovesse essere venduto per via giudiziaria, il ricavo potrebbe essere compreso tra euro 1.500.000 ed euro 2.000.000”*.

In applicazione dei criteri su esposti, emerge allora che l’immobile che resterebbe a tutela reale del debito (che al 30.06.2010 ammontava a euro 576.021,19), costituirebbe comunque “sufficiente garanzia”. Sul punto, il Collegio richiama l’orientamento giurisprudenziale secondo cui il momento nel quale deve calcolarsi il quinto del debito originario, al fine di ottenere la riduzione, è quello della domanda e non quello della decisione (Cass. 22 settembre 2000, n. 12536) e il ricorso in esame è stato presentato il 18.10.2010.

Non priva di rilevanza appare, inoltre, la circostanza che parte resistente, pur riferendo di valutazioni svolte, non fornisce specifiche evidenze delle verifiche effettuate, limitandosi a evidenziare – in termini ipotetici – *“una probabile maggiore difficoltà di vendere il bene”* in sede esecutiva. Nelle controdeduzioni si legge, infatti, che *“la restrizione – come richiesta dal ricorrente – non sembra garantire sufficientemente il debito residuo, anche alla luce delle probabilità di insolvenza del debitore; il bene su cui residuerebbe la ipoteca potrebbe non essere agevolmente vendibile in sede esecutiva”*.

In sostanza, parte resistente respinge la richiesta del ricorrente non in ragione dell’intrinseco e oggettivo valore cauzionale del bene, bensì sulla base di valutazioni relative, da un lato, alle connotazioni qualitative dell’immobile (*“il cui valore di realizzo è legato sostanzialmente alle caratteristiche dell’attuale*



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

conduttore e potrebbe risultare estremamente ridotto qualora detto conduttore dovesse cessare o spostare altrove la proprie attività”) e, dall’altro, al “merito” creditizio del debitore (evidenziando pagamenti ritardati e parziali, che la banca peraltro ammette di aver sempre tollerato).

In ragione di tutto quanto sopra evidenziato, il Collegio, in accoglimento del ricorso, ritiene che il mutuatario abbia diritto a ottenere la riduzione della garanzia reale al tempo prestata.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione.

Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d' Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
BRUNO DE CAROLIS