



## COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) MARZIALE	Presidente
(RM) DE CAROLIS	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) LEPROUX	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) CARATELLI	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) MARINARO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore LEPROUX ALESSANDRO

Nella seduta del 20/06/2014 dopo aver esaminato:

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

### FATTO

Con ricorso pervenuto il giorno 10/01/14, preceduto da varie richieste e da reclamo 18/09/13 riscontrato negativamente il giorno 7/10/13, il ricorrente, premesso di aver a suo tempo costituito in garanzia ipotecaria un immobile di sua proprietà a presidio del mutuo concesso dall'odierno resistente a società della quale all'epoca era socio suo figlio, poi fuoriuscito dalla compagine societaria, premesso altresì che l'acquirente del quote sociali del figlio si era reso inadempiente all'obbligo contrattuale di liberazione del detto immobile da tale garanzia, chiede la condanna dell'intermediario a provvedervi deducendo che, a seguito del regolare ammortamento, le residue garanzie reali e personali sarebbero ampiamente idonee a presidiare il rischio di credito connesso a quanto ancora da restituire.

Al riguardo il ricorrente deduce che nella specie il valore dell'immobile di sua proprietà è pari ad € 258.427,00 a fronte di un debito residuo di € 250.963,70 alla data del 14/11/13 (e di € 239.892,15 al 31/12/13), garantito da ipoteca su tale immobile, da altra ipoteca concessa da altro soggetto su immobile del valore di € 253.300,00, da garanzia fideiussoria omnibus di € 455.000,00 e da una garanzia sussidiaria rilasciata da un



Confidi, avendo egli perciò diritto alla cancellazione della iscrizione pregiudizievole ai sensi degli artt. 38 e 39 TUB e delle relative Istruzioni della Banca d'Italia.

Con le proprie controdeduzioni in data 29/02/14 l'intermediario ha chiesto il rigetto del ricorso assumendo che la liberazione del detto immobile dalla garanzia ipotecaria determinerebbe il mancato rispetto del c.d. "principio di fondiarietà" di cui ai sopra citati artt. 38 e 39 T.U.B. non essendo a tal fine sufficienti le residue garanzie.

Acquisita la documentazione richiesta con ordinanza istruttoria in data 16/05/14, costituita da copia della garanzia rilasciata dal Confidi e dall'estratto conto aggiornato relativo all'entità residua del mutuo alla data del 31/12/13, la controversia è stata nuovamente sottoposta al Collegio in data odierna.

Tanto premesso, si rileva quanto segue in

## DIRITTO

Si deve preliminarmente rilevare, ai fini della composizione del Collegio oltre che della normativa sostanziale applicabile ai rapporti di cui si verte, che il ricorrente deve qualificarsi come "consumatore", e non come c.d. "professionista di riflesso", pur avendo prestato ipoteca in favore di imprenditore societario, dovendosi ritenere, in difetto di prova contraria, che la detta garanzia sia stata rilasciata esclusivamente in ragione del vincolo familiare esistente con uno dei soci (v. ABF dec. 26/07/13 n. 4109).

E' poi opportuno rilevare che il ricorrente è legittimato alla domanda avanzata nella presente sede, dovendosi interpretare l'espressione "debitori" contenuta nell'art. 39, V° co., T.U.B. come riferita a qualsiasi soggetto portatore di un interesse qualificato all'ottenimento di quanto ivi previsto, come è certamente il terzo datore di ipoteca nel caso di specie.

Ciò posto, le disposizioni che assumono rilievo ai fini della soluzione della presente controversia sono le seguenti:

art. 38, II° co., T.U.B. : "La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché nelle ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti";

art. 39 V° co., T.U.B.: "I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto ad una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre 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.";

le Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia, emanate in conformità dell'apposita delibera CICR (v. circ. n. 229/91, Titolo V, Capo I°, Sez. II^, Par. 1) prevede 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. Il limite dell' 80 per cento può essere elevato fino al 100 per cento in presenza di garanzie integrative offerte dal cliente. Le garanzie integrative possono essere costituite da fidejussioni bancarie, da polizze assicurative di compagnie di assicurazioni, dalla garanzia rilasciata da fondi pubblici di garanzia o da consorzi o cooperative di garanzia fidi, da cessioni di crediti verso lo Stato ...".

Alla stregua di tali disposizioni si deve escludere che, nella valutazione del rapporto esistente tra il capitale erogato e le garanzie offerte (c.d. loan to value o LtV) si possa



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

tenere conto della fideiussione di € 455.000,00 rilasciata nella specie, non essendo tale tipologia inclusa nell'elencazione delle garanzie integrative considerate dalla normativa regolamentare emanata dall'Autorità di Vigilanza.

Né può considerarsi, al medesimo fine, la garanzia fideiussoria sussidiaria rilasciata dal Confidi, essendo risultato che la stessa è "non più escutibile per esaurimento del plafond stanziato dal suddetto Consorzio di Garanzia" (v. lettera intermediario 3/06/14).

Ciò considerato, la domanda non può allo stato trovare accoglimento atteso che l'entità residua del debito da garantire - pari ad € 250.963,70 alla data della domanda e ad € 239.892,15 alla data del 31/12/13 - non avrebbe trovato adeguata copertura nell'80% del valore dell'altro immobile costituito in garanzia ipotecaria, non risultando rispettato il limite imposto dalla normativa secondaria sopra citata (valore dell'immobile in residua garanzia ipotecaria € 253.300,00 x 80/100= 202.640).

**P.Q.M.**

**Il Collegio respinge il ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE MARZIALE