

## COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

(NA) CARRIERO	Presidente
(NA) PARROTTA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) PORTA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) MINCATO	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(NA) QUARTA	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore QUARTA

Nella seduta del 20/04/2016

- esaminata l'istanza di correzione della decisione n. 1391/16 del 16/2/2016 presentata dal ricorrente;
- rilevata l'esistenza di un mero errore materiale concernente l'omissione del riferimento alle competenze difensive;
- viste le vigenti "Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari";
- dispone che la decisione n. 1391/16 del 16/2/2016 sia emendata nei seguenti termini

### FATTO

In data 3/6/2014 la ricorrente e il cointestatario di un mutuo chirografario stipulavano un accordo transattivo con il creditore odierno resistente, al fine di ripianare la posizione di sofferenza generatasi per effetto del rapporto. L'accordo prevedeva il pagamento della somma di 8.000.00, con la rinuncia da parte dell'istituto al prosieguo dell'azione legale e l'intrapresa di tutte le azioni necessarie per la cancellazione di ipoteca a suo tempo iscritta.

Il 15/3/2015 il cliente inoltrava reclamo all'intermediario lamentando l'inadempimento del nuovo patto, in particolare, la mancata cancellazione dell'ipoteca e la mancata eliminazione del suo nominativo dalla Centrale dei Rischi. Non ricevendo risposta, adiva l'ABF chiedendo l'esecuzione del contratto, la cancellazione della segnalazione e il risarcimento del danno anche non patrimoniale, oltre spese e compensi professionali.

Costitutosi, l'intermediario si è opposto alle pretese dei clienti, sottolineando che l'atto di transazione lo obbligava a curare la cancellazione delle sole ipoteche soggette al procedimento 'semplificato', e che l'ipoteca in questione, di natura giudiziale, non rientrava in

questa categoria. Con riferimento alla segnalazione in Centrale dei Rischi, l'intermediario ha specificato che «la posizione medesima, estinta a luglio 2014 a mezzo versamento a saldo e stralcio del maggior importo dovuto, in CR continua ad essere segnalata quale perdita per la quota di debito non pagata, il tutto conformemente alle disposizioni di legge vigenti in materia». Pertanto, ha chiesto il rigetto del ricorso.

## DIRITTO

Si ritiene opportuno dare preliminarmente conto dei termini della transazione, poiché è in gran parte dall'inquadramento di questi che dipende l'esito della controversia. Nell'accordo transattivo era specificato che «in caso di puntuale ed esatto adempimento» delle prestazioni ivi stabilite, l'intermediario «nulla più avrà a pretendere in relazione al credito derivante dal rapporto precisato in oggetto» e provvederà alla cancellazione delle ipoteche «ove sia possibile applicare la procedura semplificata»; «qualora non fosse applicabile la normativa in tema di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche [...], la stessa avverrà solo a cura e spese del richiedente».

Incontestato l'adempimento da parte dell'originario debitore delle prestazioni stabilite nell'atto transattivo, resta da verificare se abbia ragione la banca nell'affermare che, in ragione della natura giudiziale e non volontaria dell'ipoteca in questione, questa dovrebbe reputarsi esclusa dal «procedimento semplificato» di cancellazione ex art. 13, commi 8-*sexies* ss., del D.L. n. 7/2007.

È decisivo evidenziare che al Collegio non sono stati prospettati elementi sufficienti per suffragare la tesi della resistente circa la natura giudiziale dell'ipoteca. Sul punto, avendo le parti regolato pattiziamente l'ipotesi della sua cancellazione, può darsi per provata la sussistenza di un'ipoteca a garanzia del mutuo, ma non la sua fonte. Ciò posto, non c'è dubbio che l'intermediario convenuto sia stato inadempiente rispetto all'obbligo volontariamente assunto di procurarne la cancellazione a seguito di transazione.

Sull'inadempiente incombe l'onere di dimostrare la correttezza del proprio operato, provando – senza limitarsi ad affermare – che la specifica tipologia di ipoteca rendeva inapplicabile «la normativa in tema di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche». Nel caso di specie, il convenuto non ha fornito alcun elemento indiziario utile a supportare l'antefatto indispensabile per provare la correttezza della propria inerzia. Deve perciò impegnarsi a procurare la cancellazione ipotecaria richiesta.

Alla luce di tali acquisizioni, è superfluo approfondire l'argomento – logicamente dipendente – legato alla presunta inconciliabilità delle ipoteche giudiziali con il procedimento «semplificato». La soluzione negativa, sostenuta da un parte della dottrina, non pare trovare conferma testuale nella Circolare dell'ex Agenzia Territorio del 1° giugno 2007, n. 5, che si limita ad affermare che le disposizioni di cui all'art. 13, comma 8-*sexies*, D.L. n. 7/2007 «si applicano esclusivamente con riferimento alle ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratti di mutuo stipulati con i soggetti sopra menzionati, con esclusione quindi, a titolo esemplificativo, delle ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratti diversi da quello di mutuo, ovvero a favore di creditori diversi da quelli specificatamente individuati nelle disposizioni di cui trattasi». Ad ogni modo, va detto che l'art. 40-*bis* t.u.b. (in vigore dal 14 maggio 2011, quindi prima della transazione *de qua*) consente l'operatività della procedura "semplificata" per la cancellazione delle ipoteche a garanzia di generici "finanziamenti" (*qualunque* finanziamento), senza specificazioni in ordine alla fonte dell'ipoteca.

Non può trovare accoglimento, invece, la domanda di cancellazione della segnalazione in Centrale dei rischi. Al riguardo, si evidenzia che secondo la Circolare n. 139/1991 della Banca d'Italia in tema di segnalazione in CR delle posizioni definite con accordo transattivo (sez. 5.5.), la banca è sempre tenuta a segnalare, a beneficio del "sistema", i c.dd. «*Crediti passati a perdita*» anche all'esito di transazioni, per la parte non riscossa. Ad ogni modo, si evidenzia

che i ricorrenti non hanno fornito la prova della natura della segnalazione, né della relativa decorrenza, non consentendo al Collegio i necessari approfondimenti comunque assoggettati all'onere di allegazione di parte.

Conseguentemente, sono respinte tutte le domande risarcitorie.

Documentata l'assistenza difensiva di un avvocato fin dalla fase del reclamo per vincere le resistenze in larga parte ingiustificate dell'intermediario, il Collegio dispone in favore dei ricorrenti un ristoro equitativo delle spese legali ammontante a euro 200,00.

### **P.Q.M.**

**In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio accerta il diritto del ricorrente alla cancellazione dell'ipoteca nei sensi di cui in motivazione, oltre al ristoro delle spese di assistenza difensiva equitativamente determinate nella misura di € 200,00.**

**Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso”.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE LEONARDO CARRIERO

## COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

(NA) CARRIERO	Presidente
(NA) PARROTTA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) PORTA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) FAUCEGLIA	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(NA) QUARTA	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore QUARTA FRANCESCO

Nella seduta del 23/11/2015 dopo aver esaminato:

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

### FATTO

In data 3/6/2014 la ricorrente e il cointestatario di un mutuo chirografario stipulavano un accordo transattivo con il creditore odierno resistente, al fine di ripianare la posizione di sofferenza generatasi per effetto del rapporto. L'accordo prevedeva il pagamento della somma di 8.000.00, con la rinuncia da parte dell'istituto al prosieguo dell'azione legale e l'intrapresa di tutte le azioni necessarie per la cancellazione di ipoteca a suo tempo iscritta. Il 15/3/2015 il cliente inoltrava reclamo all'intermediario lamentando l'inadempimento del nuovo patto, in particolare, la mancata cancellazione dell'ipoteca e la mancata eliminazione del suo nominativo dalla Centrale dei Rischi. Non ricevendo risposta, adiva l'ABF chiedendo l'esecuzione del contratto, la cancellazione della segnalazione e il risarcimento del danno anche non patrimoniale, oltre spese e compensi professionali. Costituitosi, l'intermediario si è opposto alle pretese dei clienti, sottolineando che l'atto di transazione lo obbligava a curare la cancellazione delle sole ipoteche soggette al procedimento 'semplificato', e che l'ipoteca in questione, di natura giudiziale, non rientrava in questa categoria. Con riferimento alla segnalazione in Centrale dei Rischi, l'intermediario ha specificato che «la posizione medesima, estinta a luglio 2014 a mezzo versamento a saldo e stralcio del maggior importo dovuto, in CR continua ad essere

segnalata quale perdita per la quota di debito non pagata, il tutto conformemente alle disposizioni di legge vigenti in materia». Pertanto, ha chiesto il rigetto del ricorso.

## DIRITTO

Si ritiene opportuno dare preliminarmente conto dei termini della transazione, poiché è in gran parte dall'inquadramento di questi che dipende l'esito della controversia. Nell'accordo transattivo era specificato che «in caso di puntuale ed esatto adempimento» delle prestazioni ivi stabilite, l'intermediario «nulla più avrà a pretendere in relazione al credito derivante dal rapporto precisato in oggetto» e provvederà alla cancellazione delle ipoteche «ove sia possibile applicare la procedura semplificata»; «qualora non fosse applicabile la normativa in tema di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche [...], la stessa avverrà solo a cura e spese del richiedente».

Incontestato l'adempimento da parte dell'originario debitore delle prestazioni stabilite nell'atto transattivo, resta da verificare se abbia ragione la banca nell'affermare che, in ragione della natura giudiziale e non volontaria dell'ipoteca in questione, questa dovrebbe reputarsi esclusa dal «procedimento semplificato» di cancellazione ex art. 13, commi 8-*sexies* ss., del D.L. n. 7/2007.

È decisivo evidenziare che al Collegio non sono stati prospettati elementi sufficienti per suffragare la tesi della resistente circa la natura giudiziale dell'ipoteca. Sul punto, avendo le parti regolato pattizamente l'ipotesi della sua cancellazione, può darsi per provata la sussistenza di un'ipoteca a garanzia del mutuo, ma non la sua fonte. Ciò posto, non c'è dubbio che l'intermediario convenuto sia stato inadempiente rispetto all'obbligo volontariamente assunto di procurarne la cancellazione a seguito di transazione. Sull'inadempiente incombe l'onere di dimostrare la correttezza del proprio operato, provando – senza limitarsi ad affermare – che la specifica tipologia di ipoteca rendeva inapplicabile «la normativa in tema di semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche». Nel caso di specie, il convenuto non ha fornito alcun elemento indiziario utile a supportare l'antefatto indispensabile per provare la correttezza della propria inerzia. Deve perciò impegnarsi a procurare la cancellazione ipotecaria richiesta.

Alla luce di tali acquisizioni, è superfluo approfondire l'argomento – logicamente dipendente – legato alla presunta inconciliabilità delle ipoteche giudiziali con il procedimento «semplificato». La soluzione negativa, sostenuta da una parte della dottrina, non pare trovare conferma testuale nella Circolare dell'ex Agenzia Territoriale del 1° giugno 2007, n. 5, che si limita ad affermare che le disposizioni di cui all'art. 13, comma 8-*sexies*, D.L. n. 7/2007 «si applicano esclusivamente con riferimento alle ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratti di mutuo stipulati con i soggetti sopra menzionati, con esclusione quindi, a titolo esemplificativo, delle ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratti diversi da quello di mutuo, ovvero a favore di creditori diversi da quelli specificatamente individuati nelle disposizioni di cui trattasi». Ad ogni modo, va detto che l'art. 40-*bis* t.u.b. (in vigore dal 14 maggio 2011, quindi prima della transazione *de qua*) consente l'operatività della procedura "semplificata" per la cancellazione delle ipoteche a garanzia di generici "finanziamenti" (*qualunque* finanziamento), senza specificazioni in ordine alla fonte dell'ipoteca.

Non può trovare accoglimento, invece, la domanda di cancellazione della segnalazione in Centrale dei rischi. Al riguardo, si evidenzia che secondo la Circolare n. 139/1991 della Banca d'Italia in tema di segnalazione in CR delle posizioni definite con accordo transattivo (sez. 5.5.), la banca è sempre tenuta a segnalare, a beneficio del "sistema", i c.dd. «*Crediti passati a perdita*» anche all'esito di transazioni, per la parte non riscossa. Ad



ogni modo, si evidenzia che i ricorrenti non hanno fornito la prova della natura della segnalazione, né della relativa decorrenza, non consentendo al Collegio i necessari approfondimenti comunque assoggettati all'onere di allegazione di parte. Conseguentemente, sono respinte tutte le domande risarcitorie.

Documentata l'assistenza difensiva di un avvocato fin dalla fase del reclamo per vincere le resistenze in larga parte ingiustificate dell'intermediario, il Collegio dispone in favore dei ricorrenti un ristoro equitativo delle spese legali ammontante.

### **P.Q.M.**

**In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara accerta il diritto del ricorrente alla cancellazione dell'ipoteca nei sensi di cui in motivazione.**

**Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

GIUSEPPE LEONARDO CARRIERO