

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) MASSERA	Presidente
(RM) GRECO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) SIRGIOVANNI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) GRANATA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) PROSPERETTI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore LAURA PROSPERETTI

Seduta del 22/02/2018

FATTO

La ricorrente lamenta l'illegittimo rifiuto di parziale liberazione dei beni ipotecati e di riduzione di un'ipoteca posta a garanzia di un mutuo concesso dall'intermediario alla società ricorrente.

La società ricorrente riferisce che in data 29.04.2003 contraeva un mutuo dell'importo di € 1.200.000,00 con un intermediario successivamente incorporato nella resistente. A garanzia del mutuo, la ricorrente e un terzo concedevano in favore dell'intermediario ipoteca volontaria su due lotti di terreno, di valore rispettivamente pari a € 1.648.843,38 ed € 4.675.000,00. Ritenendo il valore di ciascuno dei due beni superiore all'ammontare sufficiente a garantire il finanziamento e avendo rimborsato oltre un quinto della somma mutuata (per oltre €700.000,00), la ricorrente chiedeva la riduzione e la restrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 39, comma 5, del Testo Unico Bancario. La vendita dei beni ipotecati, per i quali la ricorrente avrebbe ricevuto una convincente proposta d'acquisto, sarebbe infatti condizionata alla restrizione e riduzione dell'ipoteca. A seguito del rifiuto dell'intermediario, la ricorrente con il ricorso chiede di: (i) accertare l'illegittimità del comportamento della banca; (ii) ordinare alla banca di procurare a propria cura e spese la riduzione dell'ipoteca sul bene concesso dalla ricorrente e la restrizione integrale dell'ipoteca sul bene concesso dal terzo; (iii) accertare l'avvenuto versamento di oltre un quinto della somma mutuata; (iv) condannare l'intermediario al risarcimento dei danni patiti per complessivi Euro 1.000,00.

L'intermediario premette di aver comunicato alla società ricorrente, in data 8 settembre 2016, la revoca di tutti gli affidamenti, il recesso dai rapporti intrattenuti e il conseguente trasferimento della posizione a sofferenza, e di aver successivamente provveduto a mettere in mora la ricorrente, comunicando la decadenza dal beneficio del termine con riferimento ai due finanziamenti in essere. Con riguardo alla richiesta di restrizione dell'ipoteca, l'intermediario eccepisce che la società ricorrente ha ommesso di produrre documentazione o perizie da cui emerga che il valore dei beni ipotecati sia commisurato al residuo debito, come invece richiesto per la parziale liberazione dei beni ipotecati dall'art. 39, comma 5, del Testo Unico Bancario. Sostiene, inoltre, che la domanda risarcitoria sia del tutto generica e sfornita di prova. Conclude per il rigetto del ricorso in quanto infondato.

DIRITTO

La questione oggetto della controversia attiene all'accertamento del diritto della società ricorrente di ottenere dalla banca mutuante la riduzione dell'ipoteca sull'immobile di sua proprietà e la liberazione dell'immobile di proprietà di terzi, entrambi gravati di ipoteca a garanzia di un mutuo di cui la ricorrente è debitrice.

Dalla documentazione versata in atti risulta che, in data 29 aprile 2003, la ricorrente stipulava con l'intermediario resistente un contratto di mutuo fondiario per l'importo di Euro 1.200.000,00. Tale finanziamento era garantito da ipoteca su due immobili per l'importo complessivo di Euro 2.400.000,00. Sulla base delle perizie effettuate al momento dell'istruttoria, le parti attribuivano al primo immobile, di proprietà della società ricorrente, il valore di Euro 1.648.843,38 e al secondo immobile, di proprietà di un'altra società, il valore di Euro 4.675.000,00.

Con riferimento alla domanda di riduzione dell'ipoteca sull'immobile di proprietà della ricorrente, l'art. 39, comma 5, del Testo Unico Bancario prevede che “[i] debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta”. Il diritto alla riduzione proporzionale dell'ipoteca spetta al debitore al mero ricorrere della condizione prevista dalla legge, consistente nell'aver estinto la quinta parte del debito garantito, e non può essere subordinato a valutazioni discrezionali dell'intermediario (cfr. Collegio di Roma, decisioni nn. 11907/2017 e 821/16). La circostanza che la società ricorrente abbia estinto tre quinti del debito originario è confermata dallo stesso intermediario, il quale, nella comunicazione di decadenza dal beneficio del termine indica un debito residuo di Euro 456.057,61 rispetto al totale di Euro 1.200.000,00. Nessun rilievo ha, ai fini dell'accertamento del diritto del debitore all'ottenimento della riduzione dell'ipoteca, la circostanza che la ricorrente sia in ritardo con i pagamenti dovuti all'intermediario. La riduzione dell'ipoteca ha, infatti, lo scopo di evitare un eccesso di garanzia, mantenendo al contempo l'equilibrio tra l'importo del credito residuo e le somme per le quali è iscritta l'ipoteca, senza pregiudicare la possibilità della banca di rientrare del proprio credito attraverso l'escussione della garanzia. Ciò posto, il Collegio accerta che la ricorrente ha provveduto ad estinguere il debito originario per oltre tre quinti ed ha maturato il diritto ad una riduzione dell'ipoteca in misura proporzionale alla quota del finanziamento estinta.

Quanto alla domanda di liberazione dall'ipoteca dell'immobile di proprietà di terzi (c.d. restrizione dell'ipoteca), giova rammentare, anzitutto, che la società ricorrente è legittimata a presentare tale domanda, anche se riferita a un immobile di terzi, in quanto l'art. 39, comma 5, TUB prevede che il diritto alla restrizione dell'ipoteca spetti al debitore. Tale diritto deve ritenersi esteso a tutti gli immobili ipotecati a garanzia del credito, anche se di proprietà di terzi. È, tuttavia, fondata l'eccezione sollevata dall'intermediario relativa alla mancata produzione, da parte della società ricorrente di documenti o perizie da cui risulti il

valore degli immobili ipotecati. L'art. 39, comma 5, secondo periodo, del Testo Unico Bancario prevede, infatti, che i debitori *“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'articolo 38”*. In proposito, questo Collegio, decisioni nn. 11907/2017 e 5129/2017, ha affermato che *“il dato normativo è chiaro ed inequivocabile nel subordinare la restrizione ipotecaria all'esistenza di una perizia (o altra documentazione equipollente) idonea a supportare il valore dei beni che resterebbero gravati dal vincolo ipotecario”*, e che *“la perizia richiesta dalla norma assolve alla precisa funzione di consegnare alle parti una valutazione obiettiva e neutrale circa i valori in gioco, allo scopo di consentire loro di negoziare in maniera trasparente ed in buona fede le eventuali modifiche da apportare alla garanzia ipotecaria inizialmente costituita”*. Il requisito di produrre documenti o perizie da cui risulti che i beni ipotecati costituiscono una garanzia sufficiente del debito residuo va riferito a documentazione idonea a tale scopo, come, ad esempio una perizia aggiornata al momento della richiesta di liberazione di uno o più immobili ipotecati. Nel caso in esame non risulta, invece, che parte ricorrente abbia prodotto alcun documento o aggiornamento di perizia a supporto della domanda di restrizione ipotecaria. Tale domanda, pertanto, non può trovare accoglimento. Parimenti immeritevole di accoglimento è la domanda risarcitoria, non avendo la ricorrente fornito alcuna prova della circostanza, solo affermata, che la mancata restrizione ipotecaria starebbe pregiudicando delle trattative in corso finalizzate alla vendita degli immobili ipotecati.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio, in parziale accoglimento del ricorso, accerta il diritto della parte ricorrente alla riduzione dell'ipoteca in misura proporzionale alla quota del finanziamento estinta. Respinge nel resto.

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 alla parte ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
MAURIZIO MASSERA