

COLLEGIO DI TORINO

composto dai signori:

(TO) LUCCHINI GUASTALLA	Presidente
(TO) BARENGHI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(TO) GRECO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(TO) SPENNACCHIO	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(TO) D'ANGELO	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore GIAN LUCA GRECO

Seduta del 10/12/2025

FATTO

La parte ricorrente, nella memoria allegata al ricorso, ha affermato quanto segue:

- di aver stipulato – in data 10/01/2024 – un contratto di mutuo ipotecario con l'intermediario resistente, pattuendo un tasso d'interesse fisso del 3,65%;
- di essere dipendente pubblica e di voler quindi richiedere la surroga del mutuo presso l'INPS;
- di aver dunque domandato alla parte resistente – nel mese di giugno 2025 – una copia della perizia dell'immobile oggetto di mutuo, in quanto necessaria per presentare la suddetta richiesta di surroga;
- di aver ottenuto riscontro negativo da parte dell'intermediario, il quale opponeva la natura interna del documento, necessario ai fini della concessione del mutuo e non trasmissibile all'esterno, come indicato in un documento che la stessa avrebbe sottoscritto;
- di aver quindi inviato reclamo, al quale la banca forniva nuovamente riscontro negativo, allegando un documento con cui la stessa avrebbe conferito mandato alla banca di incaricare una società o un perito della valutazione dei beni posti a garanzia del mutuo, rinunciando a pretendere copia della perizia e delle ulteriori eventuali relazioni tecniche acquisite agli atti dell'istruttoria;

- di non aver copia di tale documento;
- la suddetta clausola non veniva menzionata all'atto di mutuo, nel quale viene anzi specificato che la perizia dell'immobile è una spesa sostenuta dal cliente;
- ferma l'incontestabile natura interna della perizia, l'ABF ha spesso affermato il diritto del cliente ricevere copia di tale documento in conformità ai principi di correttezza e buona fede, sussistendo un interesse specifico del mutuatario in tal senso;
- di non comprendere le ragioni a sostegno del rifiuto dell'intermediario – considerato che la stessa si farebbe carico delle relative spese di rilascio della perizia – se non la volontà di impedire o di ritardare le operazioni di surroga.

L'intermediario, nelle controdeduzioni, ha rappresentato quanto segue:

- il Testo Unico Bancario, la deliberazione CICR del 4 marzo 2003, il Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009 e le successive integrazioni in materia di trasparenza bancaria individuano le informazioni e i documenti che i clienti – ed in particolar modo i consumatori – hanno diritto ad ottenere al fine di poter valutare e raffrontare le condizioni del contratto che verrà concluso con l'intermediario e la loro corretta esecuzione;
- il ricorso risulta infondato nel merito, in quanto:
- l'elaborato peritale non rientra tra i documenti di cui all'art. 119, co. 4 del TUB, rappresentando un mero documento interno per il quale non è prevista la trasmissione, comunicazione e/o divulgazione esterna all'istituto, come precisato anche dall'ABF;
- le perizie redatte da un tecnico sono soggette a diritto d'autore (*copyright*) e non possono quindi essere trasmesse all'esterno dall'istituto bancario, che ha solo acquistato il report tramite incarico formale e non può divulgarne il contenuto senza il preliminare formale assenso del perito;
- tale documento è volto unicamente a consentire una valutazione di congruità dell'importo da finanziare rispetto alle garanzie offerte, non offrendo la banca un servizio estimativo;
- la parte ricorrente è stata informata del fatto che la proprietà della stessa sarebbe rimasta in capo all'intermediario resistente, come indicato nella richiesta di perizia sottoscritta in data 06/11/2023;
- il perito ha emesso fattura nei confronti dell'odierna resistente, avendo questa saldato il relativo corrispettivo;
- la parte ricorrente ha sostenuto unicamente le commissioni di istruttoria della perizia, in conformità al tariffario e alle disposizioni in tema di trasparenza bancaria;
- la stima riportata in perizia potrebbe risultare non conforme all'attuale mercato immobiliare ed essere quindi priva di utilità rispetto alla desiderata surroga del mutuo – richiesta per la prima volta nel mese di giugno 2025, quindi circa un anno e mezzo dopo la redazione dell'elaborato peritale, stilato alla fine dell'anno 2023 – con la conseguenza che la parte ricorrente risulterebbe priva di un interesse meritevole di tutela per l'ordinamento;
- la perizia non può nemmeno considerarsi un dato personale della ricorrente, il cui accesso possa trovare tutela ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. n. 196 del 2003 e successive modifiche.

Ciò posto, la parte ricorrente ha domandato all'ABF il rilascio di *“copia della perizia dell'immobile presente nei documenti della Istruttoria per la concessione del mutuo [ad essa] intestato”*.

L'intermediario resistente chiede all'ABF di rigettare il ricorso.

DIRITTO

L'odierna controversia verte sul rilascio di copia della perizia estimativa dell'immobile oggetto di garanzia del mutuo ipotecario stipulato nel 2024 dalla parte ricorrente (insieme a soggetto terzo in qualità di garante) con la banca convenuta.

La banca, fin dalla corrispondenza intercorsa tra le parti che ha preceduto l'odierno ricorso, ha opposto la natura interna della perizia immobiliare; in sede di controdeduzioni ha inoltre eccepito:

- la sussistenza del diritto di autore ostativa alla trasmissione del documento, che – in quanto redatto da un libero professionista incaricato formalmente dall'intermediario – risulta protetto da copyright;
- l'assenza di uno specifico interesse della parte ricorrente ad ottenerne copia, tenuto conto della possibile non conformità della stima peritale all'attuale mercato immobiliare (derivante dal fatto che quest'ultima veniva effettuata a fine dell'anno 2023 e che la prima richiesta di surroga veniva avanzata a giugno 2025);
- il fatto che la parte ricorrente abbia sostenuto soltanto gli oneri di istruttoria della perizia e non anche il costo relativo al documento finale, che sarebbe invero stato saldato dalla banca medesima, destinataria della fattura emessa dal perito;
- che la parte ricorrente, sottoscrivendo la richiesta di perizia (agli atti), ha rinunciato a pretendere copia della medesima perizia e delle eventuali ulteriori relazioni tecniche, acquisite agli atti dell'istruttoria della banca.

Il Collegio rileva che, diversamente da quanto sostiene la banca, è stato convenuto che i costi della perizia debbano essere sostenuti dalla parte ricorrente: l'art. 7 del contratto di mutuo pone infatti a carico della mutuataria "le spese di perizia, ammontanti ad Euro 280,00".

Inoltre, risulta che la richiesta di consegna della perizia immobiliare sia pacificamente motivata dalla volontà della parte ricorrente di surrogare il mutuo in oggetto presso l'INPS (dunque presso un ente pubblico previdenziale).

Infine, la rinuncia a pretendere copia della perizia appare inconciliabile con il contenuto della richiesta di perizia, che è configurata come un mandato del cliente alla banca «di affidare, i nome e per conto proprio, incarico a società (provider) o perito beneviso/accreditato, per la stima dei beni proposti o posti in garanzia». La circostanza che il predetto mandato con rappresentanza sia conferito anche nell'interesse della banca incide sulla revocabilità del mandato, ex art. 1723 c.c., ma non dovrebbe limitare il diritto del mandante a godere dei risultati dell'attività giuridica compiuta dal mandatario per suo conto. A ciò si aggiunga che la disciplina della surroga del mutuo (cfr. art. 120-*quater* del TUB) prevede, tra l'altro, la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, che impedisca o renda oneroso l'esercizio della facoltà di surrogazione, ferma restando la validità del contratto di mutuo, oltre a prevedere procedure di collaborazione tra gli intermediari interessati improntate a "criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi".

Nel caso qui trattato, dunque, tenuto conto di quanto sopra, il Collegio accerta il diritto di parte ricorrente a ottenere copia della perizia estimativa dell'immobile oggetto di garanzia del mutuo ipotecario stipulato con la parte resistente.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso ai 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 alla parte ricorrente la somma di € 20,00, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE