

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) TINA	Presidente
(MI) MODICA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) DELL'ANNA MISURALE	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTARELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) ABATE	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) ABATE

Seduta del 29/01/2026

FATTO

Nel ricorso il cliente afferma quanto segue:

- in data 04.07.2024 il ricorrente e il cointestatario, fideiussori della società F* S.r.l. in liquidazione, stipulavano un accordo transattivo con la società B (quale mandataria dell'intermediario A) per la definizione di una controversia giudiziale;
- in particolare, l'accordo in questione prevedeva la liberazione dalle obbligazioni di garanzia di cliente e cointestatario, oltre all'assenso "alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale" da parte dell'intermediario A, a fronte del pagamento di 20.000,00 € da parte di una terza società L* S.r.l.;

- tuttavia, pur a fronte del puntuale pagamento delle somme pattuite e nonostante il tempo trascorso, non è stata rilasciata alcuna comunicazione di assenso alla cancellazione dell'ipoteca sui beni dei fideiussori, in palese violazione dell'art. 2882 c.c. e 1200 c.c. (cfr. anche Cass. civ. n. 20434/2022) e sussiste ancora l'iscrizione ipotecaria, non essendo peraltro stata rilasciata nemmeno quietanza liberatoria nei confronti dei (già) fideiussori;
- il ritardo dell'intermediario A ha provocato numerosi danni al ricorrente e al sig. MF, impossibilitati ad accedere al sistema creditizio e pregiudicati nel ricollocare sul mercato gli immobili;
- nonostante numerosi tentativi di risoluzione della problematica, anche per le vie brevi, la problematica non è stata risolta;
- a fronte della condotta omissiva descritta, gli intermediari sono inadempienti e quindi tenuti a risarcire il danno, ai sensi degli artt. 1374, 1375 c.c. e 119 TUB (cfr. anche Cassazione, sentenza n. 12093 del 27.09.2001)

Il ricorrente chiede di condannare gli intermediari a fornire il loro assenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale.

Nelle controdeduzioni l'intermediario A sostiene che:

- in data 4.7.2024 la società F* S.r.l. in liquidazione sottoscriveva l'accordo transattivo menzionato nel ricorso;
- tramite tale accordo una società terza (tale L* S.r.l.), quale garante, si è impegnata a versare l'importo di 20.000 € e, a fronte dell'incasso di detta somma, l'intermediario A si rendeva disponibile a rilasciare, nei tempi tecnici necessari, assenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta sui beni dei garanti (cliente e aderente) con spese ed oneri conseguenti a carico di questi ultimi;
- Con PEC del 29.10.2025 la Banca ha comunicato agli odierni ricorrenti la sussistenza delle condizioni per procedere alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta sui loro beni, invitandoli a indicare il nominativo di un notaio di fiducia e la data concordata per la stipula dell'atto di assenso alla cancellazione;
- Ha inoltre proceduto al versamento di € 20,00 per spese di procedura.

L'intermediario chiede il rigetto del ricorso.

Il cliente afferma quanto segue:

- dà atto che l'intermediario A si è reso disponibile alla stipula dell'atto di assenso di cancellazione dell'ipoteca giudiziale;
- gli interessati, a fronte della disponibilità della Banca, hanno contattato il notaio per la stipula dell'atto e riscontrato la richiesta dell'intermediario in data 07.11.2025, specificando che le spese per la stipula dell'atto notarile dovranno essere a carico dell'intermediario, stante il tempo trascorso dall'accordo transattivo del 04.07.2024 e i danni subiti dai ricorrenti e la necessità del rilascio di quietanza liberatoria;
- alla data di presentazione del ricorso il notaio incaricato ha riferito di non aver ricevuto alcun contatto dalla Banca né una lettera di incarico per fissare la data di stipula dell'atto;
- la materia del contendere si riterrà cessata nel momento in cui si avrà la stipula definitiva dell'atto di assenso presso il Notaio.
-

L'intermediario A afferma quanto segue:

- la richiesta di rimborso spese avanzata nelle repliche è nuova, dunque inammissibile e priva di fondamento, stante quanto previsto nell'accordo transattivo del 4.7.2024;
- con la sottoscrizione di tale accordo la Banca ha manifestato la propria disponibilità a procedere alla cancellazione, condizionandola all'impegno dei (già) fideiussori o di qualunque interessato a sostenerne gli oneri;
- il ritardo lamentato dal ricorrente è imputabile all'inerzia del ricorrente stesso e del cointestatario, in quanto hanno richiesto la cancellazione dell'ipoteca solamente con reclamo del 14.5.2025, quasi un anno dopo il perfezionamento della transazione.

IN DIRITTO

La controversia in esame ha ad oggetto la richiesta di cancellazione di un'ipoteca giudiziale iscritta contro il ricorrente e il cointestatario, a fronte del pagamento del credito garantito conseguente a un accordo transattivo. Con le controdeduzioni l'intermediario riconosce il diritto alla cancellazione in questione, rendendosi disponibile a tale adempimento e confermando altresì di avere rimborsato € 20,00 per spese di procedura. Tuttavia, come risulta dalle memorie di parte successive (repliche e

controrepliche), la cancellazione richiesta non è stata in seguito effettivamente eseguita e permangono alcuni profili oggetto di controversia tra le parti che di seguito vengono analizzati. Si premette che il ricorso è stato presentato nei confronti dell'Intermediario A, nonché nei confronti della Società B che ha agito quale società di recupero dei crediti su mandato del primo. Poiché la Società B non risulta iscritta negli albi della Banca d'Italia, nei suoi confronti il procedimento non può essere instaurato.

In via preliminare, d'ufficio si analizza la potenziale inammissibilità della domanda formulata con il ricorso avente ad oggetto la condanna al "rilasci[o della] comunicazione di assenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale", stante la potenziale natura costitutiva della stessa. Al riguardo, si evidenzia che è costante l'orientamento dei Collegi ABF, i quali, in applicazione delle Disposizioni ABF, non ritengono che una pronuncia costitutiva – volta cioè a modificare il rapporto giuridico intercorrente tra le parti, o comunque ad emettere una condanna ad un *facere* infungibile - rientri nella propria competenza e si richiama, contestualmente, il margine di interpretazione della domanda di cui dispone il Collegio - rimettendo ogni valutazione sul punto a quest'ultimo - al fine di valutare se analizzare la domanda in termini di accertamento della legittimità del comportamento della banca, salva la necessità di analisi del merito della domanda risarcitoria presentata dalla cliente. In tale ottica di interpretazione, la domanda viene interpretata nei termini di accertamento del diritto del cliente e del cointestatario ad ottenere l'assenso alla liberazione dall'ipoteca.

Ciò premesso, nel richiamare la disponibilità dell'intermediario a prestare l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca, si osserva che, per la prima volta nelle repliche, il ricorrente afferma che, a seguito di tale disponibilità, è stato contattato un notaio incaricato e comunicato all'intermediario: (i) che le spese per la stipula dell'atto notarile dovranno ritenersi a suo carico, quale risarcimento per il ritardo; (ii) la necessità del rilascio di quietanza liberatoria a favore dei garanti (ricorrente e il cointestatario). L'intermediario contesta le richieste stante l'inammissibilità di domande nuove presentate in sede di replica; come correttamente rilevato dall'Intermediario A, la richiesta di pagamento anche delle spese notarili per la liberazione dall'ipoteca quale risarcimento dei danni conseguenti al ritardo risulta formulata per la prima volta in sede di repliche e, come tale, risulta inammissibile. Si richiama il costante orientamento dei Collegi, secondo cui non sarebbe ammissibile una domanda presentata per la prima volta, ed esclusivamente, in sede di repliche ma, al più, una puntualizzazione delle domande già formulate in sede di ricorso.

Oggetto del ricorso resta, dunque, l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca da parte dell'intermediario, posto che lo stesso invoca la cessata materia del contendere a fronte dell'impegno alla cancellazione

dell'ipoteca comunicato al ricorrente e a condizione che i costi per la cancellazione vengano sostenuti dal ricorrente medesimo. L'intermediario documenta altresì l'avvenuto pagamento di € 20,00 per spese di procedura che nelle repliche il cliente non nega di avere ricevuto. Si ritiene pertanto che possa essere dichiarata la parziale cessazione della materia del contendere "tenuto conto di quanto dichiarato dall'intermediario con effetto vincolante". Il cliente formula anche richiesta di "vittoria di spese e compensi"; non vengono, tuttavia, fornite prove al riguardo e la richiesta è pertanto inammissibile.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio, tenuto conto di quanto dichiarato dal primo intermediario con effetto vincolante, dichiara nei suoi confronti la parziale cessazione della materia del contendere e non accoglie il ricorso nel resto; dichiara il ricorso inammissibile nei confronti del secondo intermediario.

IL PRESIDENTE