Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) TINA	Presidente
(MI) MODICA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) RIZZO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) FORMAGGIA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) AFFERNI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) MODICA

Seduta del 05/02/2026

FATTO

Il cliente, con atto di notaio del 17/02/2025, acquistava la piena proprietà dell'immobile X; con atto del medesimo notaio, in pari data, riceveva dall'intermediario convenuto la somma di € 125.000,00 a titolo di mutuo, impiegata per il saldo di una parte del corrispettivo della compravendita. Successivamente, in occasione della presentazione di una pratica SCIA, rilevava irregolarità nella documentazione relativa all'immobile, con conseguente necessità di sanatoria, con evidenti ripercussioni sui rapporti con la parte venditrice, sul contratto di compravendita e di mutuo; nella prospettiva di tutelarsi in via giudiziaria, riteneva necessario acquisire la perizia disposta dalla banca, che richiedeva con istanza presentata del 22/08/2025. L'intermediario rifiutava il rilascio di copia dell'elaborato peritale, sostenendo che si trattasse di un documento ad uso strettamente interno e, pertanto, non ostensibile; il cliente presentava quindi reclamo il 2/09/2025; l'intermediario, in data 13/10/2025, dava riscontro negativo al reclamo, chiarendo nuovamente di non essere tenuto al rilascio del documento richiesto, che non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 119 TUB.
Chiede la consegna di copia della perizia.
L'intermediario afferma che: la perizia estimativa redatta su incarico dell'intermediario non costituisce documento di conto, non attiene a operazioni attuate dal cliente, non integra parte del contenuto contrattuale del mutuo e non produce effetti diretti nei confronti del ricorrente; la perizia è finalizzata esclusivamente a supportare la Banca nella valutazione del merito creditizio e del valore della garanzia, e rientra nel patrimonio documentale interno dell'intermediario; il ricorrente fonda la propria richiesta sulla necessità di "tutelare i propri diritti" nei confronti del venditore e/o di terzi, in ragione di presunte

Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

difformità urbanistiche emerse successivamente tramite un tecnico di fiducia; tale prospettazione è estranea ai diritti derivanti dal rapporto di mutuo; l'interesse prospettato dal ricorrente è inidoneo a radicare un obbligo di consegna, poiché non collegato ad alcun profilo del rapporto bancario e, comunque, soddisfacibile tramite altra documentazione; elemento ulteriormente ostativo è la circostanza che il ricorrente abbia rinunciato espressamente alla comunicazione dell'esito della perizia al momento del conferimento dell'incarico al tecnico. L'eventuale consegna della perizia, in un contesto in cui il cliente lamenta difformità urbanistiche e carenze documentali emerse presso gli uffici comunali, rischierebbe di generare un'indebita ed equivoca sovrapposizione tra le attribuzioni dell'intermediario e quelle dei tecnici abilitati o della pubblica amministrazione.
Chiede il rigetto del ricorso.

DIRITTO

Il cliente chiede il rilascio di copia della perizia estimativa dell'immobile che la banca ha commissionato in occasione della istruttoria del mutuo poi concesso. Adduce ragioni legate alla presenza di irregolarità urbanistiche emerse dopo l'acquisto, per le quali medita di agire nei confronti del venditore.
L'intermediario oppone la natura interna della perizia, estranea perciò all'ambito applicativo dell'art. 119, comma 4, t.u.b., e nega la consegna.
Sulla circostanza che la perizia esorbiti dalla nozione di "documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni" di cui al citato art. 119 non può nutrirsi dubbio; così come sufficientemente chiaro appare che la perizia immobiliare di stima, siccome funzionale all'esame del merito creditizio, venga abitualmente annoverata fra i documenti "interni", insuscettibili – di norma – di essere condivisi col cliente.
"Interno", tuttavia, è qualificazione espressiva di un dato meramente descrittivo e non significa "segreto" né implica necessariamente inaccessibilità. Non a caso, alcuni Collegi territoriali si sono già espressi nel senso che la connotazione cosiddetta interna della perizia possa talvolta essere superata non solo allorché il cliente ne abbia sostenuto i costi (nel caso di specie verosimilmente ricompresi nelle spese di istruttoria pari a 750,00 € in forza dell'art. 9 del contratto di mutuo versato in atti) ma anche ove il cliente sia portatore di un interesse specifico ad ottenerne copia (Collegio di Roma, decisione n. 10996/2018; Collegio di Palermo, decisione n. 5451/2022; Collegio di Roma, decisione n. 375/2023).
Detto interesse specifico qui sussiste, dal momento che il ricorrente è in procinto di attivarsi in ordine a vizi dell'immobile taciuti dal venditore (e non aliunde emersi in fase di trattativa) che lo costringono adesso a una richiesta di sanatoria dagli esiti incerti. È ampiamente comprensibile, pertanto, che simile determinazione lo induca a reperire ogni documento utile a delineare un quadro più chiaro della vicenda. In quest'ottica, anche la perizia può avere un, pur marginale, ruolo: per quanto essenzialmente volta all'apprezzamento del valore dell'immobile in chiave di fissazione delle condizioni del finanziamento, la perizia non può non contenere anche valutazioni relative alla conformità urbanistica/catastale dell'immobile e all'assenza di abusi edilizi, quali elementi destinati a incidere significativamente proprio sul valore dell'immobile quando non anche sulla sua stessa commerciabilità.
Certo, la perizia disposta dalla banca è "priva di autonomo valore probatorio" (Cass. 259/2013; Cass. 5362/2025), atteggiandosi a semplice allegazione difensiva; ma può costituire comunque un elemento indiziario soggetto a doverosa valutazione e contenere dati o considerazioni che il giudice, per il principio del libero convincimento, potrebbe ritenere rilevanti ai fini della decisione, a patto di fornirne adeguata motivazione (Cass. 2524/2023).
Riesce al contempo difficile comprendere i motivi del netto rifiuto opposto dalla resistente, non solo a fronte della diversa prassi invalsa presso altri intermediari (Collegio di Milano, decisione n. 2480/2013) ma soprattutto perché nessuna seria e specifica ragione di riservatezza accompagna il diniego, il quale, pertanto, appare contrario alla clausola generale della buona fede.

Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

La circostanza – segnalata dall'intermediario - che il ricorrente abbia rinunciato alla comunicazione dell'esito della perizia al momento del conferimento dell'incarico al tecnico, non implica rinuncia a far valere successivamente il diverso diritto a ottenerne copia, specie al sopravvenire di circostanze che attengano a profili diversi da quelli inerenti al fisiologico rapporto con la banca.
Si reputa, dunque, che il ricorso meriti accoglimento nei limiti in cui non si oppongano ragioni di riservatezza o altre motivazioni meritevoli di tutela.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio accoglie il ricorso e dichiara l'intermediario tenuto alla consegna del documento richiesto.
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