

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) SANTARELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) FELICETTI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) FELICETTI

Seduta del 17/02/2026

FATTO

La società ricorrente agisce in merito alla condotta tenuta dall'intermediario convenuto a fronte della richiesta di restrizione dell'ipoteca a garanzia di un mutuo fondiario e di liberazione parziale degli immobili ai sensi degli artt. 38 e 39 c. 5 del TUB. La ricorrente riferisce di aver concluso nel 2010 un contratto di mutuo fondiario per € 650.000,00, a fronte del quale veniva concessa garanzia ipotecaria alla banca su una serie di immobili. Deduce che, dopo aver accordato un primo svincolo di un immobile, la banca rifiutava ulteriori richieste. In particolare, il 7.12.2021 l'intermediario subordinava al pagamento di € 120.000,00 la concessione dello svincolo di due immobili per cui la ricorrente aveva trovato un acquirente. La ricorrente definisce la proposta della banca eccessivamente e ingiustificatamente onerosa. Deduce la condotta della banca ha penalizzato gravemente la società, costringendola a rivolgersi a un intermediario terzo per ottenere liquidità.

Con l'odierno ricorso, la società riferisce di aver incaricato un consulente per la stima dei danni subiti a causa della condotta dell'intermediario, in violazione degli artt. 38 e 39 TUB. Deduce che, dalla predetta perizia, emerge un rapporto originario tra finanziamento e garanzia pari all'1,33 e al 30.06.2026 tale rapporto si attesta al 8,41. Deduce che il consulente ha quantificato in € 395.000,00 il mancato introito derivante dal diniego alla concessione dello svincolo e dalla conseguente necessità di ricorrere ad altro istituto di credito. Inoltre, il consulente ha stimato danni pari a: € 91.000,00 per il costo aggiuntivo del doppio finanziamento; € 68.000,00 per la riduzione dei prezzi medi di mercato; € 28.000,00 per il mancato introito connesso al mancato svincolo e alla mancata vendita dell'immobile, oggetto della proposta irrevocabile di acquisto del 6.09.2021. La ricorrente chiede che “[la banca] *presti il proprio*

assenso all'immediata restrizione ipotecaria e la contestuale liberazione parziale dei propri immobili nonché il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali come indicati in narrativa e nella relazione del Geom. [omissis] dovuti per il ritardo nella liberazione degli immobili e per l'illegittima condotta della [banca], con rifusione di ogni spesa e costo relativo al presente procedimento".

L'intermediario, costituitosi con le controdeduzioni, afferma di avere manifestato alla cliente in sede di riscontro ai reclami la propria disponibilità a valutare le richieste di frazionamento e/o di svincolo ipotecario, purché formalmente avanzate. In via preliminare la banca eccepisce l'inammissibilità del ricorso, in quanto la richiesta della ricorrente è finalizzata a conseguire una pronuncia costitutiva, incompatibile con la funzione dell'ABF. L'intermediario allega che, nell'autunno 2019, la banca ha accolto la richiesta di riduzione avanzata dalla società e ha concesso la liberazione di un bene, previa refusione di una parte del debito pari a € 130.000,00.

A seguito di un'ulteriore richiesta nel 2021, esaminato il bilancio 2020 che evidenziava un forte calo del fatturato e una perdita rilevante, la banca riferisce di essere dichiarata disponibile allo svincolo di un ulteriore immobile previa una ulteriore decurtazione del finanziamento di € 120.000,00, al fine di mantenere invariato il rapporto *LoanToValue*. Deduce che la ricorrente ha rifiutato l'offerta della banca e che sono seguite ulteriori interlocuzioni infruttuose, anche a causa della condotta poco collaborativa della ricorrente. L'intermediario riferisce di aver respinto le richieste contenute nei reclami di data 06.12.2023 e 10.07.2024, ritenendole infondate, confermando nuovamente la disponibilità a valutare istanze formalizzate di frazionamento o svincolo.

Riferisce inoltre che nel mese di febbraio 2025 l'intermediario ha aderito ad una procedura di mediazione attivata dalla ricorrente, che tuttavia non ha avuto esito positivo. Nel merito, la banca eccepisce che la restrizione ipotecaria richiede l'iniziativa del debitore, l'individuazione specifica dei beni da liberare e una perizia idonea a dimostrare la congruità del valore dei beni residui a garanzia. Deduce che la ricorrente non ha provveduto alla consegna della documentazione necessaria a valutare il merito creditizio e ha assunto un atteggiamento poco collaborativo in contrasto con gli obblighi contrattuali, di buona fede e correttezza. Contesta le modalità di calcolo adottate nella perizia allegata dalla ricorrente, poiché si limita ai valori di mercato e necessita di integrazioni e verifiche da parte di un perito di gradimento dell'intermediario, includendo valori di pronto realizzo e di realizzo forzoso. Eccepisce, infine, la genericità e l'infondatezza delle richieste risarcitorie avanzate dalla ricorrente. Tanto premesso chiede in via preliminare *"di respingere il ricorso, ovvero di dichiararlo inammissibile irricevibile, per l'estraneità ed incompatibilità della richiesta con le attribuzioni dell'arbitro Bancario Finanziario"*. Nel merito chiede di *"accertare l'infondatezza delle richieste della ricorrente e rigettare integralmente il ricorso per i motivi esposti in narrativa"*.

Con le repliche la ricorrente precisa che il ricorso proposto all'ABF attiene al riconoscimento del proprio diritto ad ottenere la restrizione ipotecaria, nonché alla liberazione parziale dei propri immobili. Deduce che nel ricorso è stato documentato il danno patito, tramite perizia integrata nelle repliche, considerando inoltre la possibilità di una sua liquidazione in via equitativa. Rileva che l'intermediario resistente ammette di contestare la perizia prodotta dalla ricorrente in quanto redatta da un perito non gradito alla banca. Deduce, inoltre, che le affermazioni della banca circa una generica disponibilità a valutare le richieste sono irrilevanti, poiché sempre accompagnate da condizioni ritenute illegittime e sproporzionate rispetto alle garanzie residue. Eccepisce che solo in sede di controdeduzioni la banca fa riferimento a presunte valutazioni negative sul bilancio della ricorrente, mai comunicate prima, circostanze non supportate da alcuna documentazione, infondate e irrilevanti, finalizzate a giustificare l'illegittima mancata concessione del frazionamento e dello svincolo. Conclude chiedendo l'accertamento *"del diritto di ottenere da [intermediario] l'assenso all'immediata restrizione ipotecaria con la contestuale liberazione parziale dei propri immobili"* e del *"diritto di ottenere il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali [...]"*, oltre alla refusione delle spese e dei costi sostenuti per il procedimento ABF.

L'intermediario ha depositato le proprie controrepliche, riportandosi alle conclusioni in atti. Deduce di non aver mai contestato il diritto della ricorrente ad ottenere la restrizione ipotecaria e la liberazione parziale dei propri immobili, che tuttavia implica l'onere di formulare una richiesta precisa, dettagliando esattamente i cespiti da liberare. Reitera le contestazioni in merito alle metodologie di calcolo impiegate nell'ambito della perizia.

DIRITTO

Con il presente ricorso, la ricorrente contesta la legittimità del rifiuto opposto dall'intermediario convenuto alla sua richiesta di restrizione ipotecaria formulata ai sensi dell'art. 39, comma 5 TUB, adducendo che l'intermediario avrebbe subordinato la liberazione a condizioni ritenute troppo gravose (riduzione del prestito per € 120.000,00) e chiede, di conseguenza l'accertamento del *"diritto di ottenere ... l'assenso all'immediata restrizione ipotecaria con la contestuale liberazione parziale dei propri immobili"* (cfr. repliche); il risarcimento danni, patrimoniali e non patrimoniali; nonché il ristoro di ogni spesa e costo del procedimento. L'intermediario contesta che la domanda, così come formulata nel ricorso, è inammissibile, in quanto costitutiva, (*"[la ricorrente] chiede che [l'intermediario] presti il proprio assenso all'immediata restrizione ipotecaria e la contestuale liberazione parziale dei propri immobili"*). Rileva il Collegio che in sede di replica la ricorrente ha precisato la propria domanda, in termini volti a ottenere l'accertamento *"del diritto di ottenere da [intermediario] l'assenso all'immediata restrizione ipotecaria con la contestuale liberazione parziale dei propri immobili"*. Si osserva peraltro che, in casi analoghi a quello di specie, i Collegi ABF hanno ritenuto di reinterpretare domande avanzate nell'ambito di vicende scaturenti da richieste formulate ai sensi dell'art. 39 c. 5 TUB, come volte a verificare la legittimità della condotta tenuta dagli intermediari nell'ambito di tali rapporti con la clientela.

Venendo al merito della vicenda dedotta, la ricorrente riferisce di aver concluso nel 2010 un contratto di mutuo fondiario per € 650.000,00 da restituire in 18 anni a fronte del quale veniva concessa garanzia ipotecaria alla banca su una serie di immobili, individuati al foglio n. 8, map. nn. 250, 522, 524, 527, 529 e 533, cui poi si aggiungevano gli appartamenti contrassegnati da map. n. 559 successivamente costruiti. È provato in atti che la prima richiesta di liberazione avanzata dalla ricorrente risale al 2019, come si evince dalla corrispondenza tra le parti. In data 30.01.2019 la ricorrente chiedeva conferma della sufficienza dei documenti allegati alla perizia e la banca, in data 31.01.2019, rispondeva affermativamente. È altresì pacifico tra le parti che in tale occasione la ricorrente ha effettuato il pagamento della somma di € 130.000,00 a valere sul debito residuo. Le parti concordano che la seconda richiesta di liberazione risale all'autunno del 2021. In tale occasione la società ricorrente chiedeva la restrizione dell'ipoteca in relazione a n. 4 immobili, per uno dei quali rappresentava di aver ricevuto una proposta di acquisto in data 6.09.2021. Dalla corrispondenza tra le parti in merito si evince che la banca ha ritenuto di subordinare lo svincolo degli immobili al versamento di € 120.000,00. Riguardo alla trattativa successiva sono in atti solo le mail dd. 3.05.2022 e 1.06.2022.

In punto di diritto, è noto come l'art. 39, comma 5, TUB disponga che: *"[i] debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi 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'art. 38"*. Il Collegio di Coordinamento, con la decisione n. 6137 del 2014, ha chiarito che le due ipotesi previste dal predetto art. 39, comma 5 sono alternative e non cumulative, soggiacendo ciascuna a presupposti propri: *"(...) ritiene il Collegio di Coordinamento che l'art. 39, comma 5, TUB debba essere inteso nel senso che il debitore gravato da ipoteca abbia diritto a 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 costituiscano una garanzia sufficiente, indipendentemente dall'intervenuta estinzione della quinta"*

parte del debito originario". Ai fini della valutazione della sussistenza di una "garanzia sufficiente", deve dunque aversi a riguardo alle modalità di determinazione del valore dell'immobile stabilite dall'art. 38 TUB e della Delibera CICR del 22 aprile 1995 che prevede, in particolare, che "l'ammontare massimo del finanziamento di credito fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati". I Collegi territoriali hanno inoltre ritenuto, da un lato, che quello previsto dall'art. 39, comma 5, TUB sia un vero e proprio diritto del mutuatario al quale la banca non può opporre scelte discrezionali fondate sulla propria autonomia imprenditoriale; dall'altro che, affinché vi sia una garanzia sufficiente, basta che il debito residuo non superi l'80% del valore dei rimanenti beni ipotecati.

Nel caso di specie, alla data della richiesta di restrizione di ipoteca di fine 2021 l'importo del debito residuo, secondo il piano di ammortamento in atti, ammontava a circa € 270.000,00. Con l'odierno ricorso la ricorrente afferma, tramite la perizia, che il debito residuo è pari €127.211,25 e tale circostanza non è espressamente contestata dalla banca. Per quanto concerne il valore del compendio immobiliare che rimarrebbe in garanzia, la ricorrente ha prodotto perizia del 21.07.2025. La perizia conclude per un valore totale, del compendio in garanzia, pari a € 885.000,00 importo determinato sulla base dei valori di mercato della zona di riferimento al 30.06.2025 (cfr. all. 9 alla perizia). Dunque, secondo le prospettazioni offerte dal perito, il valore degli immobili sottoposti a ipoteca è pari a 8 l'ammontare del debito residuo. L'intermediario non ha a sua volta prodotto analogo alcuna quantificazione, ma nelle controrepliche contesta integralmente la perizia, eccependone l'assenza di valore probatorio. In particolare, salvo contestare genericamente, la banca nulla deduce sull'effettiva quantificazione del rapporto tra debito residuo e garanzia ipotecaria.

Sulla base di quanto precede e in conformità con la giurisprudenza ABF in casi analoghi a quello di specie, il Collegio ritiene di poter accogliere la domanda di accertamento avanzata dalla ricorrente, laddove è provato in atti che sussistono le condizioni oggettive sotto le quali l'art. 39 comma 5 TUB riconosce al debitore di un credito fondiario il diritto soggettivo a restringere l'ipoteca (cfr. *ex multis* Collegio di Palermo, decisione n. 3207 del 2025).

Non merita invece accoglimento la domanda di risarcimento avanzata in questa sede. Quanto al lamentato danno, contestato dall'intermediario, la ricorrente propone una quantificazione e chiede, eventualmente, anche la liquidazione anche in via equitativa. Non sono tuttavia allegati elementi probatori atti a dimostrare il pregiudizio concretamente subito e le allegazioni in merito al *quantum* si limitano a tabelle di conteggi unilateralmente predisposte dalla parte. È oramai principio consolidato nella giurisprudenza di questo Arbitro che il risarcimento del danno è sempre commisurato all'effettivo pregiudizio subito dal titolare del diritto e non può mai degradare a ristoro per un danno *in re ipsa* (cfr. Collegio di Coordinamento, decisione n. 1642 del 2019). Né soccorre la possibilità di una quantificazione equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., posto che essa può operare unicamente laddove sia stata dimostrata l'esistenza del danno risarcibile, ma sia impossibile o comunque eccessivamente difficile quantificarlo esattamente (per un caso analogo di rigetto della richiesta risarcitoria connessa al diritto di cui all'art. 39 c. 5 TUB, cfr. Collegio di Milano, decisione n. 16555 del 2022). Neppure merita accoglimento la domanda di refusione delle spese per l'assistenza di un legale nel presente procedimento, poiché non ricorrono i presupposti previsti dalla decisione del Collegio di Coordinamento n. 4580 del 2025.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio, in accoglimento parziale del ricorso, accerta il diritto della parte ricorrente alla riduzione proporzionale dell'ipoteca iscritta ai sensi dell'art. 39 TUB.

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



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

ricorrente la somma di € 20,00, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE