

COLLEGIO DI TORINO

composto dai signori:

(TO) LUCCHINI GUASTALLA	Presidente
(TO) GRECO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(TO) CARATOZZOLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(TO) ISAIA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(TO) COCCIA	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore GIAN LUCA GRECO

Seduta del 19/12/2025

FATTO

La parte ricorrente nel modulo del ricorso, ha affermato quanto segue:

- nel 2009 ha acquistato un immobile sito in Roma; in tale occasione i soggetti venditori estinguevano il mutuo contratto con un intermediario terzo, poi fuso per incorporazione nell'odierno intermediario resistente;
- nonostante l'intermediario avesse rilasciato documentazione attestante l'avvenuta estinzione del mutuo e il suo impegno alla cancellazione dell'ipoteca, lo stesso non ha proceduto a cancellare l'iscrizione ipotecaria presente nei registri immobiliari;
- di aver scoperto la mancata cancellazione soltanto nel dicembre 2024, durante una trattativa per vendere il suddetto immobile, poi interrotta per tale ragione;
- l'intermediario ha risposto tardivamente alle proprie richieste e quando, oramai, la trattativa era sfumata;
- a causa della condotta negligente dell'intermediario ha subito un danno consistente nella perdita dell'opportunità di vendita, dal deprezzamento

dell'immobile, dalla mancata riscossione degli affitti e dai costi di gestione straordinari;

- la condotta dell'intermediario ha impedito la vendita dell'immobile a dicembre 2024, nonostante fosse già stata accettata la proposta di acquisto;
- di limitare "in modo definitivo" la propria richiesta risarcitoria per l'importo di € 200.000,00;
- di rinunciare ad ogni ulteriore azione civile o stragiudiziale in merito alle stesse circostanze.

Nell'ulteriore memoria, la parte ricorrente ha inoltre affermato quanto segue: sulle ragioni del suo ricorso

- in data 17/09/2002 sull'immobile di sua proprietà è stata iscritta un'ipoteca in favore dell'intermediario terzo, (poi fuso per incorporazione nell'odierna resistente) a garanzia di un mutuo concesso ai signori P.G. e S.I.;
- il mutuo è stato estinto in data 19/12/2008;
- l'intermediario non ha mai completato la cancellazione dell'ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonostante la regolare estinzione del mutuo e la disponibilità della documentazione sottoscritta in occasione dell'atto di vendita del gennaio 2009;
- di proporre il presente ricorso "in continuità" con il ricorso n. 393583/25, deciso dal Collegio di Torino con la decisione n. 5604 dell'11 giugno 2025;
- nel precedente procedimento il Collegio di Torino ha accertato il comportamento omissivo dell'intermediario, da cui è derivato un danno patrimoniale;
- di non limitarsi a proporre una domanda già precedentemente formulata, ma di fondare il ricorso su nuove evidenze probatorie;
- nella citata precedente decisione, il Collegio di Torino non si è pronunciato nel merito in quanto ha dichiarato il ricorso inammissibile per motivi formali;
- gli elementi posti a fondamento della suddetta pronuncia di inammissibilità non sono ravvisabili nell'odierno procedimento in quanto il risarcimento del danno è stato espressamente contenuto entro i limiti massimi di competenza dell'ABF;
- di richiedere il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale pari ad € 200.000,00;
- di rinunciare *"espressamente, in modo irrevocabile e definitivo, a qualsiasi eccedenza rispetto alla somma indicata, impegnandosi a non intraprendere in alcuna sede (giudiziale o stragiudiziale) ulteriori azioni, domande o trattative volte a richiedere importi superiori a quanto oggi stabilito"*;

in fatto

- nel dicembre 2008 i signori P.G. e S.I. estinguevano il mutuo;
- il 19/12/2008 l'intermediario rilascia la dichiarazione di estinzione del mutuo e l'impegno alla cancellazione del mutuo come previsto dal Decreto-legge n. 7/2007;
- in data 09/01/2009, acquistava l'immobile in controversia a mezzo di atto notarile che attesta l'avvenuta estinzione del mutuo e la prossima ed imminente cancellazione dell'ipoteca;
- in data 25/07/2014 il notaio rogitante è stato dispensato dall'esercizio della funzione;
- l'immobile in questione veniva concesso in locazione dal 01/12/2021 al 30/11/2024 a mezzo di contratto registrato, della durata di 3 anni più 2 e per l'importo di € 850,00 mensili;

- nel dicembre 2021 concedeva in locazione l'appartamento con contratto registrato concordato 3+2 e canone di € 850,00;
- nel 2024 si rivolgeva ad un'agenzia immobiliare per la vendita dell'immobile, al prezzo di € 290.000,00 poi di € 10.000 per renderlo più competitivo;
- si determinava perciò a non rinnovare il contratto di locazione;
- in data 01/12/2024 l'immobile veniva riconsegnato dai conduttori e l'agenzia immobiliare riscontrava l'interesse di possibili acquirenti;
- in data 12/12/2024 riceveva una proposta d'acquisto irrevocabile dell'immobile per il prezzo di € 260.000,00;
- in data 13/12/2024, durante un controllo ipotecario di routine, l'agenzia immobiliare ha rilevato la mancata cancellazione dell'ipoteca;
- di essersi attivata nei giorni seguenti per richiedere la cancellazione dell'ipoteca all'intermediario; nelle more, richiedeva pareri legali sulla questione, apprendendo così che, in mancanza di una dichiarazione certa e tempestiva dell'intermediario, avrebbe dovuto tutelarsi con ulteriori verifiche tecniche, incarichi legali un'eventuale procedura notarile alternativa, con costi stimati di € 5.000,00 e tempi tecnici stimati in almeno 7 giorni lavorativi;
- in data 16/12/2024 l'intermediario le rispondeva di aver avviato degli accertamenti disposti al fine di chiarire l'occorso;
- a fronte della scadenza dei termini di validità della proposta di acquisto, di aver avanzato una controproposta all'offerente, maggiorata dell'importo di € 5.000,00 per sostenere i costi di cancellazione dell'ipoteca;
- l'acquirente non accettava la controproposta, con conseguente mancata realizzazione dell'affare, poiché la cancellazione dell'ipoteca rappresentava un ostacolo alla concessione di un mutuo per l'acquisto;
- in data 13/01/2025 l'intermediario le comunicava informalmente delle difficoltà nella cancellazione dell'ipoteca;
- in tale occasione lo stesso ricorrente richiedeva che le successive comunicazioni avvenissero in via formale;
- in data 14/01/2025 l'intermediario le comunicava l'impossibilità di procedere alla cancellazione dell'ipoteca e dei tentativi in corso di contattare i precedenti proprietari dell'immobile al fine di ottenere la documentazione necessaria;
- con reclamo dello stesso 14/01/2025, contestava ulteriormente la condotta omissiva e gravemente negligente di controparte, domandando il risarcimento dei danni per € 260.000,00;
- a seguito della presentazione di tale reclamo, in data 22/01/2025 l'intermediario le comunicava la cancellazione dell'ipoteca.

Tale riscontro dell'intermediario è giunto solo dopo oltre un mese dal primo sollecito del 13/12/2024 e solo dopo l'interruzione definitiva della trattativa in merito alla vendita dell'immobile del 19/12/2024;

- di aver richiesto lo stesso 22/01/2025 tutta la documentazione attestante l'avvenuta estinzione della suddetta garanzia reale, non ricevendo riscontro sul punto da parte della banca;
- il ritardo nel riscontro alle proprie richieste costituisce un autonomo profilo di illegittimità della condotta della banca;
- il 23/01/2025 riceveva un riscontro interlocutorio da parte dell'intermediario;
- a seguito del mancato effettivo riscontro da parte dell'intermediario, presentava (il primo) ricorso all'ABF in data 21/02/2025;

- durante la fase di contraddittorio tra le parti, il proprio agente immobiliare dichiarava per iscritto che la precedente proposta per l'acquisto dell'immobile non è andata a buon fine a causa della mancata cancellazione dell'ipoteca da parte dell'intermediario;
- dalla suddetta dichiarazione è possibile ricavare il nesso di causalità tra la condotta dell'intermediario e il danno patito, consistente altresì nel deprezzamento dell'immobile, il cui prezzo di vendita è stato progressivamente abbassato dagli originali € 290.000,00 a € 250.000,00;
- in data 26/04/2025 ha accettato una proposta di acquisto per l'immobile pari ad € 250.000,00, seguita dal preliminare di vendita del 05/06/2025;
- in data 13/06/2025 il Collegio di Torino ha dichiarato il ricorso n. 393583/25 inammissibile;
- di proporre nuovamente ricorso corredato da nuova documentazione probatoria a supporto e di richiedere il risarcimento del danno contenuto entro il limite di € 200.000,00;
- al fine di permettere la realizzazione della vendita dell'immobile, impedita dalla condotta della banca: i) non ha rinnovato il contratto di locazione in essere (con scadenza 30/11/2024), con la perdita dell'importo di € 850,00 mensili; ii) ha ridotto il prezzo richiesto per la vendita di € 10.000,00 (da € 290.000,00 a € 280.000,00) per adeguarsi alle condizioni di mercato; iii) la proposta di € 260.000,00 per la vendita dell'immobile non è stata accettata per via dell'impossibilità dell'acquirente di ottenere un mutuo in presenza dell'ipoteca; iv) l'immobile è stato venduto solo dopo mesi di attesa e al prezzo inferiore di € 250.000,00;
- di aver subito un danno per le seguenti voci:
- € 120.000,00 in relazione al mancato realizzo della prima vendita, al deprezzamento avuto nel tempo, alla perdita di "appeal" dell'immobile e alla necessità di abbassare il prezzo di vendita;
- € 10.000,00 per via della mancata riscossione degli affitti dal periodo in cui l'immobile è stato liberato ed inutilizzato per mesi, e in relazione ai costi sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria dell'appartamento (utenze, manutenzioni ed imposte);
- € 30.000,00 relativi alla perdita di opportunità per via del blocco forzato dell'operazione immobiliare, "per la svalutazione e l'immobilizzazione patrimoniale non recuperabile";
- di aver subito un danno economico per € 200.000,00, valutato con *"con rigore, anche a seguito di confronti con professionisti e legali del settore, che ne hanno confermato la piena congruità, proporzionalità e coerenza con l'entità del pregiudizio subito"*, considerate le predette voci di danno sopra indicate e il pregiudizio morale ed esistenziale riconducibile allo stress patito;
- la domanda di risarcimento del danno è conforme a quanto previsto dall'art. 4, sez. I delle Disposizioni ABF;
- di non fare riserva esplicita di richiedere l'ulteriore danno e di non contenere solo formalmente la pretesa risarcitoria.

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

- i fatti in controversia originano da una vicenda già oggetto dei precedenti ricorsi n. 0375077 (oggetto di rinuncia da parte del ricorrente) e n. 393583 (dichiarato inammissibile dal Collegio di Torino);

- di aver già argomentato le proprie difese in occasione del precedente procedimento;
- nell'odierno ricorso la parte ricorrente produce nuova documentazione, mai prodotta neanche nei preventivi reclami, ledendo il proprio diritto al contraddittorio; la documentazione in questione deve essere pertanto considerata irricevibile;
- il ricorso deve essere dichiarato inammissibile in quanto proposto in violazione del principio del ne bis in idem: l'Arbitro ha già dichiarato inammissibile il precedente ricorso n. 393583 per incompetenza per valore;
- sussistono precedenti ABF a sostegno delle proprie ragioni;
- a seguito del riscontro al reclamo comunicato al cliente in data 22/01/2025, la parte ricorrente ha proposto reclamo in data 23/01/2025 e, senza attendere il termine di 60 giorni, ha proposto il ricorso dinanzi all'Arbitro, poi dichiarato inammissibile da parte del Collegio di Torino;
- la parte ricorrente ha proposto l'odierno ricorso in data 20 giugno 2025, senza attendere il decorso del termine di 60 giorni dalla presentazione del reclamo del 13 giugno 2025 (riscontrato in data 10 luglio 2025);
- nell'ultimo reclamo il cliente ha ribadito la richiesta avanzata con il precedente ricorso preannunciando che, in caso di mancato pagamento dell'importo di € 200.000,00 a mero titolo transattivo, si sarebbe rivolto all'Autorità giudiziaria con richiesta di pagamento dell'intero danno subito già quantificato in € 384.600,00 oltre a interessi, spese legali e danni ulteriori;
- il ricorso è inammissibile in quanto: i) sussiste difformità tra reclamo e ricorso, visto che è richiesto il risarcimento del danno per € 200.000,00 nonostante nel reclamo venga richiesto il risarcimento del danno per 384.600,00; ii) è stato nuovamente non rispettato il termine di 60 giorni dalla proposizione del reclamo; iii) non è stato rispettato il contraddittorio; iv) viene richiesto il risarcimento del danno per "almeno" l'importo di € 200.000,00, minacciando ulteriori azioni legali per il recupero dell'ulteriore asserito danno;
- nel gennaio 2009 la parte ricorrente ha acquistato un immobile che formalmente presentava ancora un'ipoteca iscritta a favore della banca nonostante l'estinzione del mutuo garantito;
- il cliente ha riferito di non aver potuto concludere la vendita dell'immobile a causa della tardiva cancellazione dell'ipoteca, comunque avvenuta in un tempo che avrebbe consentito il riaprirsi delle trattative;
- in relazione al danno lamentato, la disdetta del contratto di affitto non ha alcun nesso con l'asserita mancata compravendita in quanto alla data della disdetta non era stata neanche presentata la proposta di acquisto;
- come riferito dal ricorrente, la disdetta del contratto di affitto, formalmente comunicata ai locatari sin dal 2 marzo 2024 è stata frutto di una scelta ponderata in ottica della determinazione di vendere l'immobile già maturata nel settembre 2023; non può dunque in alcun modo essere collegata alla mancata vendita dell'immobile a fronte della mera proposta di dicembre 2024;
- l'agente immobiliare incaricato dalla parte ricorrente avrebbe dovuto effettuare il controllo ipotecario sull'immobile prima dell'accoglimento di un'offerta vincolate;
- la proposta di acquisto non garantisce il perfezionamento della futura compravendita;

- nel precedente procedimento la parte ricorrente non ha mai reso noto il sopraggiunto compromesso di vendita dell'immobile, che avrebbe testimoniato l'assenza di danni a suo carico;
- considerato tutto quanto già argomentato, anche nelle memorie depositate nel precedente ricorso, risulta che: i) l'immobile è stato oggetto di preliminare di vendita, dove il termine massimo per la stipula dell'atto notarile è stato fissato entro la stessa data fissata nella proposta di vendita di dicembre 2024; ii) il prezzo di vendita di € 250.000,00 è inferiore (per € 10.000,00) rispetto alla precedente proposta di acquisto di € 260.000,00; iii) la proposta del dicembre 2024 non rappresentava una garanzia del sicuro buon fine della vendita dell'immobile; iv) il contratto di affitto è venuto a regolare scadenza e non è stato rinnovato a seguito di un'autonoma decisione del cliente, non correlata alla ricezione della proposta di acquisto del 2024;
- la parte ricorrente non ha fornito prova del danno asseritamente patito e dell'ipotetico nesso causale con la condotta della banca.

Nel replicare alle controdeduzioni, la parte ricorrente ha precisato quanto segue:

- di aver proposto il presente ricorso dopo aver inviato il preventivo reclamo in data 13/06/2025, nel rispetto dei termini previsti dalle Disposizioni sul funzionamento dell'ABF;
- il ricorso ha ad oggetto fatti e si fonda su documenti mai presentati prima;
- l'eccezione di violazione del principio del *ne bis in idem* deve essere rigettata in quanto: i) il primo ricorso è stato dichiarato inammissibile per incompetenza per valore e non è stato respinto nel merito; ii) l'odierno ricorso ha ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno per un valore compreso nel limite di competenza ABF e corredato da documentazione probatoria completa ed aggiornata; iii) il *petitum* e la *causa petendi* dei due ricorsi sono diversi;
- l'intermediario si difende eccependo pretestuosamente vizi procedurali nonostante sia responsabile del danno cagionato;
- il reclamo ed il ricorso contengono richieste coerenti;
- qualsiasi cifra richiesta nei preventivi reclami non è rilevante in quanto la domanda del ricorso è volta ad ottenere un risarcimento del danno entro il limite di competenza per valore dell'Arbitro;
- la proposta di acquisto del dicembre 2024 è stata sottoscritta dal proponente ed è stata accompagnata da un assegno;
- la mancata tempestiva cancellazione dell'ipoteca ha impedito il perfezionamento della vendita, causando un danno direttamente conseguente alla condotta della banca;
- di aver disdetto il contratto d'affitto dell'immobile per poterlo vendere;
- di aver accettato una nuova proposta di acquisto dell'immobile e un preliminare di vendita dopo "*mesi di blocco*" e dopo aver sostenuto documentate spese;
- il ricorso è ammissibile, documentato e fondato.

L'intermediario, nelle controrepliche ha precisato quanto segue:

- il ricorso deve essere dichiarato inammissibile in quanto: i) il precedente reclamo ha ad oggetto una richiesta di risarcimento del danno per € 384.000,00, per la quale il cliente afferma di poter addivenire ad un accordo transattivo per € 200.000,00, senza rinunciare ad alcun importo; ii) il ricorso è stato proposto senza attendere il decorso di 60 giorni dalla presentazione del reclamo;
- la proposta di acquisto del 2024 non garantiva la certezza del perfezionamento

della stipula del successivo contratto di vendita;

- il contratto di affitto non è stato disdetto in funzione della proposta di acquisto del 2024 in quanto, all'epoca, non era stata ancora ricevuta;
- il cliente non ha subito alcun danno in quanto ha presumibilmente venduto l'immobile entro il 30 luglio 2025, ovvero entro il medesimo termine previsto nella proposta del dicembre 2024.

Tutto ciò posto, la parte ricorrente ha chiesto all'ABF il risarcimento del danno per l'importo di € 200.000,00.

Nelle repliche la parte ricorrente ha precisato le proprie domande, richiedendo all'ABF di rigettare le eccezioni della banca di pronunciarsi *“finalmente sul merito della vicenda, accertando il grave inadempimento dell'intermediario che ha prodotto un danno certo, documentato e irreparabile”*.

L'intermediario resistente ha chiesto all'ABF:

- in via preliminare, che dichiarare il ricorso inammissibile;
- nel merito, che respinga il ricorso perché infondato.

DIRITTO

La parte ricorrente, non assistita, contesta all'intermediario il ritardo di oltre 16 anni nella cancellazione dell'ipoteca iscritta su un immobile da lei acquistato nel 2009, posto a garanzia di debito estinto già all'epoca del relativo acquisto: domanda pertanto il risarcimento dei danni patrimoniale e non patrimoniale per complessivi € 200.000,00, adducendo quali voci di danno patrimoniale la mancata vendita del bene al prezzo di € 260.000,00, la mancata percezione dei canoni di locazione dell'appartamento, rimasto sfitto più a lungo del tempo stimato e il *“blocco forzato dell'operazione immobiliare”*.

La parte ricorrente limita espressamente la propria richiesta risarcitoria all'importo di € 200.000,00, rinunciando *“espressamente, in modo irrevocabile e definitivo, a qualsiasi eccedenza rispetto alla somma indicata, impegnandosi a non intraprendere in alcuna sede (giudiziale o stragiudiziale) ulteriori azioni, domande o trattative volte a richiedere importi superiori a quanto oggi stabilito”*.

In via pregiudiziale, l'intermediario ha eccepito l'inammissibilità dell'odierno ricorso in quanto, la questione in esame è stata già sottoposta alla cognizione del Collegio di Torino, che si è pronunciato con la decisione n. 5604 del 11/06/2025.

Il Collegio osserva che, secondo l'orientamento consolidato dell'ABF, il principio del *ne bis in idem* opera anche nei procedimenti innanzi all'Arbitro, pur non definendosi con pronunce aventi efficacia di giudicato; tuttavia, il richiamato principio vale soltanto nei casi in cui il Collegio si sia espresso nel merito della stessa questione (Collegio di coordinamento, decisione n. 898/2014). Nel caso di specie non vi sono i presupposti di inammissibilità per tale ragione, dato che la precedente decisione di questo Collegio aveva dichiarato la propria incompetenza per valore, qui superata.

L'intermediario ha altresì eccepito l'inammissibilità del ricorso in quanto proposto senza rispettare il decorso del termine di 60 giorni dalla proposizione del reclamo, riferendosi in proposito all'ultimo reclamo del 13/06/2025, riscontrato in data 10/07/2025. L'intermediario riferisce inoltre che il ricorso debba essere dichiarato inammissibile in ragione del fatto che la richiesta di risarcimento del danno avanzata nel ricorso, pari ad € 200.000,00, è inferiore rispetto all'importo quantificato nel reclamo del 13/06/2025, da ciò derivando una difformità insanabile tra reclamo e ricorso.

Anche queste eccezioni non sono meritevoli di accoglimento, vuoi perché la parte ricorrente ha prodotto evidenza di una prima richiesta di risarcimento del danno conseguente alla tardiva cancellazione dell'ipoteca inviata all'intermediario in data 14/01/2025, la cui ricezione non è contestata dall'intermediario, vuoi perché nella missiva del 13/06/2025, prodotta in atti, il ricorrente manifestava la volontà di rivolgersi all'Autorità giudiziaria per richiedere il risarcimento dell'intero danno subito, quantificato in € 384.600,00 ma, al contempo, richiedeva un accordo stragiudiziale nei limiti dell'importo del risarcimento poi domandato con il ricorso, in caso di mancato raggiungimento di una soluzione stragiudiziale.

Infine, nelle controdeduzioni l'intermediario ha eccepito l'inammissibilità del ricorso in quanto lo stesso sarebbe corredato da documentazione probatoria nuova e mai portata alla sua conoscenza neppure in occasione dei precedenti reclami.

Al di là del fatto che l'eccezione non è stata riproposta nelle controrepliche, il Collegio osserva che:

- per l'eventuale nuova documentazione allegata dal ricorrente in questa sede, il principio del contraddittorio è rispettato mediante l'invio degli atti di parte alla controparte secondo quanto previsto dalle citate Disposizioni sul funzionamento dell'ABF.
- la parte resistente si è comunque difesa nel merito, avendo anch'essa la facoltà di allegare documentazione, anche diversa da quella in precedenza prodotta.

L'eccezione deve dunque essere respinta.

Nel merito, benché le parti non abbiano prodotto evidenze in ordine al contratto di mutuo garantito dall'ipoteca in controversia (per ricostruzione condivisa originariamente concesso da un intermediario terzo, poi incorporato dall'odierna resistente), la parte ricorrente ha prodotto evidenza di una dichiarazione della banca rilasciata in data 19/12/2008, contenente l'impegno ad estinguere il mutuo "non appena trascorsi il previsto numero di giorni, proceduralmente necessari, dall'addebito dell'ultima rata – 16.12.2008", in ragione della costituzione della provvista necessaria da parte dei mutuatari (e danti causa dell'odierna ricorrente).

Il Collegio osserva che, ai sensi dell'art 40 *bis* del TUB: "(...) 2. Il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio. 3. L'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio e al debitore, entro il termine di cui al comma 2 e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al presente comma".

Nel caso di specie, è documentato che l'ipoteca è stata cancellata solo in data 18/12/2024, ovvero dopo circa 16 anni dal rilascio della dichiarazione di estinzione del mutuo garantito, a seguito della segnalazione effettuata dal cliente il 13/12/2024. D'altro canto, la banca non ha dichiarato né, tanto meno, provato l'esistenza di giustificati motivi ostativi all'estinzione dell'obbligazione e alla conseguente cancellazione dell'ipoteca.

Ciò posto, il Collegio non può che accertare l'illegittimità del comportamento della banca per l'ingiustificato ritardo nell'adempimento dell'obbligo di cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta.

Circa il risarcimento del danno, il ricorrente assume che la condotta illegittima della banca avrebbe comportato il ritardo nella vendita dell'immobile e la rinuncia al reddito derivante dalla sua locazione.

A sostegno delle proprie ragioni la parte ricorrente produce evidenza:

- della prima offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile dell'11/12/2024 per € 260.000,00 (corredata da deposizione cauzionale di € 5.000,00), condizionata all'assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. L'irrevocabilità della proposta cessava il 18/12/2024; veniva pattuito come termine per la stipula dell'atto notarile il 30/07/2025;
- dell'incarico conferito all'agenzia immobiliare per la vendita dell'immobile;
- della comunicazione del 07/04/2025 inviata dall'agente immobiliare incaricato alla parte ricorrente, che sembrerebbe confermare: i) la riduzione del prezzo di vendita dell'immobile da € 290.000,00 ad € 270.000,00; ii) la mancata accettazione dell'offerta sopra riportata in ragione dell'incompatibilità delle tempistiche per la cancellazione dell'ipoteca e delle necessità dell'offerente;
- del contratto di locazione registrato dell'immobile del 06/10/2021, della durata di 3 anni, con la possibilità di rinnovo per ulteriori 2 anni, al canone annuo di € 10.200,00;
- degli scambi di comunicazioni asseritamente occorse con i conduttori da cui sembrerebbe risultare che il mancato rinnovo del contratto di locazione fosse dipeso dalla volontà di parte ricorrente di porre in vendita l'immobile;
- della seconda offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile del 19/04/2025 per € 250.000,00 (di € 10.000,00 inferiore alla prima) e del successivo contratto preliminare di compravendita del 05/06/2025. Nel preliminare veniva pattuito come termine per la stipula dell'atto notarile l'11/08/2025.

A seguito di richiesta di documentazione integrativa da parte del Collegio, la parte ricorrente ha prodotto l'atto notarile del 31/07/2025 (repertorio n. 930, raccolta n. 697) di compravendita dell'immobile precedentemente gravato dall'ipoteca in controversia. Dall'atto in questione risulta la vendita da parte del cliente dell'immobile per l'importo di € 250.000,00, inferiore di € 10.000,00 rispetto alla prima proposta di acquisto (per cui era stata offerta la somma di € 260.000,00), come dichiarato dalla parte ricorrente negli atti dell'odierno procedimento.

Da quanto prodotto in atti, il Collegio rileva altresì che:

- la prima proposta di acquisto per € 260.000,00 era condizionata alla possibilità del proponente di accedere a un finanziamento e al buon esito della perizia tecnica sull'immobile da parte della banca mutuante. In caso di impossibilità di accedere al finanziamento l'assegno relativo alla caparra avrebbe dovuto essere restituito al proponente. La condizione sospensiva era valida fino al 30 marzo 2025, data limite per la sottoscrizione del preliminare di compravendita. L'atto definitivo di compravendita avrebbe dovuto essere sottoscritto entro il 30 luglio 2025;
- il ricorrente non ha dato adeguata prova della revoca della prima proposta da parte dell'offerente, né della restituzione della caparra;
- la seconda offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile per € 250.000,00 risale al 19/04/2025, alcune settimane dopo la scadenza del termine della condizione sospensiva della prima proposta di acquisto. La seconda offerta è stata accettata

dal ricorrente il 26/04/2025, con termine per il rogito l'11 agosto 2025. Il rogito è stato stipulato il 31 luglio 2025, ossia il giorno successivo alla scadenza per il rogito fissata nella prima proposta di acquisto.

Ciò posto, il Collegio ritiene che, sulla base di quanto prodotto in atti, non sia stata raggiunta sufficiente prova del nesso causale tra il ritardo nella cancellazione dell'ipoteca sull'immobile poi venduto e la mancata conclusione della compravendita di cui alla prima proposta d'acquisto. Parimenti insoddisfatto risulta l'onere probatorio per quel che concerne il nesso causale tra il comportamento illegittimo della banca e l'asserito mancato guadagno da locazione dell'immobile.

La parte ricorrente domanda altresì il risarcimento del danno morale, e da stress, quantificato – per differenza – in € 40.000,00, non producendo però evidenze a sostegno delle proprie pretese e quindi disattendendo l'onere probatorio sull'*an* e *quantum* dell'asserito danno che incombe sulla parte che intende far valere il diritto. Per tali motivi la richiesta di risarcimento del danno non può essere accolta.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie parzialmente 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