

**COLLEGIO DI BOLOGNA- DEC. N. 11716/17 -PRES. MARINARI –REL. LONGOBUCCO
Mutuo - vendita immobile ipotecato – asserito inadempimento – insussistenza -
risarcimento del danno – assenza di prova (d.l. n. 203/2005, art. 11 *quaterdecies*)**

Se il contratto di mutuo prevede l'iscrizione di ipoteca su un immobile con mandato a vendere previa acquisizione di perizia giurata, l'intermediario non può essere chiamato a rispondere del minore guadagno rispetto a quello che si sarebbe potuto realizzare sulla base di una perizia non giurata. (MDC)

FATTO

Con ricorso presentato in data 13 febbraio 2017, il ricorrente ha esposto che in data 24 novembre 2009, i di lui genitori (mutuatari) stipulavano con l'intermediario resistente un contratto di prestito vitalizio ipotecario per euro 196.000,00 in linea capitale, assistito da ipoteca di primo grado su un immobile; che il contratto, in conformità dell'art. 11 *quaterdecies*, comma 12 *quater*, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, prevedeva la facoltà per l'intermediario, in caso di mancato integrale rimborso del finanziamento da parte degli eredi entro dodici mesi dal verificarsi della morte dei mutuatari, di vendere l'immobile per un prezzo non inferiore al valore determinato con perizia giurata in forza di un mandato irrevocabile *in rem propriam*; che la stipula del contratto di prestito vitalizio ipotecario avveniva a seguito dell'espletamento di una prima perizia del 16 settembre 2009, la quale stimava valore di realizzo dell'immobile in euro 490.000,00 euro, e di una seconda del 30 settembre 2009, che stimava il valore dell'immobile in euro 535.000,00; che in data 7 luglio 2010 e 31 maggio 2012 decedevano i mutuatari, lasciando unico erede il ricorrente; che, nel mese di febbraio 2014, l'intermediario commissionava l'espletamento di due nuove perizie al medesimo geometra (del 11 febbraio 2014, per una stima di euro 300,000 euro e del 27 febbraio 2014, per una stima di euro 280.000,00, che tuttavia non venivano firmate, né giurate); che, nel mese di marzo 2014, preoccupato di questa serie di valutazioni "al ribasso", il ricorrente commissionava una propria perizia, che stimava il valore del bene in euro 426.000,00; che, nel mese di ottobre 2014, la banca resistente commissionava un'ulteriore perizia, la quale ribassava il valore dell'immobile a euro 210.000,00 euro. Tale perizia veniva giurata dal tecnico incaricato soltanto in data 28 ottobre 2015, contestualmente al rogito di vendita; che pertanto, in data 28 ottobre 2015, ancorché il valore dell'immobile fosse pari a euro 430.000,00, come da seconda perizia commissionata dal ricorrente, la banca vendeva l'immobile per euro 210.000,00 euro, avvalendosi del mandato conferitole dai mutuatari. Il ricorrente tuttavia non ratificava l'operato della banca e, in data 11 ottobre 2016, trasmetteva reclamo a fronte del quale l'intermediario non forniva elementi sufficienti a far desistere il ricorrente dalle sue pretese risarcitorie. Indi il ricorrente ha oggi domandato all'ABF la condanna del resistente, per via della condotta asseritamente inadempiente da questi assunta, al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali quantificati in complessivi euro 100.000,00. Costituitosi, l'intermediario ha dedotto preliminarmente che l'ABF è incompetente a sindacare il valore di vendita della perizia giurata; che, d'altro canto, il contratto di mutuo richiedeva di effettuare una perizia giurata, circostanza questa la quale inibisce la potenziale efficacia delle perizie prodotte dal cliente, prive di tali requisiti (le stesse non sono giurate); che l'obbligo di rendiconto e di consegna della documentazione sono stati regolarmente adempiuti; che, in definitiva, l'intermediario ha semplicemente e in buona fede venduto l'immobile al valore indicato in una perizia giurata redatta in conformità agli accordi contrattuali. Conseguentemente domandava all'Arbitro adito il rigetto delle richieste risarcitorie avanzate dal ricorrente in quanto infondate in fatto e in diritto.

DIRITTO

Il ricorrente lamenta una presunta condotta scorretta dell'intermediario per aver venduto "a ribasso" l'immobile in atti, con conseguente danno stimato in euro 100.000,00.

Il ricorso è infondato per carenza di prova gravante sul medesimo ricorrente.

Mentre infatti la perizia sulla quale l'intermediario si è basato ai fini della determinazione del prezzo di vendita risulta giurata, asseverata e datata 28 ottobre 2015, a fronte della vendita avvenuta in pari data e, quindi, rispettosa del termine di 365 giorni indicato nell'art. 20 del contratto (che prevede, appunto, che la vendita sia effettuata a un prezzo non inferiore al valore determinato con perizia giurata eseguita in data non anteriore a 365 giorni dalla vendita dell'immobile), le prime due perizie (in senso cronologico) non potevano essere prese a riferimento in quanto eccessivamente risalenti e rispettivamente datate 30 settembre 2009 nonché 16 settembre 2009, dunque non utilizzabili allo scopo. Per altro verso, la prima perizia commissionata dal ricorrente, oltre ad essere datata 28 marzo 2014 e dunque parecchio risalente (laddove il contratto di compravendita veniva sottoscritto in data 28 ottobre 2015 e, pertanto, a distanza di oltre 375 giorni), come anche eccepito dall'intermediario, non risulta giurata. Pure l'ultima perizia di stima commissionata dal ricorrente, datata 29 luglio 2015, risulta, oltre che non giurata, soprattutto temporalmente antecedente a quella della banca in data 28 ottobre 2015 e dunque non probante dell'effettivo valore di mercato dell'immobile al momento della compravendita immobiliare. Con la conseguenza che, allo stato degli atti versati nell'odierno procedimento, la perizia di stima più prossima a quella della data di stipula è proprio quella redatta e giurata dal professionista incaricato dall'intermediario in data 28 ottobre 2015 (data altresì di vendita).

Sotto altro aspetto, deve rilevarsi che, come eccepito dallo stesso intermediario resistente, a questo Collegio non compete verificare la correttezza o meno del valore indicato nella perizia sulla base della quale la banca ha proceduto alla vendita dell'immobile ipotecato. Tale ultimo accertamento deve ritenersi precluso all'ABF (competente a pronunciarsi su "operazioni e servizi bancari e finanziari", cfr. Sez. I, par. 4, delle "Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari"), il quale non può disporre, in via istruttoria, una consulenza tecnica d'ufficio a fronte delle differenti valutazioni offerte dalle parti, dovendo invece giudicare sulla base degli elementi dalle stesse offerti (cfr., da ultimo, ABF, Collegio Roma, decisione n. 2542/2017). Di guisa che il Collegio medesimo non può che ragionevolmente giudicare allo stato degli atti al fine esclusivo di verificare se la procedura pattuita in contratto sia stata rispettata.

Quanto inoltre alla presunta violazione dell'obbligo di rendiconto, nessun inadempimento e/o condotta contraria a buona fede può ascriversi all'intermediario vuoi perché il rendiconto è stato regolarmente trasmesso al ricorrente ad opera dell'intermediario in data 9 settembre 2015, vuoi perché la parte ricorrente non ha provato di aver subito alcun danno dalla presunta violazione di tale obbligo.

In definitiva, la domanda risarcitoria proposta dal ricorrente non può essere accolta sia perché lo stesso non ha provato in atti – attraverso una perizia giurata più recente o quantomeno contestuale a quella prodotta dalla banca resistente – il valore effettivo dell'immobile al momento della vendita immobiliare, sia perché, dal canto suo, la banca ha in ogni caso rispettato la procedura formale pattuita all'art. 20 del contratto in atti e pertanto non risulta dunque inadempiente. Né, d'altro canto come sopra osservato, questo Arbitro dispone di ulteriori poteri per sindacare nel merito il prezzo effettivo di vendita, dovendosi attenere unicamente a quanto stimato dal professionista incaricato dall'intermediario, il più a ridosso possibile della data di stipula, come da accordi contrattualmente assunti con i *de cuius*.

P. Q. M.

IL Collegio non accoglie il ricorso.