



Repubblica Italiana

In nome del Popolo Italiano

Il Tribunale Di Sulmona

In composizione monocratica nella persona del Presidente dott. Giorgio Di Benedetto , ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 80 del ruolo generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2018, fra le parti:

_____ (_____
rappresentata dall'Avv. _____ del Foro di SULMONA
presso i cui studio è elettivamente domiciliata;

Attrice opponente

_____ BANCA S.P.A. _____ rappresentata dall'Avv.
_____ del Foro di SULMONA presso il cui studio è
elettivamente domiciliata;

Convenuta opposta

Conclusioni opponente

accertate e dichiarate le premesse di cui al presente atto, dichiarare che la _____ Banca SpA non ha diritto di agire esecutivamente, in ragione del titolo costituito da contratto di mutuo del 31.03.2011 (Notaio _____ rep. _____), nei confronti dell'odierna opponente e, per l'effetto, dichiarata la nullità del mutuo fondiario del 31.03.2011 (Notaio _____ rep. _____) dichiarare l'inefficacia dell'atto di precetto oggi opposto. Comunque ed in ogni caso, con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, da distrarsi in favore del sottoscritto avvocato che quivi si dichiara antistatario”.

Conclusioni convenuta

1) In via preliminare: rigettare l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del contratto di mutuo azionato, meglio indicato in premessa, in



quanto assolutamente infondata; 2) In via principale: rigettare in toto la domanda attorea in quanto infondata in fatto e in diritto e, conseguentemente, dichiarare la legittimità del contratto di mutuo di cui in premessa e la validità dell'atto di precetto oggi opposto; 3) In subordine: nella denegata ipotesi in cui il Tribunale ritenesse la nullità del contratto di mutuo oggetto di causa, disporre la conversione del medesimo contratto di mutuo fondiario in ordinario contratto di finanziamento ipotecario; 4) In ulteriore subordine : dichiarare comunque dovuto l'intero credito vantato dalla Banca nei confronti dell'opponente relativo al finanziamento oggetto di causa;

5) Con condanna della parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO

1. Visto l'atto di citazione notificato il 25.1.2018 con il quale la sig.ra [REDACTED] ha convenuto in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [REDACTED] BANCA S.P.A. proponendo opposizione all'esecuzione preannunciata da quest'ultima con atto di precetto notificatole il 12.12.2017 con il quale le era stato intimato il pagamento della complessiva somma di € 77.371,00, oltre interessi e spese sino al saldo, sulla base di titolo esecutivo, contestualmente notificatole, costituito da mutuo fondiario in data 31.3.2011 per notaio [REDACTED] in Sulmona, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] concesso dietro iscrizione ipotecaria su immobile di sua proprietà, sito in Sulmona, censito al fol. [REDACTED], part. [REDACTED], sub. [REDACTED] del NCEU;
2. Rilevato che a fondamento dell'opposizione la sig.ra [REDACTED] ha dedotto il superamento del limite di finanziabilità di 80 punti percentuali risultante dal combinato disposto dell'art. 38 TUB e della delibera CICR 22.4.1995 con relative disposizioni attuative della Banca d'Italia, stante il prezzo di acquisto del bene di € 78.000,00, largamente inferiore al mutuo di € 96.000,00;
3. Vista la comparsa di costituzione con la quale la [REDACTED] BANCA S.P.A. ha chiesto il rigetto dell'opposizione sul rilievo:
 - a. che dalla stima commissionata dalla Banca era risultato che il valore del bene era da determinare in € 120.000,00 e che, a fronte di a tale stima, il diverso prezzo di acquisto praticato in epoca successiva, quand'anche ritenuto veritiero, sarebbe stato



comunque da riferire alla notoria discesa dei prezzi del mercato immobiliare;

- b. che alla garanzia ipotecaria si erano in ogni caso accompagnate le garanzie fideiussorie integrative concesse dai sig.ri Di [REDACTED] e [REDACTED], con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione della debitrice principale, con conseguente applicabilità alla fattispecie delle direttive della Banca d'Italia (in Gazzetta Ufficiale n. 76 del 2 aprile 2005) in base alle quali, in presenza di garanzie integrative - offerte dal cliente oppure ottenute *aliunde* - il limite di finanziabilità può essere elevato fino al 100 %;
 - c. che la SC aveva in varie pronunce escluso la nullità del contratto di mutuo fondiario per violazione del limite di finanziabilità sul presupposto che la previsione dell'art. 38 TUB costituisca norma imperativa di mera condotta, imposta alla banca, a tutela del sistema bancario, al fine di impedirle di esporsi oltre il limite di ragionevolezza, non anche norma imperativa riguardante la validità del contratto; con la conseguenza che la sua violazione, investendo il solo comportamento della banca finanziatrice, non potrebbe ripercuotersi sulla validità del contratto, tanto meno a domanda del mutuatario, il quale ha, viceversa, interesse alla concessione di importi più alti;
 - d. che, in ipotesi di nullità, il contratto sarebbe in ogni caso suscettibile di conversione in ordinario contratto di mutuo ipotecario, come affermato in più pronunce della SC,;
4. Visti gli atti e le conclusioni precisate dalle parti come in epigrafe;
 5. Ritenuto:
 - a. che le ripercussioni della violazione del limite di finanziabilità sulla validità del contratto di mutuo fondiario sono state oggetto di oscillazioni giurisprudenziali i cui più recenti arresti sono nel senso della nullità (Cass. civ., sez. I, 13-07-2017, n. 17352 e in senso non difforme Cass. civ. [ord.], sez. I, 19-11-2018, n. 29745, ove si esclude che l'indicazione del valore dei beni offerti in garanzia costituisca requisito di validità del negozio in tal modo affermandosi che *l'effettivo rispetto del limite di finanziabilità non è questione di dichiarazioni*



negoziali, più o meno espresse...ma di oggettivo riscontro fattuale);

- b. che decisiva nella presente controversia è tuttavia la constatazione che la S.C., nell'affermare che *“il mancato rispetto del limite di finanziabilità, ai sensi dell’art. 38, 2° comma, t.u.b. e della conseguente delibera del Cidr, determina di per sé la nullità del contratto di mutuo fondiario ...”* essendo *“...detto limite ...essenziale ai fini della qualificazione del finanziamento ipotecario come, appunto, «fondiario»”*, ha cionondimeno precisato che se *“lo sconfinamento di esso conduce automaticamente alla nullità dell’intero contratto fondiario”* resta tuttavia *“salva la possibilità di conversione di questo in un ordinario finanziamento ipotecario ove ne risultino accertati i presupposti”*(Cass., sez. I civile; 13.7.2017, n. 17352).
- c. che a tale orientamento è doveroso attenersi;
- d. che la domanda di conversione è stata, nel presente giudizio, tempestivamente proposta dalla convenuta, onde nella specie neppure si pone la questione dell’ammissibilità di una conversione d’ufficio;
- e. che il mutuo concesso con rogito in data 31.3.2011 per notaio ██████ in Sulmona, rep. ██████ racc. ██████, garantito con iscrizione ipotecaria, di cui è documentato il perfezionamento, deve ritenersi munito dei requisiti di sostanza e di forma di un ordinario contratto di mutuo ipotecario;
- f. che tale diverso contratto deve ritenersi voluto dalle parti ove le stesse - avuto riguardo allo scopo dalle stesse espressamente enunciato nelle premesse del rogito - avessero conosciuto l’inidoneità di quest’ultimo a produrre gli effetti di un valido mutuo fondiario;
- g. che i presupposti della conversione di cui all’art. 1424 c.c. devono pertanto ritenersi realizzati;
- h. che l’accertata obiettiva continenza dell’ordinario mutuo ipotecario nell’atto teso alla realizzazione degli effetti del mutuo fondiario comporta l’automatico riconoscimento dell’esistenza dell’azione esecutiva e della validità del titolo azionato senza necessità di apposita pronuncia costitutiva di nuovo titolo di formazione giudiziale;



- i.* che su tali premesse l'opposizione va necessariamente respinta;
- j.* che le richiamate oscillazioni giurisprudenziali integrano tuttavia i presupposti dell'integrale compensazione delle spese di lite;.

PQM

Il Tribunale di Sulmona, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta dalla sig.ra [REDACTED] all'esecuzione preannunciata dalla [REDACTED] BANCA S.P.A. con atto di precetto notificato il 12.12.2017, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta l'opposizione;
- compensa le spese.

Sulmona 30.12.2019

Il Giudice
Giorgio Di Benedetto

