

N. R.G. /2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Il giudice,

sciogliendo la precedente riserva,

letti gli atti ed esaminati i documenti di causa,

considerato che, secondo la recente giurisprudenza della Cassazione, *“in tema di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità ex art. 38, comma 2, del d.lgs. n. 385 del 1993 non esaurisce i suoi effetti sul piano della condotta dell'istituto di credito mutuante, ma è elemento essenziale per la valida qualificazione del contratto di mutuo come fondiario e quindi, per l'applicabilità della relativa disciplina di privilegio, sostanziale e processuale, in favore del creditore; pertanto, il superamento di tale limite comporta, tanto ove sia necessario inferirne la nullità dell'intero contratto, salva la conversione ex art. 1424 c.c., quanto ove sia sufficiente la riqualificazione di quello come mutuo ordinario con disapplicazione della disciplina di privilegio, la sicura non operatività della norma che esenta il creditore fondiario dall'obbligo di previa notifica del titolo esecutivo ai sensi dell'art. 41, comma 1, del citato d. lgs.”* (cfr. Cass. Sez. 3 - , Sentenza n. 17439 del 28/06/2019);

considerato che parte attrice ha dedotto che, nel caso in esame, è stato superato il limite di finanziabilità previsto dalla richiamata normativa, in quanto il mutuo è stato concesso per l'importo di € 300.000,00, ma il valore dell'immobile gravato da ipoteca era, all'epoca, pari ad € 271.000,00, come indicato nella perizia di stima dalla medesima prodotta sub doc. 2;

rilevato che la convenuta non ha prodotto in giudizio la relazione di stima del perito all'epoca incaricato dall'istituto bancario e neppure ha indicato il valore dell'immobile considerato ai fini della concessione del mutuo; circostanze, queste, valorizzate in motivazione da una recente sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 2660/19 del 25.6.2019 che si è pronunciata in materia, precisando ulteriormente che *“il valore da considerare ai fini dell'applicazione dell'art. 38 TUB è (in linea di continuità con la previgente disciplina di cui alla legge n. 474/49 in materia di credito edilizio e con la direttiva CE n. 2000/12) il "valore cauzionale" del bene, ovvero il valore che sia frutto di una stima basata sul "prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile" (Cass. n. 11201/18)”*;



considerato che, ai sensi dell'art. 479 c.p.c., l'esecuzione forzata deve essere preceduta dalla notificazione del titolo in forma esecutiva, salvo che la legge disponga altrimenti;

considerato che, secondo circostanza pacifica in causa, l'atto di precetto opposto non è stato notificato unitamente al titolo esecutivo sul presupposto - in questa sede contestato - della natura fondiaria del credito e, quindi, dell'applicabilità dell'esenzione prevista dall'art. 41 comma 1 del d.lgs. n. 385/1993;

considerato che parte attrice ha espressamente dedotto che l'omessa notifica del titolo esecutivo, rappresentato dal mutuo - di natura non fondiaria- , comporta la nullità dell'atto di precetto, formulando sul punto specifica opposizione agli atti esecutivi;

ritenuto che, all'esito di una delibazione sommaria propria di tale fase, sussistono i gravi motivi previsti dall'art. 615 c.p.c. per sospendere in via cautelare l'efficacia esecutiva del titolo, in considerazione del fatto che non risulta notificato il titolo esecutivo e del fatto che le difese di parte opponente in relazione al valore dell'immobile all'epoca della concessione del mutuo, supportate da una perizia di stima, non sono state specificamente contraddette dalla convenuta attraverso una produzione documentale in relazione al valore cauzionale del bene, idonea a contrastarne le risultanze nell'ambito di questa fase cautelare;

P.Q.M.

1) in accoglimento dell'istanza di sospensione formulata da parte attrice, dispone la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo.

Si comunichi alle parti.

Belluno, 19/06/2020

Il giudice

*Chiara Sandini*

