

Rep. 363/21

N. R.G.E. 102/2019 sub 1

ASTE GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE ORDINARIO di AVEZZANO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento iscritto al n. r.g.e. 102/2019 sub 1 promosso da:

[Redacted], (C.F. [Redacted]) rappresentata e difesa dall'Avv. [Redacted]  
[Redacted] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [Redacted]

RICORRENTE - OPPONENTE

contro

[Redacted], in persona del legale rappresentante,  
con il patrocinio degli Avv.ti [Redacted]  
[Redacted] ed elettivamente domiciliata in [Redacted]  
[Redacted] presso lo studio dell'avv. [Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

RESISTENTI - OPPOSTE

Il Giudice dott.ssa Caterina Lauro,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 7.12.2021,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. [Redacted] ha proposto opposizione all'esecuzione (già iniziata), ai sensi dell'art. 615 c.p.c., promossa da [Redacted] (cui si è sostituita ai sensi dell'art. 511 c.p.c. la [Redacted] [Redacted]), in virtù di un contratto di mutuo, chiedendo, previa sospensione del processo esecutivo, che si dichiarasse la nullità del titolo esecutivo e del diritto a procedere esecutivamente. In particolare, l'opponente ha dedotto in un unico articolato motivo di

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Firmato: Dct. VERNAZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3771529375a4e17037575712a8aeb39  
Firmato Dct. LAURO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2655cc84f44d8ba2826c78ebbb1d1e442



ricorso che il contratto di mutuo sarebbe stato stipulato in violazione del limite di finanziabilità pari all'80% del valore dell'immobile posto a garanzia dell'adempimento, in contrasto con la delibera CICR del 22.04.1995.

La creditrice opposta si è costituita, deducendo l'insussistenza dei gravi motivi per sospendere l'esecuzione e domandando il rigetto della relativa istanza.

All'udienza del 7.12.2021, fissata in modalità cartolare ai sensi dell'art. 83, co. 7, lett. h). d.l. n. 18/2020 e s.m.i. le parti si sono riportate ai rispettivi scritti difensivi, chiedendo l'accoglimento delle conclusioni ivi rassegnate, e il giudice si è riservato di decidere.

2. L'istanza di sospensione della procedura esecutiva deve trovare accoglimento.

Al riguardo si precisa che l'art. 624 c.p.c. identifica come requisito per concedere la sospensione la ricorrenza di "gravi motivi". Questi ultimi sono stati individuati dalla giurisprudenza della Cassazione nei due presupposti dell'azione cautelare - la bontà del diritto fatto valere e il pericolo nel ritardo - e ciò a causa dell'affinità dei due strumenti processuali.

Ebbene, in questa sede, impregiudicato ogni approfondimento nell'eventuale giudizio di merito, occorre valutare se dalla prospettazione della ricorrente si ravvisi il *fumus* per provvedere alla sospensione dell'azione esecutiva.

3. Preliminarmente, si deve procedere all'esame dell'eccezione di inammissibilità dell'opposizione in quanto proposta successivamente all'emissione dell'ordinanza di vendita.

L'eccezione è priva di pregio; infatti, il motivo di opposizione afferisce alla sussistenza di un valido titolo esecutivo e alla nullità di clausole, trattandosi, conseguentemente, di questioni rilevabili anche d'ufficio dal giudice al quale compete verificare in ogni momento la sussistenza di un valido titolo esecutivo idoneo a sorreggere la procedura esecutiva.

4. Ciò posto, venendo all'esame del merito dell'opposizione la doglianza è meritevole di accoglimento.

A tal proposito non si ignora il recente orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità richiamato da parte opponente che nei suoi più recenti arresti qualifica l'art. 38 Tub quale norma posta a tutela di un interesse pubblico alla cui violazione consegue la nullità dei contratti di mutuo fondiario (cfr. in proposito Cass, n. 17352/2017, 6586/2018 e 11201/2018 nonché da ultimo 17439/2019: *"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, salvo 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. (").

Sulla base di tale orientamento l'onere di dimostrare il rispetto dei limiti di finanziabilità grava sulla parte creditrice in ragione del principio di vicinanza della prova e del fatto che il contratto della cui validità si discute è il titolo sul quale essa vanta la propria pretesa creditoria. È infatti evidente che mentre l'Istituto mutuante può depositare, quale principio di prova, gli atti dell'istruttoria svolta a seguito della richiesta di mutuo, parte attrice non ha accesso a tali documenti.

Ebbene, nel caso di specie, la [redacted] non ha depositato la perizia in base alla quale è stato stabilito il rispetto del suddetto limite. Tuttavia, sulla base dell'istruttoria espletata nel corso del presente procedimento è emerso che l'esperto stimatore ha stimato il bene staggito quantificandone il valore in circa 124.000, mentre l'importo mutuato è stato pari ad euro 80.000.

Per altro verso, tuttavia, occorre rilevare che, al momento della stipula del contratto di mutuo, risalente al 2007, il bene non era regolare sotto il profilo urbanistico edilizio. Infatti, per la regolarizzazione è stato necessario procedere ad ottenere sia ad una concessione edilizia in sanatoria, sia ad una successiva SCIA (cfr. C. E. in sanatoria art 36 del 08/10/2014 n° 92 DIA rilasciata in data 12/10/2015 prot. 42717 con cui veniva regolarizzato l'appartamento in oggetto come recupero del sottotetto art 85 l. r. 26 aprile 2004 n° 15). In particolare, dall'esame della suddetta documentazione si ricava che la concessione edilizia in sanatoria è stata emessa anche con riferimento all'immobile staggito. Sebbene da tale circostanza non si possa desumere il superamento del limite di finanziabilità, tuttavia se ne può ricavare che l'immobile non regolare avesse un valore diverso rispetto a quello stimato nel corso della presente procedura esecutiva. Tale circostanza sarebbe stata agevolmente superabile dal creditore opposto mediante il deposito della stima eseguita nel corso dell'istruttoria preliminare alla concessione del mutuo eseguita dall'Istituto mutuante, tuttavia, tale documento non risulta prodotto.

Quanto alla domanda di conversione del contratto nullo, ai sensi dell'art 1424 c.c., proposta dal creditore procedente, stante la necessità di indagare la comune intenzione delle parti al momento della stipula del contratto, deve rilevarsi che, in assenza di elementi che consentano di escludere che il conseguimento dei benefici derivanti dalla stipula di un contratto di mutuo fondiario ai sensi



dell'art. 38 Tub sia stato determinante ai fini della conclusione del rapporto di finanziamento, la stessa non possa giustificare il rigetto dell'istanza di sospensione della procedura esecutiva.

Né la presenza di un coobbligato in solido integra uno degli elementi per escludere il limite di finanziabilità dell'80%, non essendo in concreto presente alcuna garanzia integrativa oltre all'iscrizione ipotecaria come fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazione, garanzie rilasciate da fondi pubblici di garanzia, consorzi, cooperative di garanzie fidi, cessioni di crediti verso lo Stato nonché di annualità e contributi a carico dello Stato e di enti pubblici e pegno su titoli di Stato.

Dalle considerazioni che precedono, quindi, emerge la sussistenza dei gravi motivi per sospendere l'esecuzione. La relativa istanza, pertanto, deve essere accolta.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, sulla base dei parametri indicati dal d.m. n. 55/14 tenuto conto dell'attività processuale svolta.

P.Q.M.

visti gli artt. 615 e 624 c.p.c.

- accoglie la richiesta di sospensione della procedura esecutiva n. 102/2019;
- condanna creditore opposto al pagamento nei confronti della ricorrente delle spese di lite che si liquidano in euro 1.500,00 oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- fissa in giorni 90 il termine per la proposizione del giudizio di merito, nel rispetto dei termini a comparire di cui all'art. 163-bis c.p.c..

Si comunichi.

Avezzano, 13 dicembre 2021

Il Giudice

(dott.ssa Caterina Lauro)

