



TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

Il Giudice dott. Enza Foti,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15/01/2021,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Considerato che parte attrice opponente chiedeva la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo posto a fondamento del precetto notificato il 15.07.2020 con il quale la società convenuta opposta intimava ad _____, in qualità di fideiussore, il pagamento di complessivi € 287.853,57, in ragione del mancato rimborso del mutuo fondiario agrario condizionato del 21.01.2008 rep. _____

racc. _____ di originari € 300.000,00, stipulato dalla _____ S.r.l. con la Banca _____ S.p.A.;

visti i motivi posti a fondamento dell'opposizione;

ritenuto assorbente, ai limitati fini propri di questa sede, la valutazione sommaria della probabile fondatezza dell'eccezione relativa alla nullità del contratto fondiario per violazione del limite di finanziabilità prescritto dal combinato disposto dell'art. 38, co. 2, TUB e CICR del 22/04/1995;

considerato, infatti, che parte opponente eccepiva che la somma finanziata superava abbondantemente l'80% del valore degli immobili concessi in garanzia ipotecaria dalla mutuataria;

rilevato che parte opponente allegava, altresì che *"al momento in cui il mutuo venne concesso, l'ipoteca venne costituita solo sui terreni siti in _____ (_____), di cui all'art. 6 del contratto, che avevano un valore irrisorio"* (così a pag. 4 dell'atto di opposizione) e che *"anche quando venne costruito l' _____, il valore complessivo risultò essere di gran lunga inferiore rispetto all'importo finanziato"*;

considerato che parte opponente supportava le proprie allegazioni con la produzione documentale di una perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura esecutiva n. _____/2016 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Teramo, incardinata dalla _____ quale mandataria della _____

_____, ove il compendio immobiliare è stato stimato in complessivi € 223.000,00 (doc.2) a fronte di un importo finanziato di originari 300.000,00 euro;

rilevato che parte opposta, contestando genericamente quanto dedotto e prodotto dalla parte attrice, oltre a non aver prodotto nel presente giudizio il titolo giudiziale, costituito dal mutuo fondiario per cui è causa da cui, eventualmente, trarre elementi utili ai fini della valutazione che ci occupa, non ha

documentato nemmeno sommariamente, come pure era suo onere, il valore del complesso immobiliare sul quale è stata costituita l'ipoteca al momento della concessione del mutuo;

rilevato, infatti, che la banca né ha allegato l'esistenza di una perizia di stima dell'immobile eseguita al tempo del finanziamento, né ha indicato il valore dell'immobile dalla stessa considerato al fine di giungere all'importo massimo finanziabile e, effettivamente, finanziato;

considerato, sul punto, il più recente orientamento della Suprema Corte (13 luglio 2017, n. 17352; 16 marzo 2018, n. 6586; 12 aprile 2018, n. 9079; 9 maggio 2018, n. 11201; 11 maggio 2018, n. 11543; 28 maggio 2018, n. 13285; 28 maggio 2018, n. 13286; 24 settembre 2018, n. 22459; 3 ottobre 2018 n. 24138; 19 novembre 2018, n. 29745; 28 giugno 2019, n. 17439; 27 novembre 2019, n. 31057; 21 gennaio 2020, n. 1193) volto ad affermare che il rispetto del limite di finanziabilità è una norma imperativa di ordine pubblico, la cui violazione determina la nullità integrale del contratto in quanto norma posta a presidio di diritti indisponibili sottesi a superiori interessi pubblici, finalizzati a stimolare la mobilitazione della proprietà immobiliare e ad agevolare le attività imprenditoriali;

rilevato che *"ai fini dell'apprezzamento circa il rispetto del limite di finanziabilità prescritto per il mutuo fondiario dalla normativa legale e regolamentare, il giudice deve tenere in considerazione il cd. valore cauzionale del bene ipotecato, vale a dire la concreta e attuale prospettiva di negoziabilità dell'immobile, del tutto svincolata da considerazioni di carattere speculativo, sì che, se non è possibile far riferimento a un valore di liquidazione, tra le diverse stime possibili deve privilegiarsi quella di tipo prudenziale"* (Cass. 9 maggio 2018, n. 11201);

considerato inoltre che, stante l'importante scarto tra il valore del bene ipotecato (seppur ad oggi - unico valore a disposizione di questo giudicante) e l'importo finanziato, nemmeno gioverebbe all'istituto di credito la circostanza relativa all'esistenza, nel caso di specie, di una garanzia personale che, in forza dell'invocata delibera CICR del 22.04.1995 permetterebbe di elevare la percentuale dell'ammontare massimo del finanziamento di credito fondiario fino al 100%;

rilevato altresì che, indipendentemente dalle conseguenze che vorranno farsi derivare dal mancato rispetto della norma di cui all'art. 38 TUB (nullità ovvero conversione del mutuo), nel caso di specie, la pretesa esecutiva del creditore risulterebbe comunque viziata dall'omessa notifica del titolo posto a fondamento della esecuzione in forza della deroga prevista dall'art. 41 TUB;

visto l'art. 615 c.p.c.

P.Q.M.

Dispone la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo posto a fondamento del precetto.

Spese in sentenza.

Si comunichi.

Ascoli Piceno, 26 gennaio 2021

Il Giudice

Enza Foti

AVV. ALESSIO ORSINI