



**TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

dott. Paolo Rampini	Presidente
dott.ssa Paola Amisano	Giudice
dott. Daniele Dagna	Giudice rel. est.

nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. /2022 promosso da:

rappresentato e difeso dall'avv. GUASCHINO ANDREA e dall'avv.

**RECLAMANTE**

contro

**BANK** rappresentata e difesa dall'avv.

**RECLAMATA**

ha emesso la seguente

**ORDINANZA**

1. ha proposto reclamo avverso l'ordinanza del giudice del procedimento di opposizione a precetto del 04.05.2022 con la quale è stata rigettata l'istanza di sospensione dell'efficacia del titolo esecutivo nonché della procedura di esecuzione immobiliare nr. RGE 7/2022 nel frattempo instaurata da Bank quale procuratore di S.r.l.

Parte reclamante, a sostegno dell'istanza di sospensiva sotto il profilo della verosimile fondatezza dell'opposizione, ha invocato, in sintesi: la nullità della procedura e in particolare del precetto per mancata notificazione del titolo esecutivo dalla quale la controparte non era esentata stante il mancato rispetto delle soglie percentuali fissate dall'art. 38 T.U.B. in sede di stipula del mutuo qualificato come fondiario e posto a fondamento della minacciata e poi avviata esecuzione; l'indeterminatezza delle previsioni contrattuali; la sussistenza di un fenomeno anatocistico e l'illegittimità dell'utilizzo del metodo di ammortamento alla francese; l'usurarietà del tasso di interesse praticato; l'insussistenza delle condizioni necessarie ad invocare la decadenza del debitore dal beneficio del termine; la violazione da parte della banca della disciplina contrattuale inerente la conversione del tasso da fisso a variabile dalla sessantunesima rata in poi.



In ordine all'esistenza di un pericolo derivante dalla necessità di attendere una pronuncia sul merito, ha invocato la perdita del bene immobile sottoposto ad esecuzione.

In prossimità dell'udienza fissata per la discussione del reclamo, parte reclamante ha depositato la perizia di stima inerente l'immobile sottoposto a esecuzione redatta nella procedura esecutiva.

2. Parte reclamata si è costituita chiedendo il rigetto del reclamo e contestando, come del resto già in prime cure, la sussistenza delle violazioni dedotte dall'opponente e odierno reclamante.

3. Le parti sono comparse all'udienza ed hanno insistito nelle rispettive conclusioni e deduzioni.

3. In via preliminare si deve rilevare che, anche laddove l'esecuzione sia nel frattempo iniziata, il giudice dell'opposizione a precetto (e dunque il collegio, in sede di reclamo) non perde il potere di decidere sull'istanza di sospensione originariamente proposta (cfr. Cass. civ. Sez. III, 17/10/2019, n. 26285 *"Il giudice dell'opposizione a precetto (c.d. opposizione pre-esecutiva) cui sia stato chiesto di disporre la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo ai sensi dell'art. 615, comma 1, c.p.c., (così come modificato dal D.L. 14 marzo 2005, n. 35), non perde il potere di provvedere sull'istanza per effetto dell'attuazione del pignoramento o, comunque, dell'avvio dell'azione esecutiva, sicchè l'ordinanza sospensiva da questi successivamente pronunciata determinerà ab esterno la sospensione ex artt. 623 e 626 c.p.c. di tutte le procedure esecutive nel frattempo instaurate"*).

4. Merita di essere esaminato anzitutto il motivo di opposizione fondato sul mancato rispetto dell'articolo 479 primo comma c.p.c. a sua volta ritenuto applicabile dall'opponente in ragione del mancato rispetto dell'articolo 38 T.U.B. come integrato dalle disposizioni della Banca d'Italia applicative della delibera CICR 22 aprile 1995.

L'opponente ha osservato, infatti, che con il mutuo posto a fondamento dell'esecuzione, nominalmente definito fondiario, era stata erogata la somma di € 310.000,00 (mutuo stipulato in data 19.05.2009 con atto a rogito notaio dott.ssa Raffaella Poli Cappelli di Torino, rep. n. 14272 e racc. n. 8630), ma che l'immobile posto a garanzia della restituzione della somma mutuata e cioè l'immobile sito in Poirino (To), Cascina Capra n. 9 aveva un valore notevolmente inferiore rispetto a quello necessario a rispettare la soglia del rapporto fissato dalla delibera CICR tra l'importo finanziabile e il valore dell'immobile dato in garanzia (massimo 80% del valore dell'immobile).

Parte reclamante ha quindi invocato l'applicazione di quella giurisprudenza che ritiene nullo il contratto di mutuo fondiario in caso di violazione della disciplina integrativa della legge dettata dalla delibera CICR, con conseguente venir meno, e tanto a prescindere dall'eventuale conversione del mutuo fondiario in un ordinario mutuo ipotecario, delle agevolazioni processuali assicurate dalla legge al soggetto erogante un mutuo fondiario, tra le quali si situa l'esonero dalla necessità di notificare il titolo spedito in forma esecutiva per poter promuovere l'esecuzione forzata.



In ordine al valore dell'immobile, l'opponente ha richiamato a sostegno della doglianza il prezzo originariamente pagato per l'immobile nel 2006 e cioè 266.000,00 € (doc. 1 opponente), la perizia redatta a giugno 2006 dal geom. \_\_\_\_\_ ove si attribuisce agli immobili un valore di euro 280.000,00 (doc. 20 opponente), la perizia dell'architetto \_\_\_\_\_, redatta nel 2021, in cui si stima il valore dell'immobile nel 2009 in € 154.500,00 (doc. 21 opponente) ed ora anche la consulenza tecnica d'ufficio redatta nella procedura esecutiva che stima il valore del bene all'attualità in € 111.000,00 (doc. 61 opponente).

Le valutazioni rese dagli esperti nel tempo sono sufficienti, all'esito di una valutazione propria della presente fase cautelare, a ritenere che la somma erogata nel 2009 mediante il contratto di mutuo posto a fondamento dell'esecuzione eccedesse le soglie dell'80% ed anche del 100% del valore dell'immobile ipotecato a garanzia della restituzione della somma finanziata.

In proposito si osserva, infatti, che i dati a disposizione relativi al 2006 sono tra loro congruenti, mentre le valutazioni successive non paiono incompatibili con un decrescere nel tempo del valore del bene anche eventualmente dovuto al declino del mercato immobiliare o ad altri fattori e che, comunque, non vi è in atti alcun elemento che lasci ritenere che nel 2009 l'immobile avesse incrementato notevolmente il suo valore rispetto al momento dell'acquisto.

Per rispettare le soglie previste dalla normativa applicabile, del resto, l'immobile avrebbe dovuto avere un valore pari ad almeno 310.000,00 (per il 100%) e addirittura 387.500,00 (per l'80%), circostanza che una, pur sommaria valutazione, induce a ritenere inverosimile.

Al mancato rispetto di tale soglia consegua, secondo un orientamento giurisprudenziale inaugurato nel 2017 in consapevole contrasto con altre pronunce anteriori (cfr. per esempio Cass. civ. Sez. I, 24/06/2016, n. 13164) la nullità del mutuo fondiario, salva la convertibilità del medesimo in un mutuo ipotecario ordinario (cfr. Cass. civ. Sez. I, 31/07/2017, n. 19015 *“Il mancato rispetto del limite di finanziabilità, ai sensi dell'art. 38, comma 2, T.U.B. e della conseguente delibera del Cicer, determina di per sé la nullità del contratto di mutuo fondiario; e poiché il detto limite è essenziale ai fini della qualificazione del finanziamento ipotecario come, appunto, “fondiario”, secondo l'ottica del legislatore, lo sconfinamento di esso conduce automaticamente alla nullità dell'intero contratto fondiario, salva la possibilità di conversione di questo in un ordinario finanziamento ipotecario ove ne risultino accertati i presupposti.”* E poi, nello stesso senso, Cass. civ. Sez. I Ord., 09/05/2018, n. 11201; Cass. civ. Sez. I Ord., 21/01/2020, n. 1193; Cass. civ. Sez. I Ord., 14/06/2021, n. 16776).

Alla luce dell'appena richiamato orientamento e della sua stabilità nel tempo, non constando dopo il 2016 pronunce di legittimità di segno contrario, si stima corretto formulare una prognosi di verosimile fondatezza circa il motivo di doglianza basato sulla mancata notifica del titolo esecutivo,



atteso che, a prescindere dalla convertibilità del mutuo fondiario stipulato nel caso in un mutuo ipotecario ordinario, si deve ritenere che in ogni caso al mancato rispetto della disciplina legale consegua la perdita dei privilegi fiscali e processuali accordati al mutuo fondiario (in termini cfr. Cass. civ. Sez. III Sent., 28/06/2019, n. 17439 *“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.”*).

A questo proposito, merita, infatti, ancora aggiungere che: *“Il processo esecutivo, che sia iniziato senza essere preceduto dalla notificazione o dalla valida notificazione del titolo esecutivo e/o dell'atto di precetto, è viziato da invalidità formale, che può essere fatta valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi”* (Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 21/01/2021, n. 1096) e che: *“Non è sanabile per raggiungimento dello scopo, ai sensi dell'art. 156, ult. comma, cod. proc. civ., la nullità del precetto conseguente all'omissione della notificazione del titolo esecutivo: e ciò sia quando venga proposta opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. per far valere il vizio della mancata osservanza dell'art. 479, comma primo, cod. proc. civ.; sia quando, unitamente a quest'ultima, vengano proposti motivi di opposizione ex art. 615 cod. proc. civ.”* (Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 21/12/2012, n. 23894).

5. In ragione di quanto osservato si deve dunque accogliere l'istanza di sospensione proposta dall'opponente.

Le spese, stante la pendenza del procedimento di opposizione a precetto, sono rimesse al merito.

### **P.Q.M.**

SOSPENDE l'efficacia esecutiva del titolo per le ragioni e nei termini di cui in motivazione.

Spese al merito.

Così deciso in Asti il 21/09/2022

Il Giudice estensore  
Dott. Daniele Dagna

Il Presidente  
Dott. Paolo Rampini

