



TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 232 /2021 sub. 1 R.Es.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14/06/2021;

Letto il ricorso in opposizione depositato da [REDACTED] e le memorie difensive nella comparsa di costituzione della [REDACTED]

Ritenuto, in via preliminare, che la [REDACTED] ha legittimazione passiva rispetto le domande formulate dalla parte ricorrente, considerato che le stesse hanno ad oggetto il titolo esecutivo da cui origina il credito, in cui è subentrata l'odierna opposta a seguito di cessione e per tanto tale eccezione circa il difetto di legittimazione passiva deve essere rigettata.

Nel merito, l'art. 38 co. 2 T.U.B., come integrato dalla delibera CICR del 22/04/1995, prevede quale limite massimo di finanziabilità per i crediti fondiari, l'80% del valore degli immobili ipotecati, ovvero tale limite può arrivare al 100% del valore, dietro presentazione di garanzie integrative.

Al fine di calcolare il rispetto di tale limite, è necessario fare riferimento al valore cauzionale, ossia alla concreta prospettiva di negoziabilità dell'immobile, del tutto svincolata da considerazioni di carattere speculativo, riferito al momento di stipulazione del mutuo (cfr. Cass. 11201/2018).

Nel caso in esame, il mutuo è stato concesso, nel 2011, per la somma di € 280.000, mentre l'immobile è stato stimato dalla perizia del C.t.u., riferita al momento attuale, in € 201.000.

Tuttavia, la stima va contestualizzata all'anno in cui è stato concesso il mutuo fondiario, ovvero 2011: tenuto conto dell'indice di svalutazione immobiliare, che ha interessato l'immobile concesso in garanzia, deve ritenersi che lo stesso alla data della concessione del mutuo, assumeva un valore non superiore ad € 260.000,00.

Dunque, è su tale somma che il limite dell'80% previsto dalla normativa del T.U.B. va calcolato.

Ne consegue che la somma di € 280.000,00 concessa a titolo di mutuo fondiario è superiore all'80%.

Il superamento del limite di finanziabilità, secondo la recente giurisprudenza, determina di per sé la radicale nullità del contratto di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 1418 c.c., per contrarietà a norme imperative, residuando in capo al mutuante la possibilità di ottenere la conversione del contratto nullo in un contratto di mutuo ipotecario ordinario, qualora ne rispetti i requisiti di forma e di sostanza (Cass. 17352/2017; Cass. 22466/2018).

Per tanto, nei limiti della delibazione sommaria, si ritiene viziato da nullità il mutuo fondiario, posto a fondamento della presente procedura esecutiva e tale nullità non può essere superata nella presente fase.

La decisione della questione assorbe tutti gli altri motivi di ricorso.

Le spese di lite vanno compensate, considerato il mutamento della giurisprudenza sulle questioni dirimenti.

P.Q.M.

Accoglie l'opposizione e per gli effetti sospende la presente procedura esecutiva.

Assegna alla parte interessata termine di giorni 60 per l'introduzione del giudizio di merito.

Compensa le spese di lite.

Ancona, il 17/06/2021.

Il g.e.

Dott.ssa Giuliana Filippello