

N. R.G. 19918/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice dott. Vittorio Serra
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **19918/2018** promossa da:

contro

ATTORE/I

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I

Con atto di citazione notificato in data 31.12.2018 la società [redacted]
(in seguito, anche Le [redacted] conveniva in giudizio [redacted] Banca s.p.a..

Esponneva l'attrice che:

[redacted], poi divenuta [redacted] Banca SPA, aveva instaurato avanti il tribunale di Bologna un procedimento di esecuzione (n. 92/2016) per il recupero di somme asseritamente dovute e non pagate in adempimento di due contratti di mutuo, stipulati il primo nell'anno 2006 e il secondo nell'anno 2009 da Le [redacted] SRL, trasformata nell'anno 2015 in [redacted] SAS;

- avverso l'esecuzione aveva proposto opposizione Le [redacted] eccependo che:

a) i contratti di mutuo fondiario erano entrambi nulli per superamento del limite finanziabile ex art. 38 II co. TUB e delibera CICR 22 aprile 1995;

b) il credito vantato dalla Banca era inferiore alla misura indicata dalla creditrice;

- il giudice dell'esecuzione aveva respinto la richiesta di sospensione e l'ordinanza era stata confermata in sede di reclamo;

- Le [redacted] aveva quindi instaurato il presente giudizio di merito.

Esponneva poi che:

- entrambi i contratti di mutuo fondiario erano nulli per violazione del limite massimo finanziabile; il titolo esecutivo era inesistente e l'azione esecutiva improcedibile;

- la Banca aveva erroneamente determinato la misura del proprio credito; in particolare: non aveva ben conteggiato le somme restituite dall'opponente; aveva applicato un TAEG difforme da quello pattuito; il tasso relativo all'eventuale estinzione anticipata superava il tasso soglia; il tasso di mora pattuito nel secondo contratto era usurario.

Ciò premesso, l'opponente formulava le seguenti conclusioni:

“accertare e dichiarare la nullità dei contratti di mutuo fondiario inter partes, e, conseguentemente, dichiarare l'illegittimità e improcedibilità dell'esecuzione promossa dalla Soc. [redacted] Banca SPA nei



confronti della Soc. .

in liquidazione per inesistenza del titolo;

in subordine,

accertare e dichiarare l'infondatezza della pretesa di pagamento esercitata dalla Soc. Banca SPA
nei confronti della So. in liquidazione e conseguentemente
dichiarare l'insussistenza del diritto della Soc. Banca SPA a procedere ad esecuzione forzata nei
confronti della Soc. Le c. ? ...”.

II

Si costituiva in giudizio BANCA S.P.A Banca Popolare

Esponeva la convenuta che:

- secondo l'orientamento, seppur non univoco, della giurisprudenza, il superamento del limite di finanziabilità non comportava alcuna nullità dei mutui fondiari;
- non vi era comunque prova che il limite di finanziabilità fosse stato superato;
- le contestazioni in ordine all'ammontare del credito erano inesatte e generiche.

Ciò premesso, la convenuta chiedeva che l'opposizione fosse respinta.

III

La causa, respinta la richiesta di c.t.u., era posta in decisione all'udienza del 21.1.2021 sulle conclusioni di cui al verbale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è fondata.

1. Come noto, in ordine alla rilevanza del superamento del limite di finanziabilità ai sensi dell'art. 38 comma 2 t.u.b. si sono susseguiti due diversi orientamenti della Suprema Corte; per il primo orientamento il superamento non è causa di nullità del mutuo fondiario (cfr. Cass. sez. 6-1, ordinanza 22446/2015), per il secondo invece lo è (cfr. Cass. sez. 1, sentenza 17352/2017).

Ritiene il tribunale di aderire al secondo, più recente e ormai costante orientamento, da ultimo espresso da Cass. sez. 1, ordinanza 1193/2020, per le ragioni indicate nell'ordinanza stessa, che qui si richiamano.



2. Deve ritenersi provato che, nei contratti in questione, il limite di finanziabilità sia stato superato.

Ciò si desume dalla perizia giurata di parte e dalla infondatezza delle contestazioni formulate dalla banca convenuta.

Secondo la Banca, le rilevazioni di stima del perito di parte avversa, che sono state eseguite a distanza di dieci anni dai finanziamenti, hanno ovviamente accertato un valore inferiore a quello che gli immobili avevano al momento della conclusione dei contratti.

In realtà, come risulta dalla perizia stessa, il perito ai fini della stima degli immobili ha assunto come valore di riferimento la media dei prezzi determinati dall'andamento del mercato immobiliare rilevati presso le più accreditate agenzie della zona interessata, mediandoli con i valori dell'Osservatorio Fiaip e dell'Osservatorio dell'Agenzia del territorio, in relazione al secondo semestre 2006 e al secondo semestre 2009 (il primo contratto di mutuo è del 28.6.2006, il secondo del 2.7.2009).

È quindi chiaro che la precisa allegazione dell'opponente è stata oggetto di una contestazione meramente formale, che non aderisce all'allegazione e non impedisce di ritenere provata la circostanza.

3. Se le considerazioni che precedono sono esatte, dovrà concludersi che i contratti di mutuo fondiario sono nulli e che l'esecuzione forzata promossa in virtù dei medesimi non può essere proseguita.

4. Le altre questioni restano assorbite.

5. Considerata l'esistenza di orientamenti giurisprudenziali divergenti, è equo compensare le spese di giudizio.

P.Q.M.

il tribunale, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, definitivamente pronunciando nella causa tra

LE DI NILVO & C. SAS IN LIQUIDAZIONE

contro

SOC. BANCA SPA

così provvede:

- dichiara la nullità dei contratti di mutuo fondiario stipulati tra le parti (contratto di mutuo, stipulato tra la società la LE S.R.L. (ora S.) e Banca Popolare Commercio e Industria Spa in data 28/06/2006, a rogito Dott. Floria Quintavalla, Notaio in Bologna, iscritto presso il Collegio Notarile di



Bologna, Repertorio n. 23516, Raccolta n. 5312, registrato presso Bologna 4 il 10/07/2006 al n. 5038 – Serie 1T; contratto di mutuo, stipulato tra la società la LE S.R.L. (ora) e Banca Popolare di Ancona Spa in data 02/07/2009, a rogito Dott. Mariangela Di Taranto, Notaio in Rimini, iscritto presso il Collegio Notarile di Forlì e Rimini, Repertorio n. 7608, Raccolta n. 1188, registrato presso Rimini il 08/07/2009 al n. 4310 - Serie 1T);

- dichiara improcedibile l'esecuzione promossa da Banca s.p.a. in virtù dei titoli sopra indicati;
- compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.

Bologna, 29 luglio 2021

il giudice
dott. Vittorio Serra

