

N. /2019 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

OPPOSIZ. ALL'ESEC. E ALTRO CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. /2019

tra

KA'

PARTE ATTRICE

e

NPL SRL

PARTE CONVENUTA

Oggi **2 dicembre 2020**, alle ore **10.36**, innanzi alla dott.ssa Battista Valeria, sono comparsi:

È presente per parte opponente l'avv. Dario Nardone, il quale insiste nella ammissione di CTU al fine di determinare il valore commerciale ed il valore cauzionale del bene immobile esecutato al momento della stipula del contratto di mutuo per cui è causa, al fine di confermare l'eccepito superamento del limite di finanziabilità.

Come già dedotto in atti, ricorda che il G.E., nell'ordinanza impugnata, conferma la difesa avversaria quando scrive: "*Ebbene il tecnico incaricato Ing. , all'esito dei propri accertamenti, è giunta ad attribuire un valore commerciale dei beni pari ad Euro 657.647,00, di guisa che l'importo mutuato di Euro 500.000,00 non solo era perfettamente ossequioso del limite di finanziabilità stabilito dal C.I.C.R., ma addirittura inferiore (€.500.000,00x80:100=€.526.117,60)*". Però, come ormai noto, è il **valore cauzionale** da tenere in considerazione, attestantesi intorno al 20% in meno rispetto a quello commerciale (cfr. Cass. civ., sez. I, 09 Maggio 2018, n. 11201. Est. Dolmetta), mentre, come espressamente confessato da controparte e come dichiarato dal proprio perito Ing. , il valore di stima da questi esposto è il **VALORE COMMERCIALE**.



Ebbene, prendendo la decurtazione del 20%, avremo che il parametro monetario di raffronto per stabilire l'importo dell'80% (quale massimo erogabile) è di € 526.117,60 (valore commerciale di € 657.647,00 – 20%), che è appunto il VALORE CAUZIONALE, per cui l'80 % di € 526.117,60 ammonta ad € 420.894,08. **Quest'ultimo importo di € 420.894,08, dunque, era il limite da non superare per il rispetto del limite di finanziabilità: limite platealmente superato dal mutuante fondiario, che ha erogato l'importo di € 500.000,00: ed il tutto è provato per tabulas, a mezzo degli stessi documenti prodotti dalla opposta convenuta.**

Va anche ricordato che l'Ing. , perito della banca, redigeva una perizia di stima, sempre per lo stesso immobile in fase di ultimazione dei lavori, stabilendo l'assurdo apodittico valore al mq. di euro 2.200,00 al mq (i valori OMI dell'epoca davano un massimo di € 1.500,00), per un valore complessivo di euro 657.647,00, DI CIRCA EURO 300,000,00 SUPERIORE ALLA STIMA DEGLI ALTRI TRE TECNICI, CTU della procedura esecutiva compreso.

Insomma, se nella fase cautelare (nella quale, in assenza di CTU *ad hoc*, si è ragionato per congetture), tali ragioni non state ritenute sufficienti per la sospensiva, nell'attuale fase di merito non può, ad avviso di chi scrive, ignorarsi una discrasia tanto macroscopica e soprassedere ad una indagine peritale.

Difatti, nella fattispecie di causa essendo consapevole o, quanto meno, colposo e comunque illecito l'eccepito superamento del limite di finanziabilità, non può operare il meccanismo della conversione ex art. 1424 c.c. (con definitiva insuperabilità della nullità del mutuo fondiario de quo), come da giurisprudenza anche di legittimità richiamata nel breve contributo redatto dallo scrivente che si deposita, dal titolo "L'inconvertibilità ex art. 1424 c.c. del mutuo fondiario nullo in ordinario mutuo ipotecario per consapevole o inescusabile violazione del limite di finanziabilità", edito su Il Caso e AssoCTU, nonché come già statuito da attenta giurisprudenza, Tribunale di Pistoia, sentenza n. 25 del 14 gennaio 2020, Est. Lucia Leoncini, che pure si deposita, ivi menzionata.

Per la S.p.A. è presente l'Avv. , in sostituzione dell'Avv.

, la quale insiste affinché il Giudice rigetti le avverse istanze istruttorie e fissi l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Impugna e contesta tutto quanto ex adverso dedotto ed eccepito chiedendone il rigetto.

Il Giudice

Vista la documentazione prodotta nella giornata di ieri dall'Avv. dalla quale si evince che l'odierna procedura esecutiva iniziava con notifica dell'atto di precetto impugnato nel quale ci si limitava a rappresentare che il contratto di



mutuo fondiario sul quale il precetto si fonda era stato già oggetto di notifica in data 13.04.2017 unitamente ad altro precetto con il quale era stata instaurata altra e diversa procedura esecutiva nei confronti della stessa ;

ritenuta, pertanto, la rilevanza e necessità della CTU sollecitata da parte opponente finalizzata ad accertare quale fosse il valore del bene conferito in garanzia all'atto della stipula del contratto di mutuo del 5/5/2011 da intendersi quale "valore cauzionale" ovvero a quel valore che tenga in debito conto la futura negoziabilità del bene posto che una siffatta valutazione risponde all'oramai prevalente orientamento della Corte di legittimità (cfr., con diretto riguardo alla normativa da cui l'attuale fondiario è disceso, Cass., 11 gennaio 2006, n. 264 e Cass., n. 1 settembre 1995, n. 9219; nonché alle indicazioni comunitarie di cui alla direttiva CE n. 2000/12 (cfr. Cass. n. 11201/2018);

P.Q.M.

Dispone a procedersi a CTU per quanto dedotto in parte motiva e nomina il dott. fissando per il conferimento dell'incarico, il giuramento e la formulazione dei quesiti l'udienza del 20 gennaio 2021 ore 11.

Il Giudice

dott.ssa Battista Valeria

