



lusletter
informazione e aggiornamento giuridico

LaScala
SOCIETÀ TRA AVVOCATI



Contratto di mutuo e esecuzione forzata Quando il contratto di mutuo costituisce titolo esecutivo?

Avv. Laura Pelucchi

19 marzo 2019

INDICE

- Rilevabilità d'ufficio
- Definizione
- Art. 474 comma 1 c.p.c.
- Caratteristiche del diritto oggetto del titolo esecutivo
- Art. 474 comma 2 c.p.c.
- Contratto di mutuo (artt. 1813 a 1822 cc)
- Conseguimento della disponibilità giuridica
- Il perfezionamento del contratto di mutuo
- Cassazione Civile 27 agosto 2015 n. 17194
- Tesi contraria: l'inidoneità ex art. 474 cpc
- Posizione particolare: il Tribunale di Avezzano
- Tesi favorevole: la validità del titolo esecutivo
- Cassazione Civile del 27 ottobre 2017 n. 25632



Rilevabilità d'ufficio

«Il giudice dell'opposizione all'esecuzione è tenuto a compiere d'ufficio, **in ogni stato e grado del giudizio**, ed anche per la prima volta nel giudizio di cassazione, **la verifica sulla esistenza del titolo esecutivo posto alla base dell'azione esecutiva**, potendo rilevare, sia l'inesistenza originaria del titolo esecutivo sia la sua sopravvenuta caducazione, che — entrambe — determinano l'illegittimità dell'esecuzione forzata con effetto ex tunc, in quanto l'esistenza di un valido titolo esecutivo costituisce presupposto dell'azione esecutiva stessa.»

Cassazione Civile 13 luglio 2011 n. 15363



Definizione

Il titolo esecutivo consiste in un documento (scritto) dell'atto (accertamento giudiziale o negozio giuridico) da cui il diritto risulta e che legittima il soggetto indicato nello stesso quale creditore a intraprendere l'esecuzione



Art. 474 comma 1 c.p.c.

«L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile»



Caratteristiche del diritto oggetto del titolo esecutivo

Art. 474,
co 1 c.p.c.

- **Certo:** quando non è controverso nella sua esistenza
- **Liquido:** quando il suo ammontare risulta espresso in misura determinata e/o determinabile
- **Esigibile:** quando non è sottoposto a condizione sospensiva e/o termine



Art. 474 comma 2 c.p.c.

Sono titoli esecutivi:

- le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;
- **le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute**, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;
- **gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli.**



Contratto di mutuo

(artt. 1813 a 1822 cc)

Definizione

(art. 1813 cc)

Il mutuo è il contratto con il quale una parte consegna all'altra parte una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e quantità



Conseguimento della disponibilità giuridica

«Il mutuo si perfeziona con il **conseguimento** da parte del mutuatario, come equipollente della consegna, **della «giuridica disponibilità»** della somma mutuata, la quale può ritenersi sussistente nel caso in cui il **mutuante crei un autonomo ed esclusivo titolo di disponibilità in favore del mutuatario**, ovvero quando le parti abbiano inserito specifiche pattuizioni nello stesso contratto di mutuo, consistenti nell'incarico che il mutuatario dà al mutuante di impiegare la somma mutuata per soddisfare un interesse del primo»

Cassazione Civile del 12 ottobre 1992 n. 11116 conforme
Cassazione Civile 15 luglio 1994, n. 6686



Il perfezionamento del contratto di mutuo

- «La *tradito rei* può essere realizzata attraverso la **consegna dell'assegno** (nella specie, circolare interno, intestato alla parte e con clausola di intrasferibilità) alla parte mutuataria, che abbia dichiarato di accettarlo *come denaro contante*, **rilasciandone quietanza a saldo**»

Cassazione Civile 3 gennaio 2011 n. 14

- «L'esecuzione dell'ordine, proveniente da un istituto bancario, di versare un importo determinato a un terzo, realizzato mediante un **mandato emesso sulla propria cassa**, cui **segua un "atto di quietanza finale di mutuo fondiario"**, integra il perfezionamento del contratto di mutuo»

Cassazione Civile 30 novembre 2011 n. 25569

- «Il Tribunale **ha interpretato i due atti negoziali**, contratto di mutuo e atto di erogazione e quietanza ... **reputando interamente definito tra le parti, per iscritto, l'oggetto del contratto** di mutuo fondiario, quanto alla somma erogata, alle modalità ed ai tempi di restituzione, alla misura degli interessi»

Cassazione Civile 27 agosto 2014 n. 18325



Cassazione Civile 27 agosto 2015 n.

17194

Cassazione
Civile

27 agosto 2015

n. 17194

«Al fine di verificare se un contratto di mutuo possa essere utilizzato quale titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 474 c.p.c., occorre verificare, attraverso **l'interpretazione di esso integrata** con quanto previsto nell'atto di erogazione e quietanza o di quietanza a saldo ove esistente, se esso contenga pattuizioni volte a trasmettere con immediatezza la disponibilità giuridica della somma mutuata, e **che entrambi gli atti, di mutuo e di erogazione, rispettino i requisiti di forma imposti dalla legge**»



Tesi contraria: l'inidoneità ex art. 474 cpc

- «E' necessario che il mutuante crei un **titolo autonomo** in favore del mutuatario che consenta allo stesso di disporre liberamente dell'importo mutuato, non solo senza la intermediazione necessaria del mutuante ma anche invito *mutuans*, perché **solo in questo modo la somma esce dal patrimonio del mutuante ed entra in quello del mutuatario che ne acquisisce la piena disponibilità giuridica**. Il vincolo di disponibilità concordemente apposto sulla somma depositata, a garanzia dell'avverarsi delle condizioni indicata al punto 3 non può che essere inteso come una **pattuizione consensuale che procrastina il momento della consegna con conseguente rinvio del momento perfezionativo.**»

Tribunale di Roma 13 maggio 2015

- «Difetta in questo caso la *traditio* anche sotto il profilo della disponibilità giuridica poiché il mutuante **non ha creato un autonomo titolo di disponibilità** in favore del mutuatario si da determinare l'uscita della somma dal proprio patrimonio e l'acquisizione della medesima al patrimonio di quest'ultimo ... E' evidente dunque che il deposito cauzionale non soltanto non dà immediata disponibilità giuridica della somma al mutuatario, **ma svolge utilità unicamente per la Banca**»

Tribunale di Pescara 12 giugno 2017

- «Non è dunque un problema di *traditio rei* o di *traditio* fittizia, ampiamente superabile come si evince dalla richiamata giurisprudenza ma di **assenza di disponibilità** dell'intera somma in capo al mutuatario nell'immediatezza della conclusione del contratto. La somma di denaro non è stata messa immediatamente a disposizione della parte mutuataria, ma girata su deposito infruttifero presso la medesima Banca vincolato salvi gli adempimenti successive della stessa»

Tribunale di Cassino 25 novembre 2018



Posizione particolare: il Tribunale di Avezzano

Tribunale di
Avezzano
8 febbraio
2019

«Il caso in esame **deve tenersi distinto** da quello in cui le parti danno atto della **riconsegna** alla Banca della medesima somma, costituendola in deposito cauzionale infruttifero presso la Banca a garanzia dell'adempimento da parte del mutuatario degli obblighi previsti a suo carico dal contratto, in quanto in quest'ultimo caso si rinviene un'espressa costituzione da parte del mutuatario di un diverso titolo di deposito della stessa somma presso la Banca, **il che presuppone che ne abbia acquisito la giuridica disponibilità.**

Pur essendo analoghi gli effetti concreti della regolamentazione contrattuale, nelle due ipotesi differisce sostanzialmente lo schema negoziale utilizzato, come si desume interpretando il contratto secondo il significato letterale delle parole e in base allo scopo perseguito dalle parti, che è quello di evitare l'erogazione della somma fino al decorso di dieci giorni dalla pubblicazione delle formalità ipotecarie, al fine di tutelare la Banca dal rischio di revocatoria fallimentare dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 39 TUB.»

Tribunale di Avezzano 8 febbraio 2019 (conf. Tribunale Avezzano 18 luglio 2017)



Tesi favorevole: la validità del titolo esecutivo

«Considerato che il **notaio rogante attesta con efficacia probatoria fino a querela di falso a norma degli artt. 2699 e 2700 c.c.** l'intervenuto rilascio della **quietanza** della ricevuta della somma sicché la documentata sussistenza della traditio rei rimuove ab imis ogni possibile dubbio sul perfezionamento del negozio giuridico azionato dall'opposta e sulla sua **idoneità a costituire titolo esecutivo** per un credito certo liquido ed esigibile ai sensi dell'art. 474 commi 1 e 2, n. 3 cpc **ricorrendo il presupposto essenziale della consegna del denaro e, con esso, l'insorgenza della corrispondente obbligazione restitutoria.** Non assume alcuna rilevanza al fine di negare il requisito della realtà la costituzione da parte delle mutuatarie della somma erogata in deposito cauzionale infruttifero in favore dell'istituto di credito, come previsto dall'art. 1 **atteso che tale operazione, ontologicamente distinta** da quella della precedente traditio, era funzionalmente preordinata, nell'ambito di una più ampia ed articolata regolamentazione negoziale ed al fine di tutelare la posizione giuridica del mutuante, a **consentire alle mutuatarie** di provvedere all'iscrizione dell'ipoteca e di tutte i successivi adempimenti

D'altra parte che la costituzione in deposito cauzionale infruttifero della somma mutuata **presupponeva** a fortiori che la stessa appartenesse alla mutuataria e dunque rientrasse **nella sua sfera giuridico patrimoniale** non potendo diversamente essere concessa all'istituto di credito a garanzia dell'attuazione degli incumbenti assunti dalla mutuataria»

Tribunale di Salerno 16 febbraio 2018



Conformi

Tribunale di
Modena
7 novembre
2017

- «L'immediato accreditamento dell'intera somma mutuata su apposito conto infruttifero intestato alla parte mutuataria, con differimento delle sole fasi successive di svincolo ed utilizzazione per le finalità esplicitate in contratto (vedi art. 2 del contratto di mutuo), **realizza quell'immediato trapasso di disponibilità** giuridica che la giurisprudenza di legittimità considera da tempo equivalente alla materiale consegna ai fini della qualificazione del mutuo quale contratto reale»



Conformi

Tribunale di
Genova
8 ottobre 2018

«Il perfezionamento del mutuo non è condizionato allo svincolo della somma accreditata sulla partita accesa a nome della parte finanziata atteso che è l'effettiva iscrizione della garanzia ipotecaria e la stipula dell'assicurazione a costituire una condizione per lo svincolo della somma già erogata con quietanza a saldo contestuale all'atto notarile che, in quanto tale, è pertanto un valido ed efficace titolo esecutivo ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 474 primo comma e secondo comma n. 3.»



Conformi

Tribunale di
Pescara
8 gennaio
2019

«Nel caso di specie, la disponibilità giuridica del capitale mutuato si evince chiaramente dalla mera lettura dell'art. 1 del contratto (*la parte dichiara di aver ricevuto della banca la predetta somma rilasciandone con il presente atto ampia e liberatoria quietanza*). Tanto di per sé si palesa sufficiente anche a giustificare il successivo passaggio volto a rimettere la somma data in prestito in deposito infruttifero, giacente presso la stessa banca atteso che solo la disponibilità giuridica della somma mutuata avrebbe consentito al debitore di poterlo gestire in un successivo deposito cauzionale»



Cassazione Civile del 27 ottobre 2017 n. 25632

«Ai fini del perfezionamento del contratto di mutuo, avente natura reale ed efficacia obbligatoria, l'uscita del denaro dal patrimonio dell'istituto di credito mutuante, e l'acquisizione dello stesso al patrimonio del mutuatario, costituisce effettiva erogazione dei fondi, anche se parte delle somme sia versata dalla banca su un deposito cauzionale infruttifero, destinato ad essere svincolato in conseguenza dell'adempimento degli obblighi e delle condizioni contrattuali.»

[Cassazione Civile del 27 ottobre 2017 n. 25632](#)



Ulteriori approfondimenti:

Mutuo condizionato - sentenze contrarie:

- Tribunale di Napoli 3 settembre 2012
- Tribunale di Napoli 25 ottobre 2013
- Tribunale di Pescara, 5 aprile 2017
- Tribunale di Chieti 19 luglio 2017
- Tribunale di Campobasso 25 luglio 2017
- Tribunale di Lagonero 20 marzo 2018
- Tribunale di Teramo 12 giugno 2018
- Tribunale di Tivoli 23 luglio 2018
- Tribunale di Pescara 24 luglio 2018
- Tribunale di Fermo 24 luglio 2018
- Tribunale di Lanciano 28 settembre 2018
- Tribunale di Cassino 11 ottobre 2018



Ulteriori approfondimenti:

Mutuo condizionato - sentenze favorevoli:

- Tribunale di Bologna 24 luglio 2017
- Tribunale di Torre Annunziata 19 luglio 2018
- Tribunale di Pescara 8 gennaio 2019



Ulteriori approfondimenti:

Disponibilità giuridica:

- Cassazione Civile, 15 luglio 2001 n. 9074



Ulteriori approfondimenti:

Rilevabilità d'ufficio:

- Cassazione Civile 27 gennaio 2017 n. 2043
- Tribunale di Potenza 17 luglio 2017



Ulteriori approfondimenti:

- Cassazione Civile, 19 luglio 1979 n. 4293 (massima)
- Cassazione civile, 18 gennaio 1983 n. 477 (massima)
- Tribunale di Torre Annunziata 3 maggio 2013



Grazie per l'attenzione

Laura Pelucchi
Partner
La Scala Società tra Avvocati

Contatti:
l.pelucchi@lascalaw.com
tel. 02 439251

www.lascalaw.com
www.iusletter.com



LaScala

SOCIETÀ TRA AVVOCATI



Contratto di mutuo: facciamo il punto!

Avv. Mirko La Cara

19 marzo 2019



INDICE

- Nozione e caratteristiche: art. 38 T.U.B.
- Privilegi per l'istituto di credito
- Art. 41, I co., T.U.B.
- Art. 41, III co., T.U.B.
- Art. 41, IV co., T.U.B.
- Art. 41, V co., T.U.B.
- Limite di finanziabilità
- Limite di finanziabilità: giurisprudenza
- Conversione del mutuo fondiario in ordinario finanziamento



Il contratto di mutuo fondiario

Nozione e caratteristiche: art. 38 T.U.B.

Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.



REQUISITI:

- la parte finanziatrice deve essere una banca;
 - durata superiore a 18 mesi;
- ipoteca di primo grado sugli immobili concessi in garanzia;
 - presenza di un rapporto percentuale tra il valore dell'immobile ipotecato e l'importo ottenuto tramite il mutuo (oggi pari all'80%).



Il contratto di mutuo fondiario

Privilegi per l'istituto di credito

Art. 39, co. IV, T.U.B.

Le ipoteche a garanzia dei finanziamenti non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Art. 41 T.U.B.

1. Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo.
2. Possibilità di proseguire o iniziare l'esecuzione anche dopo la dichiarazione di fallimento.
3. Diritto del creditore a percepire le rendite degli immobili ipotecati a suo favore.
4. L'aggiudicatario o l'assegnatario, previa autorizzazione del Giudice, devono versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa
5. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di mutuo.



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, I co., T.U.B.

Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo.



Esecuzione nei
confronti del
debitore
mutuatario

Esecuzione nei
confronti del
terzo datore
d'ipoteca

Esecuzione nei
confronti del
terzo acquirente

Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, I co., T.U.B.

Esecuzione nei confronti del terzo datore d'ipoteca o del terzo acquirente

«L'esonero dalla notifica del titolo esecutivo di cui all'articolo 41, comma 1, TUB, non opera quando l'esecuzione sia promossa nei confronti di terzi. L'esonero è giustificato dalla natura contrattuale del titolo: il contraente infatti è nella perfetta disponibilità del titolo che, avendo natura contrattuale, è stato da lui stesso sottoscritto. Questo presupposto viene meno quanto il titolo contrattuale è azionato non verso il contraente, ma verso un soggetto terzo che può non essere a conoscenza del contratto»

Tribunale di Padova, 01/08/2014



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, I co., T.U.B.

Esecuzione nei confronti del terzo datore d'ipoteca o del terzo acquirente

«Quando un terzo costituisce un'ipoteca su beni propri a garanzia di un debito altrui, il creditore ha diritto di far espropriare il bene ipotecato in caso d'inadempimento del debitore, e ai fini dell'esercizio di tale diritto è tenuto a notificare al terzo datore di ipoteca, oltre che al debitore, sia il titolo esecutivo che il precetto, specificando nel precetto il bene del terzo che intende eventualmente sottoporre ad esecuzione forzata.»

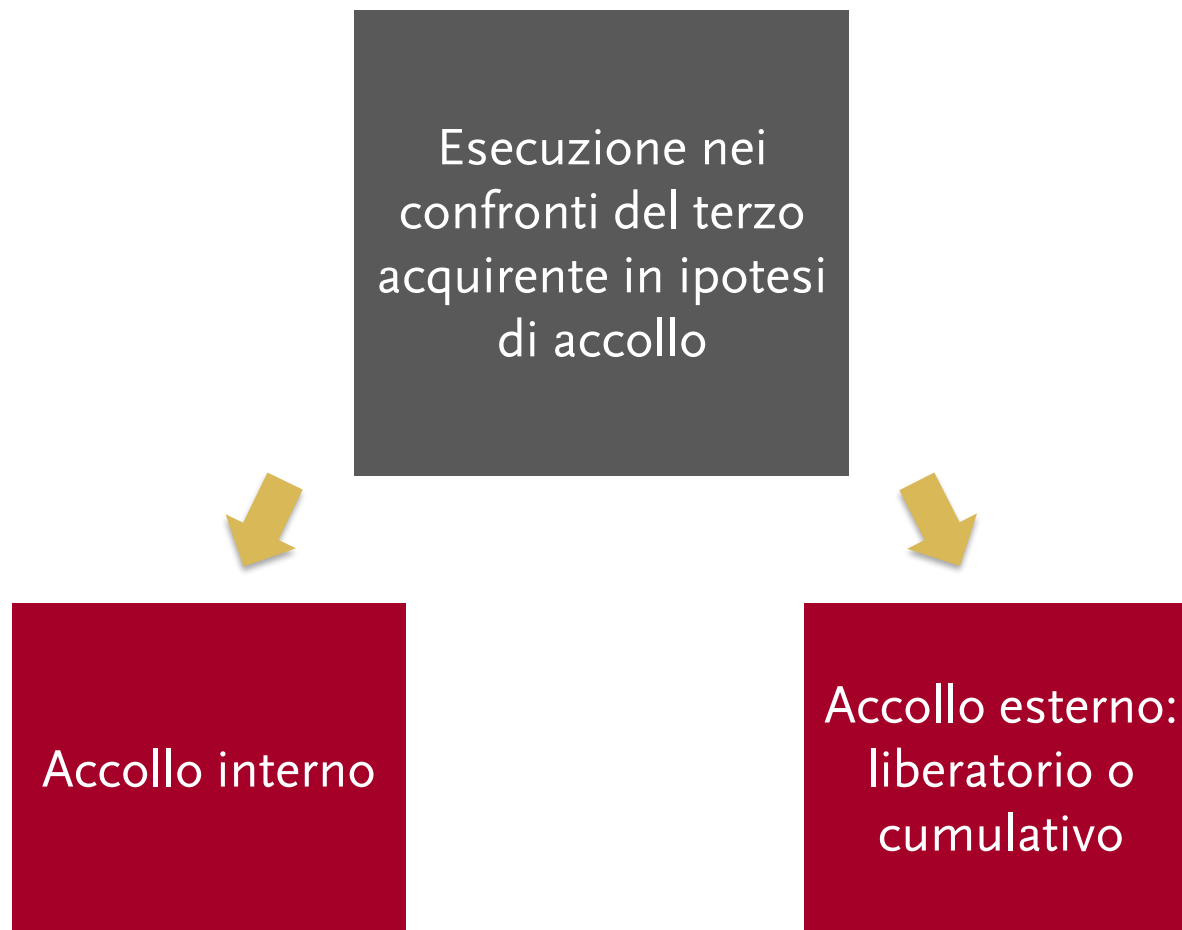
Cass., Sez. III, n. 5664/2018;

conforme Cass., Sez. III, n. 5507/2003



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, I co., T.U.B.



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, I co., T.U.B.

«Nell'accollo interno o semplice - non previsto espressamente dal codice e riconducibile all'esercizio dell'autonomia privata per il perseguimento di interessi meritevoli di tutela - l'accollante non assume alcuna obbligazione verso il creditore, il quale non può quindi pretendere l'adempimento da lui, con la conseguenza che la convenzione di accollo può essere modificata o revocata in qualsiasi momento dalle parti che l'hanno stipulata, mentre l'accollante risponde dell'inadempimento nei confronti dell'accollato e non pure del creditore, che rimane terzo estraneo all'accollo.»

Trib. Lodi, 15.10.2018, n. 545; Cass., Sez. III, n. 9982/2004; precedenti: Cass. 26.8.1997, n. 8044; Cass. 17.12.1981, n. 6612

«Nell'accollo esterno, invece, all'accordo tra debitore e terzo accollante si aggiunge un ulteriore elemento, l'adesione del creditore, che comporta l'estensione a lui degli effetti dell'accordo. In altre parole, con l'adesione del creditore l'accollo – di per sé già perfetto e produttivo di effetti – diventa irrevocabile e genera obbligazioni verso il creditore.»

Trib. Lodi, 15.10.2018, n. 545; Trib. Palermo, 25.01.2017, n. 410; Cass., Sez. III, n. 9982/2004; precedenti: Cass. 27.01.1992, n. 861



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, I co., T.U.B.

Accollo
esterno

```
graph TD; A[Accollo esterno] --> B[Liberatorio]; A --> C[Cumulativo];
```

Liberatorio: il creditore, manifestando la propria adesione, dichiara di liberare l'accollato. In tal caso, l'obbligazione si trasferisce sull'accollante.

Cumulativo: in tutti i casi in cui manca la dichiarazione di liberazione del creditore. Il creditore può esigere l'obbligazione dal debitore originario e dall'accollante ma è tenuto rivolgersi prima all'accollante.

Cass., Sez. III, n. 9982/2004

Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, III co., T.U.B.

Il custode dei beni pignorati, l'amministratore giudiziario e il curatore del fallimento del debitore versano alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato.

Rendite derivanti
dal contratto
d'affitto del ramo
d'azienda



Il creditore fondiario ha diritto a percepire i canoni di locazione dell'immobile e non quelli complessivi dell'affitto d'azienda. Se al momento dell'affitto d'azienda non sono stati predisposti due diversi atti (uno per la locazione dell'immobile e l'altro per l'affitto del residuo complesso di beni costituenti l'azienda) o non sono stati differenziati in qualche modo i proventi della parte immobiliare e di quella mobiliare, sarà necessario eseguire tale operazione in sede esecutiva e/o concorsuale, demandando eventualmente al CTU il compito di elaborare la proporzione tra l'intero canone e i valori dell'immobile da una parte e degli altri beni dall'altra.

Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, IV co., T.U.B.

Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

Il versamento ex art. 41 t.u.b. costituisce una assegnazione meramente provvisoria, e non esime il giudice dell'esecuzione dalla verifica sulla quantificazione finale del credito, o, in presenza di creditori intervenuti, dalla predisposizione del progetto di graduazione e di distribuzione in occasione del quale effettuare le necessarie verifiche sull'ammontare e sulla collocazione del credito del creditore procedente in concorso con gli intervenuti
Cass., Sez. III, n. 18227/2014



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, IV co., T.U.B.

Affinché l'assegnazione possa divenire definitiva, è ormai pacifico che la Banca debba insinuarsi allo stato passivo del fallimento in modo tale da consentire la graduazione dei crediti a cui è finalizzata la procedura concorsuale

Cass. n. 17631/2012; Cass. n. 13996/2008; Cass. n. 8609/2007

«L'insinuazione al passivo costituisce, pertanto, un onere per la banca mutuante al fine dell'esercizio del diritto di trattenere definitivamente, nei limiti del "quantum" spettante a ciascun creditore concorrente all'esito del piano di riparto in sede fallimentare, le somme provvisoriamente percepite a titolo di anticipazione in sede esecutiva.»

Cass. Sez. I, n. 6377/2015



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, IV co., T.U.B.

In caso di cessione del credito, il cessionario può godere del privilegio previsto dall'art. 41, IV co., t.u.b.?



Cessione del credito in blocco ex art. 58 t.u.b.



Cessione del credito a titolo particolare

In caso di cessione di un credito fondiario ad un soggetto diverso da un Istituto di credito, al cessionario non competono i privilegi di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993. In particolare, tale cessionario non può iniziare e/o proseguire l'azione esecutiva anche dopo il fallimento del debitore, trattandosi di prerogativa che l'art. 41 co. 2 cit. riserva solo al creditore-banca.

In caso di cessione del credito ex art. 58 t.u.b., invece, è lo stesso comma III che riserva al cessionario i privilegi, anche di carattere processuale, previsti per i crediti ceduti.

Trib. Napoli, 03.03.2009; Trib. Napoli, 25.05.2011



Il contratto di mutuo fondiario

Art. 41, V co., T.U.B.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

CARATTERISTICHE:

- non è necessaria né l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione né il consenso del creditore fondiario;
- è un diritto potestativo dell'aggiudicatario rispetto al quale la posizione giuridica soggettiva dell'istituto fondiario si qualifica in termini di mera soggezione;
- entro 15 giorni dal ricevimento dei conteggi da parte del delegato, l'aggiudicatario deve versare le rate scadute, gli accessori e le spese ;
- il termine per il versamento del saldo del prezzo rimane inevitabilmente sospeso
- nel decreto di trasferimento, il Giudice ordina l'annotamento di surroga all'originaria iscrizione ipotecaria a carico dell'aggiudicatario.



Il contratto di mutuo fondiario

Limite di finanziabilità

Art. 38, co. II, T.U.B.

La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.



Il CICR, con delibera del 22 aprile 1995, ha sancito che l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi e che tale percentuale può essere elevata fino al 100% solo qualora vengano prestate garanzie integrative.

Possono fungere da «garanzie integrative» ai fini dell'innalzamento del limite massimo di finanziabilità dall'80% al 100% solo determinate categorie di garanzie, che siano altresì ritenute idonee sulla base di criteri predisposti dalla Banca d'Italia.



Il contratto di mutuo fondiario

Limite di finanziabilità: giurisprudenza

Fino al 2017

La soglia del limite di finanziabilità va considerata come una semplice indicazione comportamentale rivolta dalla legge alle Banche e, pertanto, resta del tutto estranea al livello negoziale della fattispecie.

«Il superamento del limite di finanziabilità stabilito dalla Banca d'Italia non cagiona alcuna nullità, neppure relativa, del contratto di mutuo fondiario. Le disposizioni in questione non sono volte ad inficiare norme inderogabili sulla validità del contratto ma appaiono norme di buona condotta, la cui violazione potrà comportare l'irrogazione delle sanzioni previste dall'ordinamento bancario.»

Cass., Sez. I, n. 26672/2013; Cass., Sez. VI, n. 22446/2015; Cass., Sez. I, n. 4471/2016



Il contratto di mutuo fondiario

Limite di finanziabilità: giurisprudenza

Dal 2017

La soglia del limite di finanziabilità ha la funzione di regolare il quantum della prestazione creditizia e, pertanto, si pone come elemento strutturale della fattispecie negoziale rappresentata dal mutuo fondiario.

«Il mancato rispetto del limite di finanziabilità, ai sensi dell'art. 38, comma 2, T.U.B., e della conseguente delibera CICR, 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», 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.»

Cass., Sez. I, n. 17352/2017; Cass., Sez. I, n. 6586/2018; Cass., Sez. I, n. 11201/2018; Cass., Sez. I, n. 13286/2018



Il contratto di mutuo fondiario

Limite di finanziabilità

Conversione del mutuo fondiario in ordinario finanziamento

«La conversione non opera d'ufficio bensì a domanda di parte. L'istanza di conversione è certamente ammissibile ove sia stata avanzata nel primo momento utile conseguente alla rilevazione della nullità, trattandosi di «istanza consequenziale alla rilevata nullità dell'unico titolo negoziale posto al fondo della domanda originaria.»

Cass., Sez. I, n. 17352/2017; Cass., Sez. I, n. 6586/2018; Cass., Sez. I, n. 11201/2018; Cass., Sez. I, n. 13286/2018; Trib. Monza, n. 2479/2018; Trib. Paola, 13.12.2018; Trib. Pistoia, 20.12.2018; Trib. Mantova, 27.12.2018

«Per poter procedere all'effettiva conversione di un fondiario nullo in un mutuo valido, occorre riguardare all'intento pratico oggettivo che viene a contraddistinguere l'operazione che è stata posta in essere. L'indagine andrà a verificare se il credito sia stato erogato nella consapevolezza, o meno, del fatto che il valore dell'immobile non raggiungesse lo scarto richiesto dalla legge ovvero pure se il conseguimento dei peculiari «vantaggi fondiari» abbia costituito la ragione unica, o comunque determinante, dell'operazione»

Cass., Sez. I, n. 6586/2018; Cass., Sez. I, n. 11201/2018



Grazie per l'attenzione

Mirko La Cara
Senior Associate
La Scala Società tra Avvocati

Contatti:
m.lacara@lascalaw.com
tel. 02 439251

www.lascalaw.com
www.iusletter.com

