

██████████
██████████ R. Opp.



Il G.E.

Sciogliendo la riserva espressa all'udienza in data 05.02.2018;

Letti gli atti della procedura ██████████ R.G. ES.;

Decidendo sull'istanza di sospensione della procedura esecutiva, proposta unitamente al ricorso in opposizione all'esecuzione, nell'interesse da ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca e di garante della ██████████

Ritenuto che la richiesta sospensione vada accolta.

Invero la questione è stata già affrontata dal Tribunale in composizione collegiale in sede di reclamo avverso il provvedimento di sospensione della procedura, emesso nella procedura ██████████ dal dott. ██████████ in data ██████████

Le questioni da affrontare risultano identiche, atteso che l'opponente risulta, come detto, terzo datore di ipoteca e garante della ██████████

Pertanto si riporta quanto deciso dal Collegio con ordinanza del 21.02.2018, che, con riferimento al credito azionato dall'opposta, si è pronunciato nei seguenti termini: "... va rilevato in primis che, sotto il profilo della ricostruzione fattuale, dagli atti si evince che la ██████████ ottenne dalla ██████████

██████████ un finanziamento per la somma di euro 1.000.000 (unmilione) "da destinare a costruzione opificio", ai sensi del Regolamento Regionale Puglia n. 1 del 19 gennaio 2009 – "Titolo II, p. o. 2007- 2013 Asse VI Linea di intervento 6.1 -così come approvati a norma della lettera a) dell'articolo 65 del Regolamento (CE) n. 1083/2006 del Consiglio dell'11.07.2006", nonché degli artt. 38 e seguenti del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (c.d. T.U.).

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, del contratto *de quo* l'importo del finanziamento venne erogato dalla Banca "con le seguenti modalità: a) Euro 140.000 (centoquarantamila) [...] contestualmente alla stipula e a titolo di prima erogazione; b) "L'ulteriore somma si Euro 860.000,00 (ottocentosessantamila) [...] in una o più soluzioni [...] dopo l'esibizione di idonea documentazione definitiva di spesa quietanzata relativa agli investimenti [...] effettuati. [...] L'accertamento dello stato dei lavori e/o dell'acquisto delle attrezzature [...] sono riservati ai criteri esclusivi della Banca[...]"

A conferma di quanto sopra, dagli atti di erogazione e quietanza intermedi (10 agosto 2011, 24 maggio 2012, 16 gennaio 2013, 30 settembre 2013 e del 4 marzo 2014) si evince che la somma ██████████ è stata erogata a più riprese.

Pertanto, si rileva che il mutuo *de quo* rientra nella fattispecie del mutuo edilizio avente un'operatività diversa dal mutuo fondiario.

Invero, il primo viene erogato gradualmente, a stato avanzamento lavori, per finanziare la costruzione di un edificio. Con il secondo si usa invece riferirsi a quello rilasciato in un'unica soluzione, destinato di solito all'acquisto di un immobile già completato.

Tuttavia, entrambi vengono regolati dalla disciplina relativa al "credito fondiario".

Il credito fondiario è definito alla stregua di un credito "avente ad oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili" (art. 38, comma 1°, t.u.b.); come si evince dal comma 2° della medesima disposizione, peraltro, l'ammontare massimo di tali finanziamenti è determinato dalla Banca d'Italia, in conformità alle delibere del CICR, "in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi".

Il contratto di mutuo sottoposto, altresì, soddisfa i c.d. “*requisiti di fondiarietà*”: a) iscrizione ipotecaria di primo grado (nel caso di specie, per una somma pari ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni); b) Durata contrattuale superiore a 18 mesi; c) Concessione non eccedente l’80% del valore immobiliare (salvo presenza di specifiche garanzie integrative)”.

Ne deriva che non può ritenersi fondata l’eccezione errata individuazione del tasso di usura, per ricomprendimento del contratto nella categoria dei “mutui a tasso fisso”, anziché dei “mutui erogati a stato di avanzamento dei lavori e, dunque, la riconduzione dello stesso nella categoria “altri finanziamenti”, che comporta l’applicazione di un tasso di interesse più alto rispetto ad un normale mutuo ipotecario.

Come rilevato dal Collegio, “...essendo la categoria “*altri finanziamenti*” residuale e che il maggiore interesse applicato alla stessa serve a compensare il rischio che assume l’intermediario per il caso che l’insolvenza intervenga prima dell’ultimazione dei lavori (e prima quindi che l’immobile ipotecato assuma un valore apprezzabile per il creditore) pare confliggere con il caso di specie, nel quale manca il predetto rischio.

Infatti, la [redacted], a garanzia della Banca, rilasciava un’ipoteca per un valore pari alla somma di Euro 2.000.000,00 (duemilioni) (cfr. art. 7 del contratto di mutuo) ed, altresì, la garanzia veniva rinforzata dalla circostanza che i sig.ri [redacted] *si dichiaravano fideiussori solidali con l’impresa per tutte le ragioni di debito di quest’ultima verso la Banca fino alla concorrenza della somma di € 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila)*” (cfr. art 7 bis del contratto di mutuo).

Con riferimento, poi, all’eccezione di usurarietà, nella specie non occorre procedere ad alcuna sommatoria tra interessi corrispettivi e quelli di mora.

Così come risulta dal contratto di mutuo del 2010, alla data della stipula il tasso d’interesse corrispettivo-convenzionale era pari al 4,65 sicché l’interesse di mora (pattuito in tre punti in più rispetto al tasso contrattuale), al momento della pattuizione, era pari al 7,65%, già superiore al tasso soglia del periodo pari al 7,485%.

Ritenuto che, come sostenuto dalla giurisprudenza di Legittimità, l’interesse di mora vada calcolato al fine del superamento del tasso soglia e nel caso di superamento non è dovuto alcun interesse (da ultimo, Cass. 23192/17), sicché quanto pagato dal mutuatario va imputato integralmente al capitale da restituire (né può condividersi il criterio invocato dalla Banca che nel computo della soglia rispetto agli interessi di mora invoca una maggiorazione del 2,1%, trattandosi di criterio che non trova alcun referente positivo, avendo il legislatore delineato precisamente il criterio di computo del tasso soglia, modificato nel 2011) deve pertanto concludersi che... all’epoca del precetto, non pare possa configurarsi l’inadempimento del mutuatario”.

Dalla decisione del Collegio discende l’illegittimità del pignoramento eseguito dall’opposta nei confronti di [redacted] con conseguente accoglimento della chiesta sospensione;

P.Q.M.

Accoglie l’istanza di sospensione della procedura esecutiva in epigrafe indicata.

Assegna il termine perentorio di giorni trenta per l’introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione a ruolo, a cura della parte interessata, osservati i termini di cui all’art. 163 bis, ridotti della metà.

Brindisi, 01.03.2018

IL G.E.
(Dott.ssa Paola Liaci)

Dep. 1.3.18
Cantaro

1-3-18 per [redacted]