

- in data 30.11.2016, veniva notificato ad essa ricorrente atto di pignoramento riguardante i beni dettagliatamente indicati in atti;
- tale atto esecutivo si fonda sul titolo costituito dal mutuo fondiario (ex artt. 38 e ss. TUB) stipulato tra le parti con atto per notar ██████ in data 1.8.2008.

3. Innanzi al G.E. l'odierna reclamante deduceva la mancata notifica del titolo esecutivo non potendosi ritenere che al mutuo *de quo* fosse applicabile il privilegio che consente di prescindere da tale incombente in quanto trattasi di contratto (di mutuo fondiario) nullo per superamento del limite di finanziabilità.

Per assumere come integrata la circostanza del suddetto superamento, l'opponente evidenziava (ed evidenzia oggi) che "il valore dei beni ipotecati (...) ammontava ad euro 180.000,00", laddove il finanziamento concesso ad euro 170.000,00.

Il G.E. ha disatteso tale impostazione ritenendo che il parametro di raffronto offerto dall'opponente (il prezzo di vendita dell'immobile, alla stregua dell'atto di compravendita stipulato contestualmente all'erogazione del mutuo) non fosse attendibile; *in limine* è stata ritenuta la tardività della deduzione della omessa notifica del titolo (previa qualificazione di tale doglianza ex art. 617 c.p.c.).

4. Nel riproporre essenzialmente le doglianze già sollevate al G.E., il reclamante precisa, quanto a quest'ultimo punto, che *la mancanza del titolo* (dovendosi così configurare la situazione conseguente alla nullità del mutuo fondiario per superamento del limite di finanziabilità) va dedotta in sede di opposizione all'esecuzione, ragion per cui non sarebbe corretta l'applicazione – nel caso in esame – del termine decadenziale previsto dall'art. 617 c.p.c.

5. Il reclamo va rigettato per le ragioni che si vanno a dire.

6. Alla luce di quanto emerso in atti ed in specie della perizia formata in occasione della concessione del mutuo, alla quale deve ascriversi rilievo preponderante nella ricostruzione della volontà delle parti che stipularono il mutuo, il valore di mercato dell'immobile e l'importo del credito erogato si mostrano rispettosi del parametro indicato dalla normativa primaria e secondaria invocata.

7. Pur non disconoscendosi la correttezza degli esiti cui perviene la giurisprudenza di legittimità in tema di superamento del limite di finanziabilità, va rilevato che, ancorché il contratto di mutuo sia funzionale alla erogazione del capitale occorrente all'acquisto, il prezzo effettivamente pattuito dalle parti – individuato sulla scorta di determinazioni autonome, che potrebbero, in ipotesi, anche essere antieconomiche per una delle parti stesse - non può avere rilevanza nell'ambito del congegno negoziale del mutuo, congegno che resta separato, anche da un punto di vista causale e funzionale, da quello dell'atto di compravendita.

8. Non è sconosciuta al Collegio la giurisprudenza, relativa alla materia fallimentare (dove le conseguenze della nullità del mutuo fondiario si stemperano fortemente, dato che la questione rileva essenzialmente solo in punto di graduazione dei crediti), ove si dà rilievo al prezzo di compravendita come "importante *indice* del valore commerciale del bene medesimo" (corsivi nostri).

Nel caso specifico, tale indice (pur volendo ascrivervi la pregnanza che vi si connette da parte della predetta giurisprudenza) non si salda ad altri indici fattuali



che conducano nel medesimo senso (essendo invece emerso che ai fini del mutuo il valore dell'immobile fu diversamente stimato).

9. Al contrario, va condivisa la recente giurisprudenza della III Sezione che, pur disponendo la rimessione a nuovo ruolo della causa in ragione della pendenza della questione se il superamento del limite di finanziabilità procuri la nullità del mutuo fondiario innanzi alle Sezioni Unite, ha offerto perspicui spunti di riflessione che vanno tutti nella direzione della *utilizzabilità del mutuo come ordinario mutuo ipotecario*, e comunque in direzione opposta alla linea difensiva del reclamante, secondo cui (anche agli effetti della tempestività della deduzione) *manca del tutto un titolo esecutivo*.

Si allude alla pronuncia Cass. 8.3.2022, n. 7509/o. che, partendo dal condivisibile rilievo (suffragato da una diffusa e raffinata ricostruzione dell'evoluzione dell'ordinamento) che “il mutuo fondiario non può, cioè, definirsi un tipo contrattuale autonomo, anziché una particolare forma di mutuo ipotecario al quale possono applicarsi i privilegi sostanziali, processuali e tributari riconosciuti dalla legge qualora si tratti di finanziamenti a medio o a lungo periodo garantiti da ipoteca di primo grado su beni il cui valore non superi l'ottanta per cento del credito erogato”, giunge alla conclusione che “qualora, all'esito del procedimento ermeneutico, il contratto dovesse essere sussunto in una fattispecie negoziale differente rispetto a quella riconducibile ad un finanziamento fondiario, ne conseguirebbe sic et simpliciter l'inapplicabilità della disciplina speciale dettata per tale contratto a tutto vantaggio di quella generale destinata a prevalere in ragione della corretta qualificazione del negozio, nella specie rappresentato da un ordinario mutuo ipotecario; sicché il semplice superamento del limite di finanziabilità è circostanza inidonea a mutare la natura del contratto originario, ma sufficiente a precludere la portata applicativa di talune norme di favore, specializzanti, previste per il mutuante”.

La notevole pronuncia sopra richiamata si ricollega (approfondendone le implicazioni) a quella giurisprudenza di merito (Trib. Torre Annunziata, 10.2.2021, nonché Trib. Napoli, 9.10.2020; Trib. Napoli, 5.6.2019; Trib. Mantova, 27.12.2018; Trib. 25.10.2017; Trib. Monza, 25.10.2017), secondo cui, quand'anche il mutuo fondiario fosse nullo per c.d. superamento del limite di finanziabilità, lo stesso varrebbe comunque come mutuo ipotecario e, quindi, come valido titolo esecutivo (quanto meno in mancanza della deduzione – che nella specie è effettivamente mancata - dell'omessa notifica dello stesso, ex art. 617 c.p.c.); orientamento che, peraltro, è stato preso in considerazione, sebbene solo ai fini di un *obiter dictum*, in altra pronuncia della Corte di Cassazione (a quanto consta la prima che si è occupata del tema del superamento del limite di finanziabilità con riferimento alla sua incidenza sulle procedure esecutive individuali e non concorsuali), ove si evidenzia quanto segue: “non è mancata un'opinione intermedia, la quale - fermo il presupposto che il limite di finanziabilità posto dall'art. 38 non sia mera regola di condotta della banca - risolve la questione sul piano della qualificazione giuridica del contratto, ritenendo che, al di là del *nomen iuris* utilizzato dalle parti, il mutuo pur qualificato come fondiario, ove non in regola con le disposizioni dell'art. 38 t.u.b. per intervenuto superamento dei limiti di finanziabilità, altro non sarebbe che un ordinario mutuo ipotecario: con la conseguenza che il superamento del limite di finanziabilità non comporterebbe, in quanto ad esso estrinseco, la nullità del sinallagma né la verifica della possibilità di dar luogo alla conversione in altro tipo di contratto, ma semplicemente la disapplicazione della speciale disciplina del mutuo



fondario, con conservazione del contratto di mutuo ipotecario originario e della garanzia ipotecaria” (Cass. 28.6.2019, n. 17439).

10. Ebbene, alla luce di quanto detto, non potrà quindi parlarsi di “inesistenza” del titolo (deducibile in sede di opposizione all’esecuzione) ma di mero vizio di forma (mancata notifica di un titolo pur esistente), da censurare nel rispetto del termine di legge (nella specie rimasto inosservato).

11. In definitiva, e per compendiare, il Collegio ritiene di condividere l’impostazione del Giudice di prime cure, laddove – all’esito di una cognizione di natura sommaria, quale è peraltro quella anche della presente fase di gravame – ha ritenuto che non vi sia stato *prima facie* il superamento del limite di finanziabilità (quanto meno non sulla scorta degli indici allegati dal debitore).

12. La censura relativa alla mancata notifica del titolo, così argomentando, sta e cade con il proprio presupposto, cosicché, nella prospettiva seguita dal G.E., il relativo esame si presentava come ultroneo.

13. Ma, anche a voler ritenere condivisibile la prospettazione difensiva dell’opponente, occorrerebbe evidenziare che un titolo vi è e che, per effetto del superamento del limite di finanziabilità, sia inapplicabile allo stesso un determinato statuto regolatorio “di privilegio”; non potendosi quindi assumere che *un titolo manchi del tutto*, la doglianza relativa alla sua omessa notifica (subordinata comunque al ritenere superato nella specie il predetto limite normativo; il che nel caso specifico va escluso) va correttamente qualificata, anche ai fini dell’applicazione del termine decadenziale, ex art. 617 c.p.c.

14. Dovendosi provvedere alla liquidazione delle spese di fase, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità (si v. Cass. 24.10.2011, n. 22033, che per prima ha sostenuto la necessità che il G.E. liquidi le spese di fase; in termini si v. le seguenti, tra le tante: Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30300 del 20/11/2019, Rv. 656163 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 15082 del 31/05/2019, Rv. 654225 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 9652 del 13/04/2017, Rv. 643828 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 12170 del 14/06/2016, Rv. 640317 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 25111 del 14/12/2015, Rv. 638308 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 25169 del 26/11/2014, Rv. 633274 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 22033 del 24/10/2011, Rv. 620285 - 01), le stesse sono regolate alla stregua del principio di soccombenza e quindi poste a carico del reclamante.

Letto il d.m. n. 55 del 2014 e le allegate tabelle, tenuto conto del valore della causa (determinata *per relationem* avuto riguardo all’importo del credito per cui si procede da parte del precedente), le medesime sono liquidate in complessivi euro 2.631,00, così determinati: 2.430,00 euro, per la fase di studio, 1.145,00 euro, per la fase introduttiva, 0,00 euro, per la fase istruttoria ed 1.687,00 euro, per la fase decisionale, per il totale di euro 5.262,00 cui si è applicata la riduzione del 50% in forza delle conferenti disposizioni del citato d.m.;

15. Ritiene infine il Collegio (aderendo in ciò ad un costante orientamento del Tribunale: tra le tante, v. Trib. Napoli Nord, 12.11.2014, in proc. n. 7855/2014 RG, nonché Id., 19.5.2015, in proc. n. 757/2015 RG) di dover fare applicazione dell’art. 13, comma 1-*quater*, d.p.r. n. 115 del 2002, secondo cui “quando l’impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l’ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice dà atto nel



provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso”.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli Nord, Terza Sezione Civile, in composizione collegiale, così provvede:

- a) rigetta il reclamo;
- b) condanna il reclamante alla refusione delle spese di fase **in** favore del resistente spese quantificate in complessivi euro 2.631,00 oltre rimborso delle s.g. nella misura del 15%, IVA e CPA;
- c) dà atto che, per effetto della odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1-*quater*, d.p.r. n. 115 del 2002, per il versamento dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-*bis*, d.p.r. n. 115 del 2002;

Si comunichi.

Aversa, 26.5.2022

Il Presidente
dott.ssa Fabrizia Fiore

Il Giudice relatore
dott. Alessandro Auletta

