

TRIBUNALE DI LATINA
PRIMA SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. 493/2016 - 1

Il G.E.,

visto il proprio provvedimento di trattazione dell'udienza del 19.01.2022 ai sensi della lettera h) dell'art. 83 D.L. 18/2020, nonché ai sensi dell'art. 1 del D.L. 125/2020 e ulteriori proroghe, da ultimo l'art. 16 D.L. 228/2021;

rilevato che il provvedimento è stato comunicato alle parti;

dato atto che in data 13.01.2022 sono pervenute note di trattazione sia da parte dell'opponente Alibrandi Rita, che da parte dell'opposta INPS;

rilevato che la debitrice esecutata, con ricorso depositato in data 25.11.2019, ha dedotto:

- che *“in data 24.10.2006, l'INPS (già INPDAP) concedeva, a titolo di mutuo, alla sig.ra Rita Alibrandi la somma di € 300.000,00 (all.2) ai fini dell'acquisto, da parte dell'odierna ricorrente, della seguente unità abitativa: villetta sita in Latina, alla via Guido d'Arezzo 45, distinta al catasto fabbricati del comune di Latina al foglio 169, particella 1174, sub 3 sub 7 e sub 12, graffiati Z.C. 1, cat. A/7, vani 7”;*
- che *“a garanzia del capitale mutuato, oltre accessori, la sig.ra Alibrandi concedeva all'INPS, già INPDAP, ipoteca volontaria di primo grado, per un ammontare pari ad € 450.000,00, sull'immobile in questione”;*
- che *“La sig.ra Alibrandi, tuttavia, pagava solo una parte delle rate previste e, pertanto, al 31.12.2016 residuava un capitale pari ad € 237.366,49 oltre interessi*
 - *nonché rate non versate per un totale di € 289.453,50;*
 - che le veniva notificato atto di precetto per un importo complessivo di € 289.672,16;
 - che il contratto di mutuo è nullo per i seguenti motivi:
- a) mancanza di *traditio* della somma, posto che nel mutuo era stato previsto che *“Gli assegni sono trattenuti in deposito, da me Notaio, con l'obbligo di corrisponderli alla parte venditrice soltanto dopo l'avvenuta iscrizione e consolidamento di ipoteca da parte della Conservatoria dei RR.”;*
- b) che *“il negozio giuridico in questione vada qualificato come mutuo condizionato, e in quanto tale, non qualificabile come titolo esecutivo ex art. 474 c.p.c.”;*

- c) che il mutuo è nullo anche “*per superamento del limite dell’80% finanziabile* [in quanto] *va osservato che l’importo di € 300.000,00 veniva concesso a fronte di un valore dell’immobile, dichiarato di € 310.000,00;*
- d) che “*il mutuo non poteva essere erogato per gli immobili che presentassero le caratteristiche di abitazioni di lusso, così come determinate dal D.M. 02.08.1969*” e che avrebbe potuto essere concesso soltanto in assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- e) che, invece, nel caso di specie, trattasi di immobile che per le caratteristiche può essere considerato bene di lusso, e che esso era già gravato da iscrizione ipotecaria;

rilevato che l’opponente ha formulato istanza di sospensione dell’esecuzione;

vista la memoria difensiva di INPS, depositata in data 10.01.2022;

rilevato che l’opposta ha contestato tutte le avverse allegazioni ed ha chiesto il rigetto dell’istanza di sospensione dell’esecuzione;

qualificato il ricorso nei termini di un’opposizione all’esecuzione ex art. 615 comma 2° c.p.c., atteso che la ricorrente ha contestato l’*”an debatur”* evidenziando l’inesistenza ovvero la nullità del titolo esecutivo;

ritenuto che i motivi di opposizione svolti, non risultino, ad un giudizio sommario che caratterizza la presente fase, supportati da un *fumus* di verosimile fondatezza;

ritenuto, quanto alla dedotta mancanza di *traditio* della somma concessa a mutuo, che il contratto in oggetto costituisca, diversamente da quanto prospettato dalla parte opponente, titolo esecutivo e che lo stesso non presenti profili di nullità;

ritenuto, infatti, che il trasferimento del denaro dal mutante al mutuatario, non richieda necessariamente la consegna materiale della somma;

osservato, sul punto, che la giurisprudenza di legittimità ha più volte avuto occasione di affermare che la *traditio* del denaro può realizzarsi in diversi modi, assumendo rilievo la circostanza che il mutuatario consegua la disponibilità giuridica della somma, la quale comprova che il denaro è uscito dal patrimonio del mutuante (cfr. Cass. 14270/2011; 14/2011; 25569/2011; n. 25632/2017);

ritenuto che nel contratto di specie, la circostanza che la somma sia stata depositata presso il notaio in attesa del consolidamento dell’ipoteca, non faccia venire meno il carattere reale del mutuo, essendosi senz’altro realizzato quel passaggio di disponibilità giuridica del denaro dal mutuante al mutuatario;

ritenuto, quanto all’argomento relativo al superamento del limite di finanziabilità di cui all’art. 58 TUB, richiamato dall’opponente, che il mutuo in oggetto è stato erogato alla

odierna opponente non da un istituto bancario, ma dall'INPS (già INPDAP), per l'acquisito dell'abitazione, in forza delle delibere richiamate nell'atto, nonché del Regolamento per la concessione di mutui ipotecari agli iscritti alla gestione unitaria del credito e delle attività sociali dell'INPDAP – con richiamo all'art. 1 comma 245 legge 662/96 e D.M. 463/98 - prodotto agli atti, dal quale risulta (cfr. art. 6) che il mutuo erogabile non può superare il 100% del valore dell'immobile e che (cfr. art. 7) è erogabile nell'importo massimo di 300.000,00 euro;

considerato che il mutuo è stato concesso per detto ultimo importo massimo e che, per quanto allegato dalla opponente, esso non risulta aver superato la soglia del 100% del valore dell'immobile, valore che, secondo quanto dalla stessa prospettato, è pari a euro 310.000,00; osservato, comunque, che la contestazione circa il superamento del limite imposto dall'art. 58 TUB appare genericamente formulata, avendo, l'opponente, fatto riferimento ad un valore dell'immobile di euro 310.000,00, senza allegare elementi a supporto di tale quantificazione; ritenuto, ancora, che la circostanza che l'immobile concesso in garanzia rientri tra quelli di lusso appaia un'affermazione che l'opponente fonda su una propria valutazione fattuale, dedotta dalle caratteristiche costruttive del bene e dei materiali utilizzati, e non emerga invece da elementi oggettivi supportati da dati formali quali la categoria catastale di appartenenza, ovvero l'attribuzione di una rendita riferibile a tale tipologia di beni; ritenuto, infine, quanto alla dedotta nullità del mutuo, in quanto concesso anche in presenza di precedente iscrizione ipotecaria, che trattasi di allegazione smentita da quanto evidenziato e comprovato documentalmente dall'opposta;

rilevato, infatti, che nel contratto di mutuo, pur dandosi atto che sul bene gravava l'iscrizione ipotecaria a garanzia della restituzione della somma concessa a mutuo con atto del 16.03.2004, le parti hanno convenuto che con parte del ricavato del mutuo INPS sarebbe stato estinto il precedente finanziamento, così da poter procedere ad una nuova iscrizione ipotecaria di primo grado a garanzia della restituzione dell'importo concesso con il mutuo del 2006; osservato che così si è infatti proceduto, come risulta dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., la quale non evidenzia precedenti iscrizioni ipotecarie, sicché quella iscritta a garanzia del mutuo INPS è collocata in primo grado;

ritenuto, dunque, alla luce di tutto quanto esposto, di non poter accogliere l'istanza di sospensione dell'esecuzione;

ritenuto infine, che all'esito della chiusura della presente fase sommaria, vada fissato termine perentorio per l'introduzione del giudizio di merito e che debba provvedersi sulle spese di lite (Cass. III, 24.10.2011 n. 22033) le quali, in considerazione del tenore della decisione, vanno

poste a carico dell'opponente nella misura indicata in dispositivo, in applicazione del D.M. 55/2014, tenuto conto del valore del credito;

P.Q.M.

Il G.E., letti gli art. 617 comma 2° e 624 c.p.c.

- rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione;
- fissa termine perentorio di giorni sessanta decorrenti dalla data di comunicazione della presente ordinanza, ovvero, in caso di proposizione del reclamo, dalla data della comunicazione del relativo provvedimento, per l'introduzione del giudizio di merito previa iscrizione a ruolo a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c. ridotti alla metà;
- condanna l'opponente Alibrandi Rita al pagamento delle spese di lite che liquida in favore dell'opposto in euro 1.700,00 per compensi (di cui euro 750,00 per la fase di studio, euro 500,00 per la fase introduttiva e euro 450,00 per la fase decisionale), oltre spese generali al 15%, Iva e Cpa.

Si comunichi

Latina, 21.01.2022

Il G.E.

Dott.ssa Alessandra Lulli