

Tribunale di Udine

Sezione Fallimenti

Domanda n. 100:

Ammette al passivo la Banca A per € 607.498,43, oltre agli interessi come richiesti al tasso del 4,90 dal 10.07.012 al 10.07.013, oltre a quelli legali fino alla vendita, con prelazione ipotecaria ordinaria, alla luce delle contestazioni del curatore circa il mancato rispetto dei limiti di finanziabilità del credito fondiario ai sensi dell'art. 38, secondo comma, del Tub. e della delibera Ccir. 22.04.1995 (oltre che delle circolari Banca Italia 12.06.1995, 12.04.1996 e 21.04.1999), pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire (elevabile al 100% in caso di garanzie integrative personali o reali rispetto all'ipoteca di primo grado, quali fideiussioni bancarie, assicurative, polizze assicurative e altre idonee garanzie, secondo i criteri previsti dalla Banca d'Italia, previa conversione del contratto di mutuo fondiario nullo, in contratto di mutuo ipotecario ordinario, secondo quanto richiesto in via subordinata dal creditore istante.

Rilevato in particolare che nell'ipotesi in cui la somma finanziata superi il limite cauzionato del valore dell'immobile, come fissato dall'art. 38, 2° c. del Tub – anche alla luce della Direttiva n. 2000/12/CE del 20. 03 2000 – dell'80% (o del 100% in caso di garanzie integrative) che fa riferimento al “ ... valore dell'immobile determinato da un perito in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile

tenedo conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato “, senza che nella stima possano “ ...intervenire considerazioni di carattere speculativo “, il contratto deve considerarsi nullo, trattandosi di norme dal contenuto imperativo (così Cass.,1.09.1995, n. 9219 e Trib. Milano, 26.10.1995, in Fall., 1996, 485, non potendosi escludere dalla qualificazione di mutuo fondiario la sola eccedenza rispetto all'80% (come ritenuto da Trib. Roma 2.02.1989, n. 3398, in Temi Romana, 1989, 80), ma tuttavia lo stesso si converte trattandosi di nullità di parte del contenuto del contratto, scindibile nelle sue obbligazioni e riducibile ad un contenuto minore) in mutuo ipotecario ordinario, ove ne sussistano i presupposti, vale a dire quando le parti avrebbero in ogni caso posto in essere il contenuto ridotto del contratto, trattandosi di nullità di parte del contenuto del contratto, scindibile nelle sue obbligazioni e riducibile ad un contenuto minore (cfr. ancora Cass., 1.09.1995, n. 9219, cit. , secondo cui: “Con riguardo a mutui di credito edilizio, destinati alla "costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione e sopraelevazione di edifici ad uso prevalente di abitazione non di lusso", l'art. 3 legge n. 474 del 1949 - secondo cui l'ammontare di ciascun mutuo non può eccedere la metà del valore cauzionale dell'immobile - è norma imperativa, in quanto, in forza di essa e delle altre disposizioni di settore, da un lato, l'ammontare del mutuo e collegato con lo scopo di agevolare la disponibilità di abitazioni non di lusso e ogni diversità rispetto alle previsioni di legge costituirebbe violazione di detto scopo di carattere

pubblico, e dall'altro, essendo l'ipoteca, collegata al mutuo medesimo, posta a garanzia di un certo ammontare del credito - e non oltre - rispetto al valore del bene ipotecato, il superamento del limite attribuirebbe al creditore una causa di prelazione non solo illegittima, ma anche nulla, perché contraria al principio della "par condicio creditorum" sancito dall'art. 2741, cod. civ.. Pertanto, a norma degli artt. 1418 e 1419 cod. civ., la stipulazione di un mutuo di violazione dell'indicata norma dà luogo a nullità del relativo contratto, che può essere anche solo parziale (trattandosi di nullità di parte del contenuto del contratto, scindibile nelle sue obbligazioni e riducibile ad un contenuto minore), ove risulti che le parti avrebbero in ogni caso posto in essere il contenuto "ridotto" del contratto “.

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Gianfranco PELLIZZONI