

Sentenza, Corte d'Appello di Catanzaro, Pres. Arcuri – Rel. Chiodo, 07 febbraio 2015, n.298

www.expartecreditoris.it

**CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Catanzaro, I Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio, nelle persone di:

dott. Bruno Arcuri Presidente
dott. Teresa Chiodo Consigliere Rel.
dott. Maria Concetta Belcastro Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. OMISSIS/14 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi, vertente

TRA

ACQUIRENTI

-Appellanti-

CONTRO

BANCA

sulle seguenti

-Appellata-

CONCLUSIONI

PER GLI APPELLANTI:

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, in riforma dell'impugnata sentenza:

- accertare e dichiarare l'illegittimità, per i motivi di diritto esposti nel corpo dell'atto di appello, della mancata esclusione dell'ipoteca iscritta sul bene di proprietà degli appellanti, contestualmente alla stipulazione dell'atto di frazionamento del mutuo fondiario originariamente stipulato dalla società costruttrice;
 - per l'effetto ordinare alla competente Agenzia del Territorio di Cosenza di procedere alla cancellazione dell'ipoteca dagli immobili di proprietà degli istanti;
 - condannare la Banca a risarcire agli attori il danno, patrimoniale e non patrimoniale, da essi subito a causa della mancata esclusione degli immobili di loro proprietà dalla detta ipoteca e dalla conseguente esecuzione forzata promossa dall'istituto di credito che si quantifica in € 87.517,46.
- Con condanna della controparte al pagamento delle spese e competenze del doppio grado del giudizio.

PER L'APPELLATA:

dichiarare inammissibile l'appello proposto dagli attori ex artt. 342 e 348 c.p.c. e nel merito, rigettare l'atto di gravame, poiché infondato in fatto ed in diritto.
Col favore delle spese del presente grado di giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,
registro affari amministrativi numero 8231/11*

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Corte d'Appello di Catanzaro, Pres. Arcuri – Rel. Chiodo, 07 febbraio 2015, n.298

Lo svolgimento del processo di primo grado, è così esposto nell'impugnata sentenza n. OMISSIS, resa il 5.3.14 dal Tribunale di Cosenza:

"Con atto di citazione del 9.5.12 gli acquirenti convenivano in giudizio la Banca per sentir accertare e dichiarare l'illegittimità della mancata esclusione dall'ipoteca iscritta in data 9.9.02 ai nn. OMISSIS RG e OMISSIS RG, a garanzia del mutuo fondiario concesso alla società OMISSIS, con atto per notar OMISSIS del 6.9.02, rep. n. OMISSIS, degli immobili acquistati dagli attori con atto per notar OMISSIS del 20.1.05 rep. n. OMISSIS e perché fosse ordinato alla competente agenzia del territorio di Cosenza di procedere alla cancellazione dell'ipoteca stessa dagli immobili di proprietà degli istanti, censiti in catasto al fg. OMISSIS partita OMISSIS, sub OMISSIS e sub OMISSIS, nonché al risarcimento dei danni dai medesimi subiti a causa della mancata esclusione degli immobili di loro proprietà dalla detta ipoteca e dalla conseguente esecuzione forzata promossa dalla Banca convenuta sugli immobili medesimi, danni quantificati nella misura di € 87.517,46, pari all'importo delle quote di mutuo illegittimamente attribuite ai suddetti immobili in sede di frazionamento, od in altra misura ritenuta di giustizia.

Esponavano, infatti, gli istanti che con atto per Notar OMISSIS del 6.9.02, la Banca OMISSIS, oggi Banca, aveva concesso alla società OMISSIS un mutuo di € 1.750.000 finalizzato alla costruzione vendita di un fabbricato residenziale sito in Cosenza, alla via OMISSIS e garantito da ipoteca, che con atto per Notar OMISSIS del 21.1.04, gli istanti avevano acquistato dalla società OMISSIS per il prezzo di € 62.000 gli immobili censiti in catasto al fg. OMISSIS, particella OMISSIS, sub OMISSIS e sub OMISSIS, facenti parte del fabbricato residenziale della società OMISSIS anzidetto, che nell'atto di compravendita la società venditrice precisava che detta iscrizione sarebbe stata cancellata in sede di frazionamento del mutuo, che tuttavia con atto per Notar OMISSIS del 20.1.05 la banca e la società venditrice si erano accordati per il frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca in 45 quote, nonché per l'esclusione dall'ipoteca di alcune unità immobiliari, tra cui non erano ricomprese quelle degli attori, noi confronti dei quali veniva notificato ad istanza della Banca il contratto di mutuo del 6.9.02, con pedissequo atto di precetto.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio la Banca, la quale contestava le avverse deduzioni, chiedendo il rigetto della domanda di cui deduceva l'infondatezza".

Con la sentenza sopra indicata, il Tribunale di Cosenza rigettava la domanda, con compensazione delle spese di lite.

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, gli appellanti come indicati in epigrafe proponevano impugnazione avverso la citata sentenza per il seguente motivo.

1) Il Giudice di primo grado ha omesso di pronunciarsi sulla questione di diritto posta a base dell'atto di citazione e cioè, il diritto degli istanti, ai sensi dell'art. 39 co. 6 del. TUB, di partecipare alla formazione dell'atto di frazionamento del mutuo fondiario e, quindi, di pretendere che all'immobile non venisse assegnata alcuna quota di mutuo, né di ipoteca.

Si costituiva l'appellato istituto di credito con comparsa di costituzione e risposta impugnando e contestando le avverse deduzioni e chiedendo declaratoria di inammissibilità dell'appello e nel merito il rigetto e la conferma della impugnata sentenza.

All'udienza collegiale del 21.10.2014, le parti precisavano le conclusioni e la causa era assegnata a sentenza, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato e, pertanto, non meritevole di accoglimento.

Sentenza, Corte d'Appello di Catanzaro, Pres. Arcuri – Rel. Chiodo, 07 febbraio 2015, n.298

Ritiene questo Collegio che la sentenza resa dal Tribunale di Cosenza sia scevra da qualsivoglia vizio od errore logico giuridico, con la conseguenza che il ragionamento operato dal primo giudice deve essere confermato anche in questa sede.

Con il primo ed unico motivo di gravame, parte appellante censura l'impugnata sentenza sostenendo che il giudice di primo grado ha ommesso di pronunciarsi sulla questione posta a base dell'atto di citazione e cioè, il diritto degli istanti, ai sensi dell'art. 39 co. 6 del TUB, di partecipare alla formazione dell'atto di frazionamento del mutuo fondiario e, quindi, di pretendere che agli immobili di loro proprietà non venisse assegnata alcuna quota di mutuo, né di ipoteca.

La doglianza è infondata.

L'art. 39 co. 6 del TUB recita: *"In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorché in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia"*.

Ebbene, già solo dalla mera lettura della norma sopracitata è possibile evincere che -contrariamente a quanto sostenuto dagli appellanti - la parte acquirente, a meno che non promuova essa stessa il procedimento di frazionamento per la porzione immobiliare da essa acquistata, non ha alcun diritto a parteciparvi, ovvero a decidere quali beni devono accollarsi la quota di mutuo o meno.

Quanto appena sostenuto trova ampia conferma nella recente sentenza della Suprema Corte n. 15685 del 2013 secondo cui nel procedimento previsto dall'art. 39, comma 6-ter, del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il contenuto del frazionamento del mutuo è determinato dalla legge ed ad esso non devono partecipare altri soggetti, oltre al mutuante ed al soggetto che ha chiesto il frazionamento.

Ne consegue che se gli odierni appellanti avessero promosso il procedimento di frazionamento, gli stessi sarebbero stati gli unici a potervi prendere parte: al contrario e correttamente, il procedimento in questione si è tenuto tra la banca e la società costruttrice, con la conseguenza che né gli appellanti né altri soggetti potevano legittimamente prendervi parte.

Né tantomeno incombeva in capo alla banca alcun obbligo di informazione in favore dei coniugi acquirenti, non intrattenendo con gli stessi alcun tipo di rapporto, tantomeno di natura contrattuale.

A ben vedere, così come correttamente rilevato dal giudice del reclamo, gli attori avrebbero dovuto rivolgere le proprie istanze nei confronti della società costruttrice, con la quale avevano stipulato un regolare contratto di compravendita, nell'ambito del quale gli attori dichiaravano di conoscere e di avere accettato l'ipoteca gravante sull'immobile, nel contempo convenendo con il costruttore che *"detta iscrizione sarà totalmente cancellata, relativamente a quanto forma oggetto del presente atto e, per come è stato già convenuto con l'Istituto interessato in sede di frazionamento del sopra citato mutuo"*.

In un contesto siffatto, è evidente che era dovere del costruttore preoccuparsi, in sede di frazionamento, di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca dalla porzione immobiliare acquistata dagli appellanti, con la conseguenza che tale inadempimento riguarda esclusivamente i rapporti intercorrenti tra la società venditrice ed i coniugi acquirenti.

Da quanto sopra argomentato segue il rigetto dell'appello.

Sentenza, Corte d'Appello di Catanzaro, Pres. Arcuri – Rel. Chiodo, 07 febbraio 2015, n.298

Stante la natura della materia trattata, si ritiene opportuno compensare le spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, Sezione I Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dagli appellanti, avverso la sentenza n. OMISSIS/2014 resa in data 11.4.14 dal Tribunale di Cosenza, ogni contraria istanza, eccezione e difesa disonesta, in riforma dell'impugnata sentenza, così provvede:

- rigetta l'appello;
 - compensa le spese del presente grado di giudizio.
 - dichiara che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma I quater del D.P.R. n. 115/2002 per porre a carico degli appellanti l'obbligo del versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la proposizione del presente appello.
- Così deciso nella camera di consiglio del 16.2.2015.

Il Pres. dott. Bruno Arcuri

Il Giudice est. dott.ssa Teresa Chiodo

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

EX PARTE CREDITORIS