

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ORDINANZA EX ART. 702TER CPC**

**IL GIUDICE ISTRUTTORE**

a scioglimento della riserva (con assegnazione alle parti di termini fino al 31/10/2018 per memorie) formulata all'udienza del 25/5/2018 nella causa promossa con ricorso ex art 702 bis cpc

**DA**

MUTUATARI

**CONTRO**

SOCIETÀ GESTIONE CREDITI e BANCA

PREMESSO:

-con ricorso ex art. 702 bis cpc i MUTUATARI chiedevano:

“NEL MERITO: IN VIA PRELIMINARE: per tutte le ragioni espresse nella narrativa, da ritenersi qui integralmente richiamate e trascritte:

a) accertare e dichiarare la **violazione del cd. limite di finanziabilità imposto dagli artt. 38 e ss. del TUF** da parte della BANCA e per l'effetto, accertare e dichiarare nullo il contratto di mutuo del 6/11/03 oggetto di causa e la relativa garanzia ipotecaria; per l'effetto, condannare la BANCA e/o SOCIETÀ GESTIONE CREDITI, ciascuna rispettivamente per le proprie responsabilità e competenze, alla restituzione degli interessi versati dagli esponenti quantificati ad Aprile 2017 in € 88.175,05, oltre alle spese e commissioni corrisposte a vario titolo sino al 2016 per complessivi € 8.147,83, oltre tutte le ulteriori somme versate in corso di causa; somme di cui si chiede l'accertamento e la dichiarazione di compensazione, ex art. 1243 c.c., con gli importi che risulteranno eventualmente ancora dovuti dagli esponenti a titolo di solo capitale residuo del mutuo; per l'effetto ordinare la cancellazione di tutte le garanzie personali e reali nonché della trascrizione/iscrizione dell'Ipoteca al Conservatore dei Registri Immobiliari competente, nonché la rettifica e/o cancellazione delle segnalazioni dei nominativi dei ricorrenti dalla Centrale Rischi della Banca d'Italia e altri circuiti similari;

b) nella denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'ipotesi sub a) accertare e dichiarare la violazione del limite di finanziabilità ex art. 38 del TUB e, conseguentemente, la mancanza del presupposto richiesto dalla norma citata per qualificare come fondiario il mutuo de quo e, quindi, l'inapplicabilità della normativa di settore disponendo la conversione in mutuo ordinario;

ANCHE NELL'IPOTESI SUB B) e IN VIA PRINCIPALE:

c) accertare e dichiarare, ex artt. 1418, 1419 1° co., 1346 c.c., la nullità delle clausole di cui agli artt. 3 e 4 del contratto di mutuo del 06.11.2003 oggetto di causa per tutti i motivi esposti nella narrativa del presente atto;

PER L'EFFETTO:

1) condannare le resistenti, ciascuna per le proprie responsabilità e competenze, alla restituzione, ex artt. 1815 e 2033 c.c. e/o al risarcimento danni, a favore degli esponenti, della somma di € 88.175,05 quali interessi complessivamente versati ad Aprile 2017, oltre a tutte le ulteriori somme a tale titolo versate sino alla decisione della causa da quantificarsi nel corso della stessa;

2) in subordine, condannare le resistenti, ciascuna per le proprie responsabilità e competenze, alla restituzione, ex artt. 1284 e 2033 c.c. e/o al risarcimento danni, a favore degli esponenti,

*Ordinanza, Tribunale di Vicenza, Giudice Silvano Colbacchini, del 5 novembre 2018*

della somma di € 49.720,61 versati ad Aprile 2017, oltre a tutte le ulteriori somme a tale titolo versate sino alla decisione della causa da quantificarsi nel corso della stessa.

3) in ulteriore subordine, condannare le resistenti, ciascuna per le proprie responsabilità e competenze, alla restituzione, ex art. 2033 c.c. e/o al risarcimento danni, a favore degli esponenti, della somma di € 25.996,26 quali interessi pagati indebitamente nel periodo settembre 2005/giugno 2009, oltre a tutte le ulteriori somme a tale titolo versate sino alla decisione della causa da quantificarsi nel corso della stessa;

d) in ogni caso: condannare le resistenti, ciascuna per le proprie responsabilità e competenze, altresì, alla restituzione, ex art. 2033 c.c., a favore degli esponenti, della somma di 6.930,01 quale importo indebito corrisposto da questi ultimi ad aprile 2017 oltre a tutte le ulteriori somme a tale titolo versate sino alla decisione della causa, da quantificarsi nel corso della stessa;

e) in ogni caso accertare e dichiarare la responsabilità, contrattuale ed extracontrattuale, delle resistenti, ciascuna per le proprie responsabilità e competenze, per grave inadempimento, ex art. 1218 c.c. e 2043 c.c., nei confronti degli esponenti per tutte le violazioni precisate e documentate in narrativa; per l'effetto condannare le resistenti, ciascuna per le proprie responsabilità e competenze, al risarcimento dei danni non patrimoniali subiti dagli esponenti quantificati, in via equitativa, nella somma di 6.10.000,00 ciascuno, salva diversa valutazione e quantificazione operata dal Giudice;

f) previo accertamento e dichiarazione della violazione dell'art. 39, 5° comma T.U.B., ordinare alle resistenti, ciascuna per la propria competenza e legittimazione, di provvedere, a loro cura e spese, alla riduzione del valore dell'iscrizione ipotecaria in ottemperanza alla citata norma, sulla base dell'importo eventualmente ancora dovuto dagli esponenti che verrà quantificato in corso di causa.

IN OGNI CASO: accertare l'esatto dare e avere tra le parti dall'inizio del rapporto sino alla scadenza contrattuale prevista, predisponendo un nuovo piano di ammortamento del mutuo ed effettuando le dovute compensazioni tra i rispettivi debiti e crediti.

IN OGNI CASO: disporre, ex art. 1243 c.c., la compensazione delle somme come sopra quantificate con quelle che risulteranno eventualmente a credito della Banca; il tutto, salva maggiore o minore somma che verrà quantificata in corso di causa, anche a seguito di eventuale CTU contabile;

Nella non creduta e denegata, ipotesi di trasformazione del rito "sommario" in quello ordinario, ci si riserva di modificare, precisare ed integrare, nel merito ed anche in via istruttoria, nei modi e termini di cui all'art. 183 c.p.c. anche all'esito delle difese avversarie.

Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa, compresi gli accessori di legge e 15% R.F.".

#### OSSERVA:

Nella vigente disciplina legislativa, l'eliminazione di ogni collegamento con il miglioramento del fondo concesso in garanzia ha ridotto il mutuo fondiario ad un reliquato storico la cui sola ragion d'essere è costituita dai (discutibili) privilegi attribuiti all'Istituto mutuante in sede esecutiva e fallimentare.

Il mutuo fondiario non si distingue sostanzialmente da un mutuo ordinario a medio/lungo termine garantito da un'ipoteca di primo grado, di tal che la prospettata violazione dei limiti di finanziabilità comporterebbe semplicemente la qualificazione del mutuo come ordinario anziché come fondiario con conseguente elisione degli indicati privilegi.

Nel caso in esame non risulta peraltro dimostrata la violazione del limite di finanziabilità dal momento che **il 'valore' di un immobile non si identifica necessariamente con il prezzo pagato per il suo acquisto.**

Vedasi a tale riguardo la stima fatta eseguire dalla Banca in occasione della stipulazione del mutuo (doc. 4 Sestante): stima che, essendo diretta a verificare l'adeguatezza della garanzia concessa dai mutuatari, deve presumersi sicuramente più attendibile del prezzo indicato in un atto di compravendita stipulato in epoca in cui non dovevano essere precisate dettagliatamente nell'atto notarile le modalità "tracciabili" del pagamento.

Il mutuo è a tasso "variabile".

Ciò comporta sia la variazione del tasso di interesse nel tempo per effetto della variazione dei parametri che lo determinano ("...il predetto tasso sarà determinato, di tre rate in tre rate, nella misura di 1,95... punti in più della media aritmetica dei dati giornalieri EURIBOR... - 6 mesi base 360, relativi al secondo e terzo mese solare intero precedente la data di revisione rilevati dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR ... o, in mancanza, da altra qualificata fonte di equipollente ufficialità") sia l'impossibilità di indicare in modo sintetico (con un'unica cifra) il costo effettivo annuale del mutuo.

Se i ricorrenti volevano conoscere in modo preciso il costo che avrebbero dovuto affrontare di anno in anno dovevano scegliere un mutuo a tasso fisso e non a tasso variabile e un piano di ammortamento a rate costanti e non a rate crescenti.

**Negli allegati al contratto di mutuo risultano in ogni caso indicate dettagliatamente le spese e gli oneri correlati alla concessione del mutuo ed una tale indicazione assolve gli obblighi informativi gravanti sulla Banca ben più di un'indicazione sintetica di costo - ISC- (la quale -secondo la definizione datale dalla Banca d'Italia nella Guida alla lettura delle disposizioni in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali- individua "indicativamente il costo complessivo del prodotto, espresso in termini percentuali, su base annua") che finirebbe inevitabilmente per risultare, a posteriori, del tutto arbitraria, attesa l'incidenza preponderante degli elementi variabili del contratto (interessi e ratei crescenti).**

Al punto 5 del contratto di mutuo leggesi "La parte mutuataria dà atto di essere a conoscenza che il piano di ammortamento del finanziamento... è strutturato sulla base di rate crescenti".

Sono pertanto infondate le doglianze dei ricorrenti al riguardo.

Per quanto poi riguarda l'"eccesso di garanzia ipotecaria" la concessione di un'ipoteca per la somma complessiva di € 462.500,00 (pari al 250% dell'importo del finanziamento) è stata concordata tra le parti e, in ogni caso, va a gravare su un immobile che, secondo gli stessi ricorrenti, vale di gran lunga meno (di tal che non si comprende quale sia l'interesse dei ricorrenti alla riduzione).

Non è dimostrato, poi, che i ricorrenti abbiano corrisposto 1/5 del debito originario (nella perizia prodotta come doc. 4 allegato al ricorso il capitale ancora dovuto dai ricorrenti alla data del 6/4/2017 ammontava a € 160.926,16 a fronte di una somma mutuata di € 185.000,00).

Alla luce delle suesposte considerazioni ogni altra e consequenziale domanda deve ritenersi assorbita.

Per tali motivi le domande dei ricorrenti vanno rigettate e gli stessi vanno condannati alla rifusione delle spese di lite.

*Ordinanza, Tribunale di Vicenza, Giudice Silvano Colbacchini, del 5 novembre 2018*

**PQM**

visto l'art. 702 ter cpc

RIGETTA le domande proposte dai ricorrenti siccome infondate.

CONDANNA MUTUATARI al pagamento in favore delle convenute delle spese tutte del presente giudizio, che si liquidano, per ciascuna di esse, in complessivi € 7.000,00 per compenso professionale, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Vicenza 5 novembre 2018

Il giudice  
Silvano Colbacchini

*\*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