

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA**

Il giudice, Pierluigi Mela
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. OMISSIS promossa da:

SOCIETÀ

ATTORE/I

Contro

BANCA

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto di citazione in data 19.9.2017 la SOCIETÀ premesso:

- che il 7.7.2017 la BANCA gli aveva notificato atto di precetto per complessivi euro 168.604,621 in forza del contratto di mutuo del 19.6.2013, a sua volta conseguente al contratto di mutuo del 5.11.2007 - che il tasso di interesse era indeterminato, non essendo stato – tra l'altro – consegnato il piano di ammortamento;
 - che il contratto era nullo per superamento del limite di finanziabilità (80% del valore dei beni); in particolare il mutuo era stato erogato dopo diversi anni dalla valutazione dei beni e in un momento in cui il valore degli immobili era sensibilmente diminuito;
 - che l'esponente vantava un credito di euro 79.379,16 in quanto nel 2002 la banca si era riconosciuta debitrice di tale importo;
- proponeva opposizione a precetto per sentir condannare la convenuta – previa declaratoria di nullità della clausola relativa agli interessi per indeterminatezza e dell'intero contratto per superamento del limite di finanziabilità - alla restituzione delle somme indebitamente percepite nonché al pagamento dell'ulteriore somma di euro 79.379,16.

Costitutosi il contraddittorio la convenuta assumeva che gli atti di quietanza riportavano chiaramente il tasso di interesse applicato; che il piano di ammortamento era obbligatorio per i mutui a tasso fisso mentre nel caso in esame il tasso pattuito era a tasso variabile; che l'importo mutuato era di euro 740.000 a fronte di un valore dell'immobile, stimato nel 2005, di euro 936.000; che le somme erano state erogate nel 2007-2008 e 2013 e non a distanza di molto tempo dalla perizia come sostenuto da controparte; che in ogni caso il superamento del limite di finanziabilità doveva essere valutato con riguardo alla data del mutuo; chiedeva la produzione dell'originale della scrittura con la quale si riconosceva debitrice della somma di euro 79.379,16 riservandosi di disconoscere la sottoscrizione.

Sentenza, Tribunale di Alessandria, giudice Pierluigi Mela, n. 400 del 16 maggio 2019

Con contratto a rogito notaio OMISSIS in 26 ottobre 2007, BANCA concedeva alla SOCIETÀ, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore, un mutuo fondiario per la somma di € 740.000,00.

L'art. 2 del predetto contratto prevedeva che la consegna del capitale venisse effettuata, mediante atto di quietanza, in unica o più soluzioni o con il sistema dei versamenti rateali in rapporto agli stati di avanzamento dei lavori di costruzione dell'edificio concesso in garanzia.

Il successivo art. 3 prevedeva che *“la misura del tasso del mutuo verrà stabilita al momento della stipulazione dell'atto di quietanza entro i valori massimi pubblicati nei fogli informativi della banca a tale momento. Il tasso di interesse nel periodo di ammortamento potrà essere indicizzato, misura e criteri di determinazione saranno precisati nell'atto o negli atti di quietanza”*.

In proposito si osserva che i due atti negoziali, contratto di mutuo e atto di erogazione e quietanza, devono essere considerati unitariamente per cui si integrano reciprocamente.

Pertanto ai fini della determinazione del tasso di interesse dovrà aversi riguardo ad entrambi.

Orbene ciascun atto di quietanza attesta l'importo della somma di volta in volta ricevuta dalla banca ed indica – per gli interessi - il tasso applicato, nonché i parametri di riferimento in relazione alla parte variabile dello stesso (Euribor) (quietanza 11.12.2007: *“il mutuatario si obbliga al pagamento dei relativi interessi al tasso nominale annuo del 5,600 sino al 31.12.2007. Per ogni successivo semestre si applicherà il tasso corrispondente all'interesse semestrale risultante dalla somma dei seguenti addendi: - una quota fissa di punti 0,600% quale margine di intermediazione della banca; - una quota variabile costituita dal tasso semestrale, arrotondato allo 0,01 superiore, pari ad 1/2 del tasso nominale annuo euribor a sei mesi, rilevato a cura della FBE e dell'ACI e pubblicato nella pagina euribor01 del circuito Reuters. Il quart'ultimo giorno lavorativo immediatamente precedente ciascun semestre di applicazione e pubblicato di norma da “Il Sole 24 ore”. Detto tasso Euribor sarà moltiplicato per i giorni effettivi del semestre di applicazione e diviso per 180. Se il tasso Euribor non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine del penultimo giorno lavorativo. In caso di indisponibilità del tasso Euribor si farà riferimento al tasso di rendimento annuo... dei Buoni del Tesoro semestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro”*;

quietanza del 13.3.2008: *“il mutuatario si obbliga al pagamento dei relativi interessi al tasso nominale annuo del 6,040% sino al 30.6.2008. Per ogni successivo semestre si applicherà il tasso corrispondente all'interesse semestrale risultante dalla somma dei seguenti addendi: - una quota fissa di punti 0,600% quale margine di intermediazione della banca; - una quota variabile costituita dal tasso semestrale, arrotondato allo 0,01 superiore, pari ad 1/2 del tasso nominale annuo Euribor a sei mesi, rilevato a cura della FBE e dell'ACI e pubblicato nella pagina euribor01 del circuito Reuters. Il quart'ultimo giorno lavorativo immediatamente precedente ciascun semestre di applicazione e pubblicato di norma da “Il Sole 24 ore”. Detto tasso Euribor sarà moltiplicato per i giorni effettivi del semestre di applicazione e diviso per 180. Se il tasso Euribor non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine del penultimo giorno lavorativo. In caso di indisponibilità del tasso Euribor si farà riferimento al tasso di rendimento annuo dei Buoni del Tesoro semestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro”*;

quietanza 1.7.2008: il mutuatario si obbliga al pagamento dei relativi interessi al tasso nominale annuo del 6,44 sino al 30.9.2008. Per ogni successivo semestre si applicherà il tasso

Sentenza, Tribunale di Alessandria, giudice Pierluigi Mela, n. 400 del 16 maggio 2019

corrispondente all'interesse semestrale risultante dalla somma dei seguenti addendi: - una quota fissa di punti 0,600% quale margine di intermediazione della banca; - una quota variabile costituita dal tasso semestrale, arrotondato allo 0,01 superiore, pari ad ½ del tasso nominale annuo Euribor a sei mesi, rilevato a cura della FBE e dell'ACI e pubblicato nella pagina euribor01 del circuito Reuters. Il quart'ultimo giorno lavorativo immediatamente precedente ciascun semestre di applicazione e pubblicato di norma da "Il Sole 24 ore". Detto tasso Euribor sarà moltiplicato per i giorni effettivi del semestre di applicazione e diviso per 180. Se il tasso Euribor non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine del penultimo giorno lavorativo. In caso di indisponibilità del tasso Euribor si farà riferimento al tasso di rendimento annuo dei Buoni del Tesoro semestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro";

quietanza 17.10.2008: il mutuatario si obbliga al pagamento dei relativi interessi al tasso nominale annuo del 6,44% sino al 31.12.2008. Per ogni successivo semestre si applicherà il tasso corrispondente all'interesse semestrale risultante dalla somma dei seguenti addendi: - una quota fissa di punti 0,600% quale margine di intermediazione della banca; - una quota variabile costituita dal tasso semestrale, arrotondato allo 0,01 superiore, pari ad ½ del tasso nominale annuo Euribor a sei mesi, rilevato a cura della FBE e dell'ACI e pubblicato nella pagina euribor01 del circuito Reuters. Il quart'ultimo giorno lavorativo immediatamente precedente ciascun semestre di applicazione e pubblicato di norma da "Il Sole 24 ore". Detto tasso Euribor sarà moltiplicato per i giorni effettivi del semestre di applicazione e diviso per 180. Se il tasso Euribor non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine del penultimo giorno lavorativo. In caso di indisponibilità del tasso Euribor si farà riferimento al tasso di rendimento annuo dei Buoni del Tesoro semestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro").

In effetti la banca ha provveduto ad erogare, mediante le suindicate quattro rate, la complessiva somma di € 475.000,00, come risulta dagli atti quietanza sottoscritti dal legale rappresentante della società mutuataria.

Successivamente, con atto di erogazione e quietanza in data 12 giugno 2013 a rogito Notaio OMISSIS, le parti davano atto della riduzione dell'importo finanziato, a seguito svincolo beni, con precedente atto del 13 ottobre 2008, con conseguente riduzione della somma finanziata da € 740.000,00 ad € 550.000,00.

Contestualmente la parte mutuataria dichiarava di avere ricevuto la ulteriore somma di € 130.000,00 e rilasciava ulteriore quietanza per l'intero importo della somma mutuata, pari, come detto, a complessivi € 550.00,00.

Inoltre, le parti, facendo seguito al precedente contratto di mutuo, convenivano altresì il tasso di interesse, con riferimento al periodo decorrente dal 1° gennaio 2014 (il tasso percentuale degli interessi dovuto per ciascun semestre viene determinato in misura pari alla metà della somma dei seguenti addendi:

- 1) una quota fissa nominale annua pari a 5,50% punti percentuali, denominato spread;
- 2) una quota variabile pari al tasso percentuale lettera nominale annuo per depositi interbancari in euro a sei mesi - denominato Euribor (attualmente pari allo 0,299) - calcolato dalla Federazione Bancaria Europea alle ore 11,00 antemeridiane di Bruxelles il penultimo giorno lavorativo bancario - intendendosi per tale giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET - del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata. Se per qualsiasi motivo la FBE non calcolasse detto tasso, esso sarà determinato sulla base della media aritmetica, troncata al terzo decimale, delle quotazioni lettera. Per depositi interbancari in

Sentenza, Tribunale di Alessandria, giudice Pierluigi Mela, n. 400 del 16 maggio 2019

euro a sei mesi rilevate nello stesso giorno sopra indicato da almeno due delle seguenti banche. Il tasso del mutuo è attualmente pari al 5,799% nominale annuo.”

Da tali premesse consegue l'assoluta infondatezza dell'affermazione avversaria secondo la quale il contratto di mutuo non recherebbe l'indicazione del tasso di interesse o comunque dei criteri di calcolo dello stesso.

E' evidente, pertanto, che non v'è ragione di nullità nelle pattuizioni contrattuali. Sul punto la Suprema Corte ha chiarito che “ove il tasso convenuto sia variabile, è idoneo ai fini della sua precisa individuazione il riferimento a parametri fissati su scala nazionale alla stregua di accordi interbancari” (Cass. Civ. sez. III n. 12876/2010; conforme Cass. Civ. sez. III n. 2317/2007).

Quanto alla mancata consegna del piano di ammortamento, pur non potendosi condividere l'assunto di parte convenuta secondo il quale in sede di stipula di un finanziamento non esisterebbe alcun obbligo di fornire anche il relativo piano di ammortamento - atteso che gli specifici obblighi di trasparenza e di correttezza che gravano l'intermediario nei rapporti con la clientela si estendono anche a tale modalità di informativa - nella specie non può ritenersi che l'inadempimento dell'intermediario abbia precluso l'esatta cognizione delle relative condizioni economiche.

Infatti il contratto conteneva tutte le specifiche tecniche atte a calcolare l'esatto costo del finanziamento.

In particolare sulla base delle indicazioni contenute nel contratto la parte avrebbe potuto ricostruire autonomamente il piano di ammortamento.

Ciò non senza trascurare che in presenza di un mutuo a tasso variabile, il piano di ammortamento avrebbe una valenza informativa meramente orientativa venendo redatto sulla base di un dato per definizione suscettibile di modificazioni.

Infondata infine è la censura circa il superamento del limite di finanziabilità.

La banca ha prodotto una perizia nella quale l'immobile è stato valutato euro 935.000.

La somma finanziata pari ad euro 740.000 è nettamente inferiore all'80% del predetto importo.

Tale perizia è stata contestata dalla convenuta sotto il profilo dello scostamento del valore stimato rispetto a quello normale, determinato sulla scorta delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Secondo la Suprema Corte le stime dell'OMI sono meri valori presuntivi ed indiziari inadeguati da soli a determinare un maggior valore e devono essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili.

Infatti le quotazioni OMI non costituiscono fonte tipica di prova, ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cass. 2018/3197; 2016/21569).

Trattasi infatti di mere elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore.

Una indicazione in tal senso deriva anche dalle direttive del 2016 della Banca d'Italia, che ha di fatto bocciato le quotazioni OMI per la valutazione dei beni immobili.

Nell'aggiornamento delle Circolari 285/2013 e 288/2015 per l'attuazione dell'articolo 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) D.Lgs. 21 aprile 2016 n. 72 c.d. "Decreto Mutui" di recepimento della direttiva 2014/17/UE-Mortgage credit directive, Bankitalia ha infatti escluso che gli immobili possano essere stimati facendo riferimento alle quotazioni OMI.

Sul punto si osserva che la stima di un immobile include anche le informazioni dei pubblici registri, l'ispezione interna e esterna, le piante e le foto dell'immobile, la descrizione della zona circostante, i servizi di quartiere, lo sviluppo in corso e previsto, la situazione legale e gli altri fattori potenzialmente di impatto sul valore di mercato.

Infondata e comunque non provata è altresì l'affermazione secondo cui all'atto dell'erogazione della somma il valore dell'immobile sarebbe stato di gran lunga inferiore a quello in precedenza stimato e ciò avrebbe comportato il superamento del limite di finanziabilità.

In proposito va osservato che il contratto di mutuo è stato stipulato il 26 ottobre 2007 e la prima erogazione effettuata pochi mesi dopo e cioè l'11.12.2007.

Orbene la valutazione del rispetto del limite di finanziabilità deve riferirsi all'immobile nel momento dell'erogazione del finanziamento (nella specie di pochi mesi successiva alla stipula del contratto) e non rilevano eventuali variazioni successive del mercato immobiliare.

Invero l'art. 38 TUB pone un limite inderogabile al contenuto del mutuo, come stipulato dalle parti. Pare utilizzabile in questo ambito il criterio interpretativo che ha portato a negare la nullità sopravvenuta di un mutuo per superamento della soglia di usura degli interessi durante la vita del finanziamento.

Infatti soltanto la violazione della soglia al momento della stipulazione del contratto produce la sua nullità, come ha chiarito l'interpretazione autentica contenuta nel d.l. 29 dicembre 2000, n. 394, applicata dalla recentissima Cass., Sez. Un., 19 ottobre 2017, n. 24675.

Parimenti, ammessa la nullità del mutuo fondiario per superamento del limite di legge, tale scostamento è rilevante soltanto al momento della stipulazione.

Sostiene poi l'attore che la perizia risale al 2005 mentre il contratto di mutuo sarebbe stato stipulato due anni dopo allorquando i valori non erano più attuali.

Tuttavia tale affermazione non è sostenuta da alcun elemento probatorio atto dimostrare che medio tempore il valore degli immobili si sia ridotto in modo apprezzabile.

Con riguardo alla scrittura del 19 aprile 2002 si rileva che la convenuta non ha disconosciuto la sottoscrizione per cui la medesima deve ritenersi riconosciuta.

In proposito occorre precisare che il riconoscimento tacito della scrittura privata ai sensi dell'art. 215 cod. proc. civ. attribuisce il valore di piena prova fino a querela di falso, secondo quanto dispone l'art. 2702 cod. civ., della sola provenienza della stessa da chi ne appare come sottoscrittore.

Prima di passare all'esame dell'accordo appare utile trascrivere il relativo contenuto:
Tra la SOCIETÀ e la BANCA

Sentenza, Tribunale di Alessandria, giudice Pierluigi Mela, n. 400 del 16 maggio 2019

premessi che la SOCIETÀ ha versato a BANCA, che dichiara di aver ricevuto, la somma pari ad euro 79.379,16, vantata nei confronti della SOCIETÀ 2 relativamente alle fatture n. 4 del 6.1.2002, n. 6 del 21.1.2002, n. 8 del 5.2.2002, n. 15 del 31.5.2002, emesse dalla SOCIETÀ 2,

tanto premesso

BANCA cede con garanzia di incasso a SOCIETÀ, che acquista, il credito vantato nei confronti della SOCIETÀ 2 per l'importo pari ad euro 79.379,16 come meglio specificato in premessa.

Il prezzo della cessione, concordato in euro 79.379,16, le parti dichiarano che è già stato regolato e BANCA ne rilascia ampia quietanza liberatoria.

Sotto un profilo strettamente giuridico tale accordo integra una cessione di credito in luogo dell'adempimento (art. 1198 c.c.); infatti la BANCA, debitrice nei confronti della SOCIETÀ della somma di euro 79.379,16 – per effetto di un pagamento ricevuto – ha ceduto “con garanzia di incasso” a quest'ultima il credito che vantava nei confronti di un terzo (SOCIETÀ 2).

Orbene la cessione del credito, quale negozio a causa variabile, può essere stipulata anche a fine di garanzia e senza che venga meno l'immediato effetto traslativo della titolarità del credito tipico di ogni cessione, in quanto è proprio mediante tale effetto traslativo che si attua la garanzia, pure quando la cessione sia "pro solvendo" e non già "pro soluto", con mancato trasferimento al cessionario, pertanto, del rischio d'insolvenza del debitore ceduto. Pertanto, in caso di cessione del credito in luogo dell'adempimento (art. 1198 cod. civ.), grava sul cessionario, che agisca nei confronti del cedente, dare la prova dell'esigibilità del credito e dell'insolvenza del debitore ceduto (Cass. N. 29608 del 2018).

Nella specie gravava quindi sulla SOCIETÀ dimostrare che la SOCIETÀ 2 non aveva adempiuto l'obbligazione oggetto della cessione.

L'attrice non ha assolto tale onere probatorio e quindi la richiesta di pagamento della somma suindicata deve essere rigettata.

Le spese processuali seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, rigetta l'opposizione all'esecuzione proposta da SOCIETÀ nei confronti di BANCA;
condanna l'opponente a rifondere a controparte le spese processuali che liquida in complessivi euro 6.500,00 per compenso oltre accessori.

Alessandria 15 maggio 2019

IL GIUDICE
(Pierluigi Mela)

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