

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Patrizia Pietracci ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

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

MUTUATARIO

ATTORE/I

Contro

BANCA

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 17/1/2019.

**CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA  
DECISIONE**

Con atto di citazione ex art. 616 c.p.c, notificato alla Banca il 30/11/2017, MUTUATARIO, terminata la fase cautelare del giudizio di opposizione all'esecuzione con il rigetto dell'istanza di sospensione ex art. 624 c.p.c. , ha introdotto il giudizio di merito chiedendo, in via principale, che venisse dichiarata la nullità e/o la illegittimità e/o la inefficacia (totale e/o parziale) del titolo esecutivo rappresentato dal contratto di mutuo del 11/10/2010 e della relativa iscrizione ipotecaria del 14/10/2010 ovvero la inesistenza del diritto della BANCA ad agire in esecuzione; in via subordinata che venisse rideterminato l'importo dovuto alla BANCA.

Eccepiva l'opponente:

- a) la erronea valutazione del merito creditizio del MUTUATARIO da parte della BANCA in violazione dei principi di correttezza di cui agli artt. 1175 e di diligenza professionale di cui all'art. 1176 c.c. come delineati e recepiti dal TUB nell'art. 124 bis. Deduceva il MUTUATARIO che all'epoca in cui era stato stipulato il contratto di mutuo per cui è causa egli era già cliente BANCA quale titolare di un conto corrente sul quale venivano addebitate le rate di due prestiti (OMISSIS); che in data 6/11/2009 la BANCA gli aveva erogato un mutuo ipotecario per €. 124.000,00 per estinguere un precedente mutuo contratto con altra Banca, da restituire mediante il pagamento di rate mensili di €. 530,11; che il MUTUATARIO svolgeva all'epoca attività di operatore tecnico (OMISSIS) con paga mensile di €. 1200,00; che con parte delle somme erogate col mutuo del 2010 il MUTUATARIO provvedeva ad estinguere il finanziamento con la OMISSIS; che da tutto ciò emergeva chiaramente che l'opponente al momento della stipula del mutuo nel 2010 non era soggetto affidabile e finanziariamente in grado di poter restituire l'importo erogato
- b) nullità del mutuo per superamento del limite di finanziabilità e conseguente nullità dell'esecuzione forzata. Deduceva l'opponente che l'immobile oggetto di esecuzione era stato acquistato dal MUTUATARIO in data 30/3/2005 al prezzo di €. 56.000,00 e stimato dal CTU

*Sentenza, Tribunale di Ancona, Giudice Patrizia Pietracci, n. 509 del 27 marzo 2020*

del Tribunale di Ancona per €. 82.000,00 pertanto sono state violate le disposizioni di cui all'art. 38 comma 2 TUB e delibera CICR del 22/4/1995 laddove è stato finanziato un importo di €. 69.882,77 che va oltre il parametro dell'80% del valore così come stimato in €. 87.500,00, con conseguente nullità del contratto di finanziamento e quindi dell'iscrizione ipotecaria e della procedura esecutiva.

c) Anomalie finanziarie del contratto di mutuo. Deduceva l'opponente che il costo del finanziamento era da considerarsi usurario superando il tasso soglia comportando ciò la nullità delle relative clausole contrattuali.

Si costituiva in giudizio la BANCA chiedendo l'integrale rigetto delle domande avversarie, attesa l'infondatezza delle stesse a fronte della bontà delle argomentazioni svolte afferenti, da un lato, alla correttezza del contegno tenuto dall'Istituto di credito sia in fase pre-contrattuale che in ambito contrattuale e, dall'altro, alla legittimità del titolo azionato in via esecutiva.

Venivano concessi i termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c., e con ordinanza del 24.09.2018, venivano rigettate le istanze istruttorie avanzate dall'opponente e fissata udienza per la precisazione delle conclusioni per il 17.01.2019 ed ivi la causa trattenuta in decisione.

L'opposizione è infondata e deve essere rigettata per le motivazioni che si vanno ad esporre.

Risulta pacifico, in quanto documentato ed incontestato dall'opponente, che quest'ultimo ha ricevuto dalla BANCA la somma di €.69.882,77 in seguito alla stipula del contratto di mutuo dell'11/1/2010 posto a fondamento dell'atto di precetto e successivamente dell'azione esecutiva immobiliare, così come è certo ed incontestato che l'opponente è stato inadempiente omettendo il versamento delle rate pattuite dal 20/2/2014 per un ammontare del debito pari ad € 65.699,26 per il recupero del quale la BANCA era legittimata ad agire esecutivamente.

Preliminarmente va respinta l'eccezione relativa alla mancata valutazione del merito creditizio.

Seppure infatti è indubbio che il finanziatore abbia ai sensi dell'art. 14 bis TUB l'onere di effettuare tutte le necessarie verifiche al fine di individuare la capacità del richiedente a poter assolvere pienamente la propria obbligazione, è certamente onere della parte che allega tale violazione dimostrare l'esistenza di una esposizione debitoria capace di comportare una diversa valutazione del finanziatore in merito alla ulteriore linea di credito richiesta.

Peraltro va pure evidenziato che l'apertura di una linea di credito finalizzata alla estinzione di precedenti linee di credito aperte non costituisce ex se elemento limitativo all'apertura della linea di credito laddove la Banca abbia effettuato le prescritte verifiche di solvibilità.

Com'è noto, con il d.lgs. n. 141/2010 è stata data attuazione nel nostro ordinamento alla direttiva comunitaria 2008/48/CE, ed in particolare, è stato introdotto l'art. 124-bis al T.U.B (rubricato: "Verifica del merito creditizio") il quale stabilisce che «Prima della conclusione del contratto di credito, il finanziatore valuta il merito creditizio del consumatore sulla base di informazioni adeguate, se del caso fornite dal consumatore stesso e, ove necessario, ottenute consultando una banca dati pertinente. Se le parti convengono di modificare l'importo totale del credito dopo la conclusione del contratto di credito, il finanziatore aggiorna le informazioni finanziarie di cui dispone riguardo al consumatore e valuta il merito creditizio del medesimo prima di procedere ad un aumento significativo dell'importo totale del credito. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, detta disposizioni attuative del presente articolo».

*Sentenza, Tribunale di Ancona, Giudice Patrizia Pietracci, n. 509 del 27 marzo 2020*

E', infatti, il mediatore finanziario che in forza della sua competenza e preparazione specifica, deve valutare con oggettività ed in concreto lo stato patrimoniale del consumatore e la convenienza dell'affare. Se il finanziatore omette questa verifica, viola non solo le specifiche norme in materia di merito creditizio sopra citate ma anche i generali principi di correttezza e diligenza professionale imposti prima ancora che dall'art. 124 bis TU Bancario, dalle norme generali sopra citate che impongono alle società finanziarie una condotta diligente ed improntata a salvaguardare gli interessi della controparte.

Come specificatamente argomentato dall'Arbitro bancario, Collegio di Roma, nella decisione n. 4440/2013 'La ragione sostanziale che la giustifica (la direttiva n. 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008) non va ravvisata soltanto nell'esigenza di tutelare oggettivamente il mercato del credito, evitando che il denaro ottenuto dalle banche mediante la raccolta del risparmio sia vincolato in impieghi troppo rischiosi e che il mancato rimborso da parte dei soggetti beneficiati possa (non solo compromettere la sana e prudente gestione del finanziatore stesso, ma anche, e anzi soprattutto) aggravare irragionevolmente il rischio assunto da terzi, segnatamente quando abbiano prestato una garanzia personale ovvero abbiano acquistato uno strumento derivato dalla cartolarizzazione dei crediti bancari. Tale disposizione, infatti, deve essere posta in relazione anche con il 5° comma dell'art. 124 t.u.b., il quale prevede che le banche hanno l'obbligo di fornire a chi abbia richiesto un finanziamento «chiarimenti adeguati in modo che [...] possa valutare se il contratto di credito proposto sia adatto alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria». L'obbligo che incombe sulla banca di valutare il merito creditizio del consumatore deve essere pertanto riguardato in un'ottica non soltanto prudenziale, ma anche di tutela di colui che ha formulato la richiesta di finanziamento. Nella realtà attuale dell'ordinamento giuridico l'informazione del cliente nella fase delle trattative che precedono la stipulazione di un contratto di finanziamento non può conseguentemente essere più considerata come una sorta di consiglio amichevole, ma costituisce ormai la prestazione di un vero e proprio servizio di consulenza professionale, e in ogni caso l'adempimento di uno specifico dovere di protezione nei confronti dell'altra parte contraente. Non vi è quindi dubbio che la violazione di tale obbligo determini il diritto del cliente di essere risarcito del danno cagionatogli'.

Conseguentemente, in caso di violazione di tali obblighi primari, ricavabili del resto espressamente dalle norme in tema di tutela del consumatore di cui all'art. 124 comma 5 TUB, è ravvisabile il diritto al risarcimento dei danni subiti dal consumatore a causa di una condotta scorretta e non diligente dell'istituto finanziatore (vedi in tale senso: ABF Roma, n. 153 del 2013; ABF Milano, n. 2464 del 2013; ABF Roma n. 4440 del 20 agosto 2013).

Alla luce di tali principi deve quindi valutarsi il caso in esame.

L'opponente si è limitato a dimostrare che, precedentemente alla stipula del contratto oggetto di causa, questi aveva pendenti altre posizioni debitorie, delle quali alcune estinte proprio con parte del mutuo per cui è causa, ma, come ben evidenziato dal Collegio in sede di reclamo non risulta che al momento della stipula del mutuo l'opponente fosse segnalato al ceto bancario e/o avesse procedure a carico di recupero; tanto più che, acquistando l'immobile l'opponente era in grado di dare idonea garanzia costituita dall'ipoteca sull'immobile stesso.

Deve quindi ritenersi che l'Istituto di credito opposto non abbia violato alcun obbligo di diligenza professionale e correttezza relativamente al c.d. merito creditizio di cui all'art. 124 bis TU Bancario ed in ogni caso, i generali obblighi di informazione di cui all'art. 124 comma 5° citato, atteso che, nell'anno 2010, **non risultava necessario preavvertire il consumatore delle incidenze che un ulteriore indebitamento poteva provocare in capo alla generale situazione patrimoniale del medesimo.**

*Sentenza, Tribunale di Ancona, Giudice Patrizia Pietracci, n. 509 del 27 marzo 2020*

Passando ad analizzare l'altro motivo di impugnazione relativo alla violazione dell'art. 38 TUB e delibera CICR del 22/4/1995 il Tribunale rileva che la difesa dell'opponente ha dedotto/allegato la violazione dell'articolo 38, secondo comma, TUB e della delibera CICR del 1995 sul presupposto che l'importo del mutuo erogato pari ad € 69.882,77 sarebbe superiore all' 80% del "prezzo" della compravendita dell'immobile, prezzo pari ad € 56.000,00.

Si tratta di argomentazione non convincente perché l' articolo 38 TUB e la delibera CICR prendono come termine di confronto rispetto all' ammontare massimo del finanziamento erogabile non già il "prezzo" della vendita – che può essere del tutto ignoto alla banca - bensì il "valore dei beni ipotecati o il costo delle opere da eseguire sugli stessi" il che comporta la necessità di esaminare documenti ed elementi relativi alla stima dell'immobile alla data del mutuo, documenti dai quali – sulla base della prova fornita dallo stesso opponente con la seconda memoria ex art. 183 sesto comma cpc in particolare la scheda delle quotazioni immobiliari presenti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Geometra OMISSIS, nel calcolare, per conto della BANCA, il valore dell'immobile oggetto di ipoteca ha effettuato una valutazione (€ 1.300,00 al mq) perfettamente speculare alle predette quotazioni dell'Agenzia delle Entrate. Difatti quest'ultima, individua il valore di mercato degli immobili appartenenti alla stessa tipologia di quello oggetto di ipoteca e siti nella medesima zona, nel periodo in cui veniva fatta la valutazione per conto della BANCA (II° semestre 2010), in un intervallo che va da € 1.250,00 al mq (Valore minimo) ad € 1.650,00 (Valore massimo).

Il valore del compendio immobiliare oggetto di ipoteca, denominato in perizia "cauzionale" [ovvero il valore di un immobile determinato dal Perito mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili usi alternativi della proprietà stessa, escludendo elementi speculativi, è stato infatti indicato dal tecnico incaricato in Euro 139.594,00.

La somma erogata dalla Banca, ovvero Euro 69.882,77 rappresenta quindi una percentuale che è sicuramente al di sotto quindi della soglia dell'80%.

Si precisa ancora una volta come la valutazione della misura dell'affidamento debba essere effettuata in relazione alla capienza della garanzia ipotecaria; di talché il valore al quale raffrontare l'importo finanziato non potrà che essere quello del credito ipotecario; in questo senso, la Direttiva 2000/12/CE, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio, definisce il valore del credito ipotecario come quello "determinato da un perito in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso tenendo conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi".

Da ultimo, in merito alla contestazione di anomalie finanziarie del contratto di mutuo per cui è causa, deve essere evidenziata l'assoluta genericità delle contestazioni così come dedotte in atto di citazione L'Istituto di credito ha versato in atti il contratto sottoscritto dal debitore, con allegate le condizioni generali di contratto, nel quale risultano pattuite tutte le condizioni inerenti tasso di interesse, spese, commissioni e pattuita la capitalizzazione trimestrale degli interessi con condizione di reciprocità.

Di conseguenza, dalla disamina della documentazione prodotta si evince l'infondatezza della doglianza di parte attrice, in quanto i contratti risultano sottoscritti dal debitore principale e contengono l'indicazione chiara e precisa dei tassi di interesse ultralegali applicati.

Con riferimento all'asserita usurarietà dei tassi di interesse pattuiti va evidenziata l'assoluta genericità ed astrattezza della contestazione. Parte opponente, invero, pur avendo provveduto

*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 – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

*Sentenza, Tribunale di Ancona, Giudice Patrizia Pietracci, n. 509 del 27 marzo 2020*

a depositare i DM trimestrali di rilevamento delle soglie, ha omesso di indicare in che periodo ed in quale misura la banca avrebbe applicato interessi superiori a quelli fissati ex L.108/96.

In tali condizioni non vi è spazio per una CTU, che, ove disposta, si tradurrebbe in un mezzo di indagine di carattere esplorativo, utilizzato per sopperire alle carenze allegatorie e probatorie della parte.

In virtù di quanto sopra, l'opposizione deve essere rigettata.

Stante la soccombenza, l'opponente va condannato alla rifusione delle spese di lite nei confronti dell'opposta, spese che si liquidano come in dispositivo, tenuto conto dei parametri di cui al D.M. 55/2014, opportunamente ridotti e con esclusione della fase istruttoria, in considerazione della semplicità della controversia e della limitata attività processuale svolta.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Rigetta l'opposizione.

Condanna MUTUATARIO a rimborsare alla parte opposta le spese di lite, che si liquidano in € 4000,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Ancona, 26 marzo 2020

Il Giudice  
dott. Patrizia Pietracci

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