



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giulia Maria Lignani
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **528/2020** promossa da:

PANETTERIA PASTICCERIA LUCARONI S. N. C. DI LUCARONI PAOLO & C (C.F. 01662190543), con il patrocinio dell'avv. FANTINI DANIELE e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. FANTINI DANIELE
PAOLO LUCARONI (C.F. LCRPLA65D29G478U), con il patrocinio dell'avv. FANTINI DANIELE e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. FANTINI DANIELE

ATTORE/I

contro

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (C.F. 04334690163), con il patrocinio dell'avv. ILLUMINATI FABRIZIO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Via N. Sauro 3 null 60035 Jesipresso il difensore avv. ILLUMINATI FABRIZIO

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale del 17/06/2021 che si intende qui interamente richiamato.

IN FATTO E DIRITTO

Il presente contenzioso trae origine dal contratto di mutuo fondiario stipulato il 31 marzo 2009 ai rogiti del Notaio Duranti in Perugia (rep. 53277, racc. 18350) con il quale Banca delle Marche s.p.a. ha concesso un finanziamento di euro 300.000 alla società Panetteria-Pasticceria Lucaroni s.n.c. di Lucaroni Paolo e C.”, da rimborsare in 20 anni in rate mensili con interessi a tasso variabile. Con lo stesso atto la società mutuataria concedeva ipoteca su un complesso immobiliare di sua proprietà; inoltre i soci della medesima, i signori Lucaroni Paolo e Lucaroni Lino, prestavano fideiussione a garanzia dell’adempimento.

Il 14 gennaio 2020 Unione di Banche Italiane s.p.a. - subentrata nei crediti di Banca delle Marche s.p.a. - ha notificato alla società mutuataria ed ai fideiussori un precetto per il pagamento del credito residuo di euro 217.646,51 oltre interessi al tasso contrattuale di mora ed alle spese.

Con atto di citazione del 23 gennaio 2020 la società debitrice e il sig. Lucaroni Paolo quale fideiussore hanno proposto opposizione al precetto ai sensi dell’art. 615 c.p.c..

La precettante Unione di Banche Italiane s.p.a. si è costituita in giudizio contestando argomentatamente il fondamento dell’opposizione.

La domanda cautelare annessa all’atto di opposizione è stata respinta con ordinanza del 18 giugno 2020. Quindi sono state precisate le conclusioni e presentate le memorie di cui all’art. 190 c.p.c.; e la causa è passata in decisione.

Con il primo motivo di opposizione gli opposenti deducono la nullità formale del precetto, con l’argomento della invalidità (o insistenza) della procura rilasciata dalla banca creditrice al proprio avvocato.

La tesi degli opposenti è manifestamente infondata. La procura di cui si discute è rilasciata e sottoscritta dalla persona fisica che nell’intestazione del precetto è indicata quale procuratore speciale della banca creditrice in persona del quale la banca stessa agisce. Peraltro la procura alle liti è stesa in calce all’originale del precetto sicché - dato e non concesso che nella sua formulazione letterale vi sia una qualche ambiguità - essa va letta ed interpretata nel contesto dell’atto cui accede. In questa luce appare chiaro che la rappresentanza processuale è conferita a nome e nell’interesse della banca creditrice.

Il secondo motivo di opposizione va preso in esame così come prospettato nell’atto introduttivo, prescindendo dalla diversa prospettazione fattane inammissibilmente nella comparsa conclusionale.

La questione riguarda l’idoneità del contratto di mutuo - inteso come documento - a fungere da titolo esecutivo ai sensi dell’art. 474 c.p.a.. Secondo gli opposenti, l’atto non sarebbe idoneo a tale scopo, benché munito di formula esecutiva, perché non contiene la prova che l’importo del finanziamento sia

stato effettivamente erogato alla parte mutuataria. Ciò in quanto vi si legge che l'importo erogato dalla banca - e del quale la parte mutuataria rilascia quietanza - viene utilizzato per la costituzione di un deposito cauzionale infruttifero destinato ad essere svincolato nel momento - previsto a breve scadenza - in cui saranno espletati alcuni incombeni formali posti a carico della stessa parte mutuataria.

Conviene sottolineare che la questione così prospettata dagli opposenti è di ordine esclusivamente formale, giacché sul piano sostanziale è incontroverso che quegli incombeni siano stati eseguiti, che l'importo del finanziamento sia stato svincolato nel termine previsto, che la parte mutuataria lo abbia utilizzato per i suoi investimenti e anzi per un certo tempo abbia anche pagato le rate di rimborso; tanto che il 7 marzo 2013 le parti hanno convenuto un patto modificativo con l'effetto di prolungare i termini del rimborso a vantaggio della parte debitrice.

In effetti, gli opposenti non negano che rispondano a verità i conteggi sulla base dei quali la banca creditrice ha determinato il *quantum* del proprio credito esposto nell'atto di precetto.

Così precisati i limiti della questione, si osserva che la giurisprudenza è ormai consolidata nel senso che nell'*iter* dei contratti di mutuo ipotecario il finanziamento si deve considerare effettivamente erogato - anche ai fini dell'art. 474 c.p.c. - non rilevando in contrario che contestualmente alla sua erogazione ed al rilascio della relativa quietanza l'importo venga vincolato a breve termine in attesa dell'espletamento di incombeni formali da parte del mutuatario; così Cass. 27.10.2017, n. 25632.

Ed invero, la somma temporaneamente vincolata è comunque nella disponibilità del mutuatario, giacché questi può e deve determinare unilateralmente la cessazione del vincolo, semplicemente curando gli incombeni a suo carico (ossia: documentare che l'ipoteca è stata regolarmente iscritta, che le polizze assicurative sono state stipulate, ecc.). Solo nel caso in cui egli ometta di farlo entro il termine stabilito, la banca erogante potrà revocare il finanziamento e riappropriarsi del relativo importo. Perciò, dato e non concesso che sia appropriato parlare di "contratto condizionato" si tratterebbe comunque di una condizione risolutiva e non sospensiva. Con la conseguenza che non è il creditore (la banca) che deve dare la prova che si sia verificata la condizione sospensiva, ma è semmai il debitore (il mutuatario) che deve dare la prova che si sia verificata la condizione risolutiva.

Concludendo sul punto, questo motivo di opposizione va respinto.

Con il terzo motivo, gli opposenti sostengono la nullità del contratto di mutuo in quanto concesso dalla banca per un importo di euro 300.000, a loro dire eccedente il limite di finanziabilità imposto ai sensi dell'art. 38 del testo unico bancario e pari all'80% del valore commerciale dell'immobile ipotecato.

Questo motivo è infondato, perché nella fase istruttoria preordinata alla conclusione del mutuo la banca ha acquisito una perizia che determinava il valore commerciale degli immobili da ipotecare in euro 441.500,00 ed il loro valore cauzionale in euro 375.000,00 (cfr. doc. 4 della produzione della banca

resistente). Peraltro l'ipoteca non era l'unica garanzia prevista nel contratto, perché vi erano anche le fideiussioni; ed in tale situazione il limite di finanziabilità era elevato al 100% del valore degli immobili.

Inoltre, nell'art. 7 del contratto di mutuo le parti - quindi anche gli attuali opposenti - hanno dichiarato che il valore degli immobili ipotecati era tale da soddisfare il limite di finanziabilità di cui all'art. 38, t.u.b..

Infine, anche se si volesse accettare il valore degli immobili sostenuto dagli opposenti - e cioè euro 300.000,00 - resterebbe il fatto che quest'ultimo importo è pari a quello del finanziamento; ma se è vero che in presenza di ulteriori garanzie (quali le fideiussioni) il limite di finanziabilità sale dall'80 al 100%, si deve concludere che il motivo di opposizione è infondato.

Con l'ultimo motivo, gli opposenti deducono che i contenuti del contratto presentavano margini di indeterminatezza e che la banca mutuante non aveva adempiuto interamente gli obblighi informativi di cui all'art. 117, t.u.b..

In proposito si osserva innanzi tutto che nelle premesse dell'atto pubblico del 31.3.2009 la parte mutuataria aveva dato atto di non rivestire la qualifica di "consumatore" e di avere rinunciato a ricevere l'informativa precontrattuale prevista dalla normativa in materia di trasparenza bancaria.

A parte ciò, sta di fatto che al contratto erano allegati - formandone parte integrante - e accettati dalle parti vari documenti informativi ed esplicativi, ed in particolare il piano di ammortamento che precisava, al centesimo, l'importo delle 240 rate mensili di rimborso, dettagliando per ciascuna di esse la quota imputata a interessi (decrescente) e quella imputata a capitale (crescente); il tutto basato sul presupposto che il tasso degli interessi corrispettivi rimanesse invariato. Peraltro, poiché era previsto un meccanismo di adeguamento periodico del tasso di interesse in relazione alle fluttuazioni dei mercati finanziari, il contratto precisava che le quote di rata, imputate a capitale, sarebbero rimaste comunque invariate, mentre sarebbero state ricalcolate di volta in volta le quote imputate ad interessi.

Di conseguenza la parte mutuataria aveva elementi sufficienti per verificare se le somme richieste dalla banca creditrice fossero calcolate a norma di legge contratto, ed eventualmente anche per chiedere un ricalcolo o quanto meno maggiori chiarimenti.

Non risulta però che in corso di rapporto la parte debitrice abbia mai lamentato un supposto difetto di chiarezza dei patti, o contestato l'applicazione che la banca ne veniva facendo; non lo ha fatto neppure quando nel 2013 ha chiesto e ottenuto dalla banca una più vantaggiosa rimodulazione del piano di ammortamento.

In questa luce, le attuali doglianze circa un asserito difetto di chiarezza e di informazione, sollevate per la prima volta in sede di opposizione al precetto, si palesano come infondate e pretestuose.

In conclusione, l'opposizione va interamente respinta.

Le spese processuali ai sensi dell'art. 91 c.p.c. seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo secondo il DM 55/2014, tenuto conto del valore effettivo della causa e dell'attività effettivamente espletata in complessivi € 6.000,00 per compensi, oltre IVA (se non detraibile dalla parte vittoriosa), CPA ed accessori come per legge

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa

- Rigetta l'opposizione;
- Condanna PANETTERIA PASTICCERIA LUCARONI S. N. C. di Lucaroni Paolo & C e LUCARONI PAOLO in solido tra loro a rifondere a UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA le spese del presente giudizio, liquidate in complessivi € 6.000,00 per compensi, CPA ed accessori come per legge.

Perugia, 13 dicembre 2021

Il Giudice
dott. Giulia Maria Lignani