

Tale doglianza è stata quindi formulata da _____ onde richiedere la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo, ma il giudice del merito investito della domanda sospensiva, ha rigettato la stessa sulla scorta di due argomentazioni:

- l'art. 41, comma I, d.lgs. 385 del 1993 prevede che “*Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo*”, senza alcuna eccezione in favore di eventuali garanti, come nel caso di specie;
- comunque, non è stata allegata dal debitore alcuna lesione del diritto di difesa e, cioè, in altri termini, lo stesso non ha rappresentato quali strumenti di tutela gli sarebbero stati preclusi dalla previa mancata notifica del titolo.

_____ ha quindi contestato entrambe le motivazioni.

Quanto al primo motivo, il reclamante ha affermato che la notifica del mutuo fondiario, pur non necessaria verso il debitore, i suoi eredi, il terzo datore di ipoteca, resta necessaria verso soggetti terzi diversi da essi, tra i quali anche il fideiussore, rimanendo irrilevante la circostanza che il fideiussore abbia partecipato alla stipula del contratto di mutuo (anche come amministratore della società mutuataria, soggetto giuridico a sé), poiché la ragione dell'esonero previsto dall'art 41 TUB non deriva dalla partecipazione all'atto ma dal legame fondiario del destinatario con l'immobile gravato dall'ipoteca.

Quanto al secondo motivo, _____ ha evidenziato che non ha partecipato all'atto di quietanza, che integra il mutuo, e col quale è stata ridotta la garanzia ipotecaria concessa dall'_____, così per contro ampliando il rischio di escussione della fideiussione.

Per quanto sopra, evidenziato il periculum in mora nella prosecuzione dell'esecuzione nei suoi confronti, il reclamante ha domandato al tribunale di “*Accogliere il reclamo e riformare l'ordinanza impugnata, stante la violazione dell'art 479 c.p.c. per mancata notificazione al fideiussore, disponendo la sospensione dell'esecuzione*”.

B) Con memoria depositata il 30.1.2026, _____, si è costituita nel presente giudizio e ha domandato il rigetto del reclamo.

Premesse le vicende che hanno originato il credito nei confronti di _____ e relative alla circolazione dello stesso che l'hanno portata ad acquisirlo, la reclamata ha prima di tutto evidenziato che il debitore ha sottoscritto l'atto pubblico del 17.3.2010 sia come amministratore della società debitrice principale, sia in proprio quale garante della stessa.

In secondo luogo, _____ ha invocato il principio del raggiungimento dello scopo ai fini della sanatoria dei vizi della notifica, che nel caso di specie si avrebbe con il raggiungimento dello scopo di portare il debitore a conoscenza del titolo, sia perché lo stesso lo ha sottoscritto, sia perché ha proposto opposizione a precetto proponendo piene difese nel merito.

Quanto, invece, alla tesi del garante secondo cui, in quanto terzo rispetto al contratto di mutuo fondiario, la reclamata ha evidenziato che l'art. 41, d.lgs. 385 del 1993, non circoscrive il beneficio dell'esonero dalla notifica del titolo nei confronti di alcun soggetto, ricollegandolo invece in via generale all'espropriazione relativa a crediti fondiari *tout court*.

Ciò in quanto il fideiussore che partecipa all'atto di mutuo non è un terzo ignaro, bensì soggetto interno al medesimo titolo esecutivo, che ne accetta consapevolmente contenuto e condizioni.

Né, in secondo luogo, è fondato il motivo di doglianza secondo cui con l'atto di quietanza si sarebbe aggravata la posizione del garante in conseguenza della riduzione della garanzia ipotecaria: lo stesso, infatti, non ha modificato l'ammontare complessivo del credito o la causa del mutuo, né ha introdotto nuove e più gravose obbligazioni a carico del fideiussore, bensì ha soltanto riorganizzato le garanzie reali a presidio del medesimo rapporto obbligatorio.

Infine, la reclamata ha contestato la sussistenza del *periculum in mora*, in quanto solo genericamente allegato dal reclamante.

C) non si sono costituiti e, tuttavia, deve dirsi che gli stessi appaiono estranei rispetto al presente giudizio, considerato che lo stesso appare limitato ai rapporti fra la creditrice e il singolo fideiussore oggi reclamante, non venendo in rilievo alcun profilo sostanziale o cautelare che possa incidere rispetto alla posizione del debitore principale e dell'altro garante.

D) Il reclamo è infondato e deve essere rigettato per le ragioni di seguito esposte.

Orbene, deve premettersi che le circostanze di fatto sono pacifiche fra le parti e, quindi, deve ritenersi provato che _____ sia diventata titolare del credito in origine vantato da _____ forza del mutuo fondiario del 17.3.2010 concesso alla _____ garantito da _____

Il *thema decidendum*, pertanto, è ristretto alla doglianza relativa all'obbligo di notifica del titolo nei confronti del garante.

Al riguardo, si rileva che sussistono due orientamenti differenti nella giurisprudenza di merito.

Secondo un primo indirizzo, l'esenzione prevista dall'art. 41 TUB opera esclusivamente nei confronti del debitore principale, dei suoi eredi e del terzo datore di ipoteca, non estendendosi ai fideiussori.

In questo senso, con sentenza n. 970 del 2025, il Tribunale di Pavia ha affermato che "*l'esonero dall'obbligo di notifica preventiva del titolo esecutivo previsto dall'art. 41 del D.Lgs. n. 385 del 1993 opera esclusivamente nei confronti del debitore principale, dei suoi eredi e del terzo*

datore di ipoteca, e non si estende ai fideiussori", anche quando questi abbiano partecipato alla stipula del contratto.

Analogamente, con sentenza n. 209 del 2025, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato che *"il contratto di mutuo stipulato per atto pubblico notarile costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474, secondo comma, n. 2, c.p.c. esclusivamente nei confronti del mutuatario per l'obbligazione di restituzione della somma mutuata, ma non nei confronti dei fideiussori"*, ciò perché l'obbligazione di garanzia non ha per oggetto la restituzione di una somma di denaro come richiesto dalla norma, ma può far sorgere un debito pecuniario solo eventualmente, a seguito dell'inadempimento del debitore principale.

Secondo un contrapposto orientamento, l'esenzione dall'obbligo di notifica si applica anche al fideiussore che abbia partecipato all'atto di mutuo fondiario stipulato con atto pubblico notarile, pattuendo il proprio impegno di garanzia all'interno dello stesso atto.

In tal senso, il Tribunale di Cremona, con sentenza n. 371 del 2025, ha affermato che *"l'esenzione dall'obbligo di notifica del titolo contrattuale esecutivo prevista dall'art. 41 TUB si applica anche all'esecuzione promossa nei confronti del fideiussore che abbia partecipato all'atto di mutuo stipulato con atto pubblico notarile"*, in quanto tale soggetto, avendo partecipato alla formazione del titolo, si presume essere in possesso dello stesso.

In senso analogo, il Tribunale di Vallo della Lucania, con sentenza n. 912 del 2024, ha ritenuto che *"nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari, l'esclusione dell'obbligo di notificazione del titolo contrattuale esecutivo prevista dall'art. 41 del d.lgs. n. 385 del 1993 opera anche nei confronti del fideiussore che sia personalmente parte contraente dell'originario contratto di finanziamento"*.

Non constano, sullo specifico tema, pronunce di legittimità, sebbene parte reclamante richiami la sentenza della Corte di cassazione n. 27848 del 2022, relativa all'obbligo (o meno) di notifica del titolo esecutivo nei confronti del terzo datore di ipoteca, a tenore della quale *"Orbene, appare evidente che la norma dell'art. 41, comma 1, del T.U.B. – il cui contenuto è sovrapponibile a quello del previgente art. 43, comma 1 (più precisamente, l'odierno testo normativo elimina il riferimento soggettivo agli istituti di credito fondiario e l'ambito applicativo della disposizione è legato, per l'oggetto, alla tipologia del credito azionato, tanto che l'esenzione da quegli obblighi rileva di per sé appunto oggettivamente, a prescindere dai soggetti di volta in volta interessati) – detti una disciplina speciale, di indubbio favore processuale per il procedente, per qualsivoglia espropriazione promossa dal creditore fondiario, con ciò derogando alla regola generale dell'art. 479 cod. proc. civ. e anche, rispetto all'esecuzione contro il terzo proprietario, all'art. 603 cod. proc. civ. 10. Ne consegue che, ai sensi dell'eccezionale norma contenuta nell'art. 41, comma 1, D.Lgs. n. 385 del*

1993, il creditore fondiario è in ogni caso esonerato dall'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo, sia quando l'espropriazione è rivolta nei confronti del debitore, sia in caso di esecuzione intrapresa nei confronti del terzo proprietario e, cioè, di un soggetto diverso dal debitore contrattuale (sul punto, come obiter dictum, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11191 del 6/4/2022: «Non occorre notificare il titolo esecutivo anche al terzo datore d'ipoteca, trovando piana applicazione l'art. 41, comma 1, T.U.B.»).

Orbene, il Collegio ritiene di aderire al secondo orientamento per le ragioni di seguito esposte.

Deve in primo luogo rilevarsi la particolare ampiezza della formulazione della norma di cui all'art. 41, comma I, T.U.B. (Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo) che, a ben vedere, diversamente da quanto sostenuto dal reclamante, non ricollega il beneficio procedimentale in parola al collegamento con il bene immobile concesso in garanzia ipotecaria, bensì alla natura fondiaria del credito.

Natura fondiaria che non si riduce alla presenza della garanzia ipotecaria (che ben può essere concessa senza che il mutuo per ciò solo sia qualificabile fondiario), ma anche al fatto che il finanziamento sia concesso da determinati soggetti (soltanto le banche e non altri intermediari finanziari), sia di medio-lungo termine e sussista il limite di finanziabilità dell'80% del valore del bene immobile ipotecato.

Ciò, tanto è vero che nel caso in cui il bene concesso in garanzia sia di proprietà di un terzo soggetto, comunque il creditore è esonerato dalla notifica del titolo nei confronti del debitore principale.

In sintesi, il beneficio *de quo*, si ricollega alla natura del credito, non al "collegamento" del soggetto debitore con il bene immobile concesso in garanzia.

In secondo luogo, depone in favore dell'orientamento assunto dal Collegio, la *ratio* dell'art. 41, d.lgs. 385 del 1993.

Come affermato da costante giurisprudenza di merito, la norma risponde innanzitutto a un'esigenza di speditezza del procedimento esecutivo, garantendo al creditore fondiario la possibilità di attivare rapidamente la tutela esecutiva senza con ciò compromettere il diritto di difesa del debitore, il quale è parte contrattuale e, quindi, è già a conoscenza e nel possesso del titolo.

Ebbene, questa logica è presente anche con riferimento all'ipotesi di esecuzione nei confronti del terzo fideiussore, il quale abbia preso parte alla stipula del mutuo, come nel caso di specie.

_____, infatti, come già detto, ha sottoscritto il contratto di mutuo sia in qualità di amministratore della _____ sia in proprio in qualità di garante, sicché lo stesso era a conoscenza del titolo e deve presumersi che fosse già nel possesso dello stesso.

Viceversa, non rileva sul punto la circostanza che il reclamante non abbia partecipato all'atto di quietanza, il quale, come condivisibilmente evidenziato dalla reclamata, non ha modificato l'ammontare complessivo del credito o la causa del mutuo, né ha introdotto nuove e più gravose obbligazioni a carico del fideiussore.

E) Merita infine esaminarsi l'ulteriore eccezione della reclamata, relativa al *periculum in mora*.

Si osserva, al riguardo, che l'entità ragguardevole del credito azionato, non costituisce di per sé un pericolo grave e irreparabile, essendo onere del debitore quanto meno allegare l'impatto dell'esecuzione sul suo patrimonio o sulle sue condizioni di vita, o, ancora, il concreto rischio di eventuale impossibilità di recuperare, in caso di esito vittorioso del giudizio di merito, quanto versato alla creditrice.

Nel caso di specie, non pare aver adeguatamente assolto l'onere sul medesimo gravante di compiutamente allegare un pregiudizio grave e irreparabile.

F) In definitiva, il reclamo deve essere rigettato, rimettendo al giudice del merito la liquidazione delle spese anche della presente fase cautelare.

P.Q.M.

- rigetta il reclamo;

- spese al merito.

Cagliari, 2 aprile 2026

Il Giudice est.

dott. Gaetano Savona

Il Presidente

dott. Giorgio Latti