



TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE N. [REDACTED] E.I. -SUB [REDACTED]

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa [REDACTED]

a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 18 marzo 2021 in merito all'istanza di sospensione proposta con opposizione all'esecuzione;

-sentite le parti in camera di consiglio e letti gli atti ed i documenti prodotti;

-rilevato che il Giudice aveva assegnato all'opponente termine sino al 29 marzo 2021 per replicare alla memoria difensiva di parte resistente;

-rilevato che l'opponente ha dedotto la violazione, da parte della Banca, del limite di finanziabilità previsto dall'art. 38, comma 2, Tub e dall'art. 1 della delibera CICR del 22 aprile 1995 per i mutui fondiari, nonché la nullità del mutuo per omessa allegazione del piano di ammortamento originario e omessa indicazione dell'ISC;

-rilevato che con memoria difensiva del 17 marzo 2021 [REDACTED] ha eccepito, con riguardo all'asserito superamento del limite di finanziabilità, che il valore dell'immobile non può identificarsi necessariamente con il prezzo pagato per il suo acquisto, bensì con il valore del bene secondo le stime del mercato immobiliare operante nel dicembre del 2002;

-rilevato che parte opposta ha altresì dedotto che non costituirebbe causa di nullità del contratto di mutuo la mancata allegazione del piano di ammortamento, nonché l'omessa indicazione dell'IsC;

-rilevato, quanto alla violazione del limite di finanziabilità, pari all'80% del valore dei beni ipotecati, secondo il combinato disposto dell'art. 38, comma 2, Tub e dell'art. 1 delibera CICR 22 aprile 1995, che [REDACTED] ha stipulato con [REDACTED] in data 20 dicembre 2002, un contratto di mutuo per la somma di € 93.000,00, con iscrizione ipotecaria su un bene il cui prezzo, alla data

dell'atto di compravendita (20 dicembre 2002), è stato convenuto in € 42.000,00 (cfr. docc. n. 1 e 8 parte opponente);

-rilevato che, secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, non si può dubitare che il prezzo al quale il bene sia stato effettivamente venduto si atteggi, di per sé, come importante indice del valore commerciale del bene medesimo (Cfr. Cass., sent. n. 9079/2018);

-ritenuto, pertanto, anche in assenza di una perizia di stima depositata dalla Banca, che sussistano, almeno *prima facie*, elementi sufficienti per sospendere la procedura esecutiva, poiché l'istituto di credito avrebbe dovuto erogare un importo massimo di € 33.600,00, pari all'80% del valore del bene compravenduto, a pena di nullità del contratto di mutuo, secondo l'ormai consolidato indirizzo interpretativo della Suprema Corte;

-rilevato che la perizia di stima depositata nella procedura esecutiva ha fornito una valutazione attuale del bene pignorato, ma che, ai fini della verifica del superamento del limite di finanziabilità, deve essere accertato il reale valore dell'immobile ipotecato, all'epoca della stipulazione del mutuo fondiario per cui è lite;

-ritenuto opportuno, pertanto, rimettere ogni valutazione in ordine al reale valore del bene alla successiva fase di merito;

-ritenuto in definitiva, allo stato, che le contestazioni svolte conducano a ritenere l'opposizione assistita dal necessario *fumus* di fondatezza e che pertanto l'istanza di sospensione vada accolta;

-ritenuto che all'accoglimento dell'istanza di sospensione consegua, secondo l'orientamento ormai univoco della Corte di Cassazione (sent. n. 22033/2011 e n. 17266/2009), la condanna di parte opposta alla rifusione in favore delle controparti costituite delle spese della fase dell'opposizione esecutiva che si svolge avanti al giudice dell'esecuzione;

accoglie

l'istanza di sospensione del procedimento esecutivo;

condanna

parte opposta alla rifusione in favore dell'opponente delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 1.200,00, oltre Iva e Cpa;

fissa

termine di giorni 60 dalla comunicazione della presente ordinanza (o, in caso di reclamo, dalla comunicazione dell'ordinanza che pronunci sul reclamo) per l'introduzione del giudizio di merito, secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito, previa iscrizione della causa a ruolo, osservati i termini a comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c., o altri se previsti, ridotti della metà.

Si comunichi.

Treviso, 24 maggio 2021

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

