IL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO, PUR SE REDATTO DA NOTAIO, NON HA EFFICACIA DI TITOLO ESECUTIVO EX ART. 474 C.P.C. QUANDO LE SOMME MUTUATE NON VENGONO IMMESSE NELLA IMMEDIATA DISPONIBILITÀ GIURIDICA DEL MUTUATARIO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA, BENSÌ VENGONO DICHIARATE INDISPONIBILI E SVINCOLATE SOLO QUANDO LA PARTE FINANZIATA ADEMPIRÀ DETERMINATE CONDIZIONI (ES.: ISCRIZIONE IPOTECA, CONSEGNA DOCUMENTI, ETC.) - Tribunale di Pescara, ord. del 12 giugno 2017, Est. Di Felice; Tribunale collegiale di Avezzano, ord. del 18 luglio 2017, Pres. Forgillo, Rel. Sorrentino; Tribunale di Chieti, ord. del 19 luglio 2017, Est. Iachini Bellissarii

Si riportano di seguito, annotate con le massime, le seguenti decisioni che, in accoglimento delle opposizioni formulate dall'Avv. Dario Nardone, hanno sospeso l'efficacia esecutiva dei mutui notarili e le relative procedure immobiliari ove erano stati azionati

IL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO, PUR SE REDATTO DA NOTAIO, NON HA EFFICACIA DI TITOLO ESECUTIVO EX ART. 474 C.P.C. QUANDO LE SOMME MUTUATE NON VENGONO IMMESSE NELLA IMMEDIATA DISPONIBILITÀ GIURIDICA DEL MUTUATARIO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA, BENSÌ VENGONO DICHIARATE INDISPONIBILI E SVINCOLATE SOLO QUANDO LA PARTE FINANZIATA ADEMPIRÀ DETERMINATE CONDIZIONI (ES.: ISCRIZIONE IPOTECA, CONSEGNA DOCUMENTI, ETC.)

Tribunale di Pescara, ord. del 12 giugno 2017, Est. Di Felice

Tribunale collegiale di Avezzano, ord. del 18 luglio 2017, Pres. Forgillo, Rel. Sorrentino

Tribunale di Chieti, ord. del 19 luglio 2017, Est. Iachini Bellissarii

- Un contratto di tal fatta non produce la immediata trasmissione della disponibilità giuridica della somma mutuata poiché, *expressis verbis*, tale somma, solo fittiziamente erogata, è convenuta come indisponibile (deposito cauzionale presso la banca medesima, o pegno infruttifero, o non prelevabilità sul conto) sino al verificarsi di condizioni future ed incerte, rimesse (in parte) alla volontà della parte mutuataria; inoltre un contratto simile – che, per

definizione, dovrebbe essere reale -, difetta della immediata *traditio* (da intendersi come immediata immissione nella disponibilità giuridica della somma mutuata) e quindi posticipa necessariamente ad un momento futuro ed incerto il perfezionamento negoziale;

- un contratto di siffatta natura non costituisce un titolo autonomo in favore del mutuatario, il quale non può utilizzare la somma fittiziamente erogata prima dell'eventuale svincolo, né può opporsi a che la banca se ne riappropri qualora le condizioni per lo svincolo del deposito non si abbiano a verificare; dunque, prima dell'eventuale futuro svincolo, la somma non esce dal patrimonio dell'erogatore e non entra nel patrimonio del finanziato;
- la costituzione del vincolo di indisponibilità, contestuale alla erogazione fittizia, non soddisfa alcun interesse del mutuatario, ma solo l'interesse del mutuante a conservare la disponibilità della somma fino al momento in cui vengano adempiute le condizioni gravanti su mutuatario; ne è riprova il fatto che, ove il mutuatario non adempia le condizioni, la banca può risolvere unilateralmente il contratto: ciò indica che le somme sono rimaste nella disponibilità della banca che può definitivamente trattenerle presso di se, senza la cooperazione del mutuatario, il quale, di contro, non ha titolo o strumenti per opporvisi;
- l'erogazione fittizia, con la creazione di un vincolo disponibilità, svolge una funzione utile solo in favore della banca mutuante, la quale si assicura il diritto ad incassare interessi sin dalla data della stipula e in ogni caso, ovvero anche nel caso che la somma in deposito non sarà più svincolata per mancato adempimento delle condizioni poste a carico del mutuatario;
- l'eventuale prova esterna dell'effettiva, successiva disponibilità della somma erogata da parte del mutuatario, non giova a conferire all'atto in parola la natura di titolo esecutivo privilegiato, attribuita dalla legge al mutuo fondiario, richiedendosi per l'esecuzione coattiva un apposito accertamento giudiziale esterno che verifichi la sussistenza della circostanza di fatto;
- il contratto non può assumere valore di titolo esecutivo neanche se integrato con i documenti che attestino il versamento effettivo successivo al futuro svincolo, poiché tali documenti costituiscono atti non formalmente omogenei con l'atto pubblico di mutuo, in quanto manca il ricevimento da parte di notaio della dichiarazione negoziale costitutiva di debiti pecuniari;
- dunque, il contratto in parola, non documentando l'esistenza attuale di un diritto di credito nel soggetto finanziatore, dotato del requisito della certezza, è inidoneo, pur se stipulato con atto pubblico notarile, ad assumere efficacia di titolo esecutivo ai fini della restituzione coattiva delle somme promesse;
- in conclusione: la banca non può notificare un atto di precetto o iniziare l'azione esecutiva in virtù di un siffatto contratto; qualora tanto abbia effettuato, il titolo esecutivo stragiudiziale o la procedura esecutiva devono essere sospesi e la banca dovrà ricorrere al Giudice per ottenere un titolo esecutivo di natura giudiziale se vorrà iniziare una nuova procedura esecutiva.