

Tribunale di Pistoia, sentenza n. 25 del 14 gennaio 2020, Est. Lucia Leoncini

In caso di consapevole violazione del limite di finanziabilità, il mutuo fondiario è insuperabilmente nullo perché non convertibile ex art. 1424 c.c. in ordinario mutuo ipotecario

Stralcio

“... nel merito la domanda di conversione ex art. 1424 c.c. avanzata dall’istituto mutuante considerando la stessa ammissibile, essa tuttavia risulta infondata nel merito non ricorrendo nella specie i requisiti per l’operatività della conversione: come correttamente eccepito dai convenuti, infatti, a presupposto della disciplina di cui all’art. 1424 c.c. vi è il dato della mancata conoscenza della causa di nullità ad opera delle parti al momento della stipula del contratto, prevedendosi che il contratto nullo può produrre gli effetti di un contratto diverso del quale abbia i requisiti di sostanza e forma qualora, avuto riguardo allo scopo (nel senso di complessivo assetto negoziale) voluto dalle parti, risulta che esse avrebbero voluto concludere il diverso contratto se fossero state a conoscenza della causa di nullità. Nella vicenda de qua, invece, non può dirsi che la Banca non fosse a conoscenza della nullità del mutuo, essendo in suo possesso la perizia redatta proprio in fase istruttoria di erogazione del mutuo dalla quale risultava evidente la violazione dell’art. 38 co. 2 T.U.B. ovvero il superamento del limite di finanziabilità del mutuo, anche ove assistito da (inesistenti, come visto) garanzie integrative legittimanti l’innalzamento del limite al 100% del valore del bene ipotecato ma non oltre, come per contro accaduto nella specie.

Siffatte considerazioni determinano l’insuperabilità della sanzione di nullità da cui deve essere colpito il contratto di mutuo fondiario azionato in via esecutiva, stante da un lato l’invalidità integrale dello stesso per violazione della norma imperativa di cui all’art. 38 co. 2 T.U.B. e, dall’altro lato, l’impossibilità di conversione del contratto nullo per mancanza dei

presupposti di operatività della disciplina di cui all'art. 1424 c.c..

Tanto basta per la caducazione del titolo esecutivo in forza del quale è stata azionata la procedura esecutiva n. /2016, attualmente sospesa e i cui atti devono essere dichiarati inefficaci".