

COLLEGIO DI ROMA – dec n. 9340/2017 – PRES. MASSERA – REL. COLOMBO
Finanziamento – ipoteca giudiziale – estinzione quota parte del debito – restrizione ipotecaria – esclusione – fattispecie (d. lgs. n. 385/1993 artt.38, 39; cod. civ. artt. 2818, 2872 e2873).

Se a garanzia del finanziamento è stata iscritta una ipoteca giudiziale e il debito è stato parzialmente estinto non trovano applicazione le norme del T.U.B. relative alla restrizione ipotecaria sugli immobili, applicabili solo al credito fondiario (MDC).

FATTO

Con ricorso del 9 febbraio 2017, l'istante, qualificatosi non consumatore, allega di aver stipulato un finanziamento chirografario con l'intermediario convenuto e che successivamente, il 3 aprile 2012, a garanzia del debito, veniva iscritta ipoteca giudiziale su diversi immobili di sua proprietà (ubicati in due distinte località, d'ora innanzi identificate come località A e località B), per il valore complessivo di euro 100.000,00.

Prosegue il ricorrente deducendo che il 3 dicembre 2012 le parti sottoscrivevano un piano di rientro, ove si quantificava il debito in euro 51.327,32. Alla data del ricorso l'importo versato a fronte del piano ammontava ad euro 11.800,00.

In data 29 novembre 2016, in ragione del fatto che era stato estinto un quinto del debito, il ricorrente chiedeva la restrizione dell'ipoteca, nello specifico domandando la cancellazione dell'ipoteca iscritta su una parte degli immobili, e più precisamente quelli ubicati in località A. A tal fine, allegava una perizia tecnica, dalla quale emergeva che il valore degli altri immobili, siti in località B, su cui come detto era stata del pari iscritta l'ipoteca giudiziale, sarebbe stato di gran lunga sufficiente a soddisfare il debito residuo.

Tale richiesta sarebbe stata senza motivo riscontrata negativamente dalla banca, anche successivamente alla proposizione di formale reclamo.

Conclude pertanto il ricorrente ribadendo in via principale la richiesta di restrizione dell'ipoteca ai soli immobili siti in località B, con cancellazione dell'ipoteca giudiziale gravante su quelli in località A, ovvero chiedendo in subordine la riduzione dell'importo per cui risulta iscritta l'ipoteca sugli immobili in località A.

Nelle proprie controdeduzioni l'intermediario si oppone all'accoglimento del ricorso, evidenziando come l'art. 39, quinto comma, TUB – il quale contempla in effetti la prerogativa invocata in via principale dal ricorrente, consistente nella parziale liberazione di uno o più, tra gli immobili ipotecati – sia applicabile esclusivamente alla materia del credito fondiario, e non anche a quella dell'ipoteca giudiziale, iscritta in virtù di un titolo esecutivo ai sensi dell'art. 2818 c.c.

Tanto premesso, evidenzia inoltre la parte resistente che, mentre sugli immobili siti in località A, che il ricorrente vorrebbe liberare, l'ipoteca della banca è di primo grado, su quelli che il ricorrente vorrebbe restassero gravati da ipoteca (quelli ubicati in località B), gravano altri pesi. In tal caso, infatti, l'ipoteca dell'intermediario è solo di terzo grado, e dunque sconterebbe il rischio dell'escussione altrui: a riguardo, allega la parte resistente che i crediti garantiti da ipoteca di primo e secondo grado sugli immobili siti in località B ammontano a circa euro 46.000,00.

La banca, inoltre, contesta il valore di realizzo indicato nella perizia prodotta dal ricorrente e, infine, con riferimento alla domanda subordinata, di riduzione del valore dell'ipoteca sugli immobili siti in località A, il relativo accoglimento potrebbe comportare *“un vulnus nell'ipotesi che si dovesse procedere con un pignoramento immobiliare”*.

Conclude, dunque, l'intermediario per il rigetto del ricorso.

DIRITTO

La domanda principale, formulata dalla ricorrente, non può essere accolta.

Come esattamente eccepito dalla parte convenuta, l'art. 39, quinto comma, TUB, il quale – nel suo secondo periodo – prevede che i debitori “(...) hanno inoltre diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38”, è norma applicabile esclusivamente alle ipoteche volontarie (necessariamente di primo grado) iscritte a garanzia delle operazioni di credito fondiario.

Nel caso di specie, l'ipoteca di cui si discorre è un'ipoteca giudiziale, sicché la disposizione in parola non può essere in alcun modo invocata dal ricorrente, al fine di vedere accolta la sua richiesta formulata in via principale.

Né tale richiesta può essere accolta in applicazione di quanto disposto agli artt. 2872 e ss. c.c., poiché l'art. 2873, secondo comma, c.c., allorché – come nel caso di specie – il credito a garanzia del quale sia stata iscritta ipoteca è stato determinato con titolo giudiziale, ammette la riduzione solo nella variante della diminuzione della somma per cui è stata fatta l'iscrizione, e non anche in quella della restrizione a una parte soltanto dei beni.

Siffatta richiesta di riduzione (dell'ammontare della somma iscritta) forma, invero, oggetto della domanda proposta in via subordinata dal ricorrente. Sennonché il Collegio non può entrare nel merito di detta richiesta, in quanto il ricorrente l'ha proposta per la prima volta soltanto con il ricorso, non essendo la stessa contenuta anche nel reclamo preventivo. Essa dunque è inammissibile, stante la mancata corrispondenza, sul punto, tra reclamo e ricorso.

P. Q. M.

Il Collegio respinge la domanda principale di liberazione dall'ipoteca giudiziale di una parte degli immobili gravati e dichiara inammissibile la domanda subordinata di riduzione dell'ammontare della somma garantita.