

[redacted] R.G.

REP. [redacted]



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

- Dott.ssa Gabriella ZANON - presidente relatore
- Dott.ssa Maria Grazia BALLETTI - giudice
- Dott.ssa Silvia BIANCHI - giudice

visto il ricorso ex art.669 *terdecies* c.p.c. proposto da

[redacted] rappresentati e difesi dagli avv.ti L. Zanella ed E. Seguso

reclamanti

nei confronti di

BHW Bausparkasse AG, in persona del legale rappresentante [redacted] rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted]

reclamata

sentiti il relatore ed i difensori delle parti all'udienza del 6.10.2016, a scioglimento della riserva assunta:

rilevato che:

- [redacted] chiedono la riforma dell'ordinanza di data 16.4.2016 con la quale il G.E. dell'esecuzione immobiliare [redacted] R.G.E.I. ha rigettato l'istanza di sospensione del processo ai sensi dell'art.624 c.p.c. a seguito dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615, secondo comma, c.p.c., dai predetti introdotta;
- i reclamanti lamentano a tutto tondo la censurabilità dell'ordinanza del Giudice di prime cure;
- la reclamata chiede la conferma del provvedimento impugnato;

il Tribunale, sottoposte a vaglio critico le valutazioni compiute dal primo Giudice, ritiene che sussistano i presupposti per la riforma dell'ordinanza di rigetto della sospensione, sussistendo il *fumus* della fondatezza dell'opposizione per le ragioni di seguito esposte.

Con scrittura privata sottoscritta in data [redacted] sia [redacted] che [redacted] hanno concluso con BHW un "contratto di mutuo per mutuo edilizio immediato e mutuo edilizio" in base al quale hanno ricevuto l'erogazione di un mutuo edilizio immediato di euro 65.000,00 ciascuno, con previsione di corresponsione di interessi mensili (pari ad euro 352,08) nonché di un importo mensile quale "Contributo mutuo edilizio" (pari ad euro 203,00) (v. docc.1 e 2).

Zanon



In data 15.12.1999 hanno sottoscritto dinanzi a notaio "Consenso a iscrizione di ipoteca a garanzia di mutuo"; l'ipoteca veniva costituita per l'importo di euro 206.582,76.

I contratti di mutuo erano risolti nel 2012 per inadempimento da parte dei mutuatari al puntuale pagamento delle rate; BHW promuoveva l'azione esecutiva nei confronti di [REDACTED] sulla base dell'atto notarile munito di formula esecutiva.

Gli opposenti, odierni reclamanti, lamentano l'incongruenza tra i contratti di mutuo e l'atto notarile di consenso ad iscrizione ipotecaria in quanto, mentre i contratti prevedono una fase di solo preammortamento - ossia il pagamento dei soli interessi, senza rimborso del capitale -, l'atto notarile, invece, contiene la voce ammortamento (v.doc.3 "B) AMMORTAMENTO") - ossia la restituzione, sin dalla prima fase, oltre che di interessi, anche del capitale -.

Ne deriverebbe che, non potendo le previsioni dell'atto notarile sostituire o prevalere su quelle contrattuali (v. pag.3 doc.3: "... le clausole appresso indicate devono intendersi come ripetitive ed eventualmente integrative, ma in nessun caso sostitutive di quelle del contratto di mutuo suindicato, che mantengono ogni valore ed efficacia anche se eventualmente qui non riportate e il cui tasso prevale comunque su quello qui riportato in ogni ipotesi di difformità;"), non sussisterebbe un titolo esecutivo idoneo a sostenere l'esecuzione promossa, anche tenuto conto che [REDACTED] hanno corrisposto a BHW l'importo di euro 167.335,16 (circostanza pacifica in causa).

I reclamanti censurano altresì l'operazione complessiva sotto il profilo della meritevolezza.

Osserva il Collegio:

Il mutuo BHW è un rapporto contrattuale complesso, consistente in un intreccio di più negozi (quantomeno due, considerata l'eventualità del c.d. "mutuo da assegnazione"), uno dei quali di diritto tedesco: si articola nella concessione di un mutuo immediato - già contratto prima di giungere dal notaio - che servirà a finanziare un Piano di Risparmio Edilizio (contratto di diritto tedesco), pure già stipulato con BHW, che prevede un piano di accumulo di determinate somme, le quali, a loro volta serviranno per estinguere - in parte - il mutuo immediato, a mezzo compensazione. La restante parte del mutuo immediato, dovrà essere estinta a mezzo normale ammortamento.

Il mutuo immediato ha la caratteristica di essere senza ammortamento; si pagheranno, pertanto, solo interessi mensili e mensilmente verserà pure una rata di risparmio da accreditarsi sul contratto di risparmio edilizio.

Alla fine di questa prima fase, vi è una seconda fase e le somme risparmiate sono considerate un credito del cliente verso BHW e questo credito viene utilizzato per estinguere in parte (a mezzo

Benon



0/20
7/20

compensazione) il mutuo immediato, mentre la restante parte dovrà essere restituita con un normale ammortamento ad un tasso inferiore a quello della cd. prima fase, con rate – questa volta - di reale ammortamento.

Mentre i contratti di mutuo prevedono una prima fase di mero preammortamento, l'atto notarile prevede invece esclusivamente l'ammortamento, con restituzione, quindi, del capitale anche nella prima fase.

Ora, la circostanza che vi siano rilevanti discordanze su alcuni, rilevanti, punti tra contratto di mutuo ed atto notarile, che, dal punto di vista negoziale, dovrebbe assolvere ad una mera funzione ricognitiva, rendono inidoneo detto atto a costituire valido titolo esecutivo per procedere ad esecuzione forzata.

E' sulla base di tale atto, infatti, che BHW procede alla pubblicità immobiliare con la valida concessione e successiva iscrizione di un'ipoteca a suo favore.

Tale atto, tuttavia, non può sostituire le clausole contrattuali dei contratti di mutuo, avendo rispetto ad essi valenza esclusivamente ricognitiva; discostandosi dalle previsioni contrattuali *inter partes* non è quindi idoneo a sostenere un'esecuzione che nella sostanza si fonda sui titoli contrattuali che, tuttavia, di per sé non costituiscono idonei titoli esecutivi.

Sotto altro e distinto profilo, relativo alla meritevolezza dell'operazione nel suo complesso, vale osservare che la previsione della corresponsione di un interesse corrispettivo non su di un capitale a scalare, ma su di un capitale che, pur venendo meno per obbligo contrattuale (sulla base del Contratto di Risparmio Edilizio di diritto tedesco in base al quale il cliente è obbligato ad accantonare una somma capitale) produce per intero interessi, desta perplessità in relazione alla compatibilità di tale rapporto contrattuale con la previsione di cui all'art.1322, comma 2, c.c..


Il reclamo va pertanto accolto e per l'effetto l'ordinanza reclamata emessa dal Giudice dell'Esecuzione va revocata.

P.Q.M.

visto l'art.669 *terdecies* c.p.c.;

in accoglimento del reclamo, revoca l'ordinanza impugnata e sospende l'esecuzione immobiliare n.204/2014 R.G.E.I..

Venezia, 6 ottobre 2016

TRIBUNALE	11 OTT. 2016
RECLAMO	

il Presidente rel.
Carla Anna Anton

