



Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice delegato

visto il ricorso in opposizione ex art. 615 c.p.c. presentato da IMMOBILIARE DI ... SRL,
in persona del l.r. p.t., in data 7.2.2020 nella procedura .../2016 RG ESEC. IMM.;

celebrata udienza in data 27.10.2020 nella forme della trattazione scritta;

lette le memorie di costituzione della parte opponente e delle opposte ... e per essa, quale
mandataria, ... SPA (cessionaria di ... SPA-
BANCA SPA) e BANCA ... SPA;

OSSERVA

"OMISSIS"

**8. Tanto stabilito, occorre adesso procedere a formulare il quesito diretto al c.t.u. in relazione al solo
motivo di opposizione sub 2 ravvisato come fondato in punto di diritto, supra a fol. 4-9: quella
relativa alla contestazione di "usura pattizia in ipotesi di risoluzione/estinzione anticipata".**

*All'uopo il c.t.u. testè nominato nella persona del dott. ... risponderà entro giorni
novanta dalla comunicazione del presente provvedimento al seguente quesito: - dica il c.t.u. - in relazione
ai due contratti di mutuo intercorsi tra la debitrice opponente e BANCA ... SPA in data 12.9.2007
Rep. ... e in data 23.9.2009 Rep. N. ..., dopo avere proceduto alla necessarie analisi di matematica
finanziaria ed ai calcoli ritenuti necessari, tenuta presente la natura di mutui a tasso fisso o variabile, se si
tratti di contratti di mutuo qualificabili come usurari sulla base dei tassi applicati dalla banca, avuto
riguardo a quanto disposto dalla L. 108/1996 sulla determinazione del carattere usurario degli interessi. Il
c.t.u. confronterà le soglie*

*Nel procedere ai calcoli suddetti, il c.t.u. si atterrà ai seguenti criteri, descritti sopra a fol. 4-9 e che qui si
riportano in sintesi:*

- va fatta applicazione del principio di onnicomprensività del costo del credito: in esso rientra qualsivoglia
corrispettivo in senso ampio inteso, da inserire sempre nel calcolo del T.E.G., purchè sussista connessione
con l'erogazione del credito;*
- la commissione per l'estinzione anticipata costituisce costo dell'operazione di credito da computare nel
calcolo del T.E.G.;*
- nel calcolo del T.E.G. devono confluire gli interessi corrispettivi, gli interessi moratori e qualsiasi altro
costo, escluse imposte e tasse, connesso all'operazione di credito;*

- ai fini del calcolo del T.E.G., la rilevanza del costo della commissione per estinzione anticipata va stimata a partire dal momento dell'accordo, della promessa, a nulla rilevando che il costo non si sia poi concretizzato, non avendo il mutuatario esercitato il potere di estinzione anticipata del mutuo;

- la mancata indicazione dell'interesse di mora nell'ambito del T.e.g.m. non preclude l'applicazione dei decreti ministeriali, i quali contengano comunque la rilevazione del tasso medio praticato dagli operatori professionali, statisticamente rilevato in modo del pari oggettivo ed unitario, essendo questo idoneo a palesare che una clausola sugli interessi moratori sia usuraria, perché "fuori mercato", donde la formula: "T.e.g.m., più la maggiorazione media degli interessi moratori, il tutto moltiplicato per il coefficiente in aumento, più i punti percentuali aggiuntivi, previsti quale ulteriore tolleranza dal predetto decreto".

- laddove i decreti ministeriali non rechino neppure l'indicazione della maggiorazione media dei moratori, resta il termine di confronto del T.e.g.m. così come rilevato, con la maggiorazione ivi prevista.

- si applica l'art. 1815, comma 2, cod. civ., onde non sono dovuti gli interessi moratori pattuiti, ma vige l'art. 1224, comma 1, cod. civ., con la conseguente debenza degli interessi corrispettivi lecitamente convenuti.

In particolare, quanto alla questione della sommatoria tra interessi moratori e corrispettivi, il c.t.u. dovrà distinguere: se il contratto prevede interessi di mora, in sostituzione di quelli corrispettivi, alla scadenza della rata e sull'importo della rata, oltre ad interessi corrispettivi con capitalizzazione sul residuo del capitale mutuato, non deve procedersi ad alcuna sommatoria, e la natura usuraria del rapporto deve essere valutata separatamente per le due pattuizioni; se invece il contratto prevede clausole del tipo "il mancato integrale pagamento di numero x rate determinerà interessi di mora nella misura di x punti percentuali in più sul tasso originario", la sommatoria deve essere fatta, perché in questo caso si aumentano gli interessi corrispettivi, mascherandone una parte in moratori.

Il rigetto dell'opposizione con riferimento ai motivi sub 1-3-4-5-6 quanto al rapporto con l'opposta PURPLE SPV SRL e per essa, quale mandataria, e con BANCA SPA (cessionaria di BANCA SPA) e BANCA SPA- BANCA SPA), nonché in relazione al motivo sub 7 con riferimento alla BANCA SPA, non determina la prosecuzione parziale della procedura, dal momento che la conferma della sospensione totale – nell'attesa del deposito della relazione del c.t.u., è imposta dagli effetti che l'eventuale accoglimento dell'opposizione sarebbe destinata a svolgere all'interno della procedura in termini di proporzione tra valore del bene staggito e debito reale nonché, soprattutto, in sede di distribuzione del ricavato tra i creditori.

P.Q.M.

In accoglimento del motivo sub 2) dell'atto di opposizione, conferma la sospensione della procedura e dispone c.t.u., come da parte motiva.

Nomina c.t.u. il dott. [redacted], al quale formula i quesiti di cui alla motivazione.

Dispone che questi presti giuramento in cancelleria entro e non oltre giorni cinque dalla comunicazione del presente provvedimento e depositi la relazione entro i successivi novanta giorni.

Autorizza l'opposta [redacted] SRL e per essa, quale mandataria, [redacted] SPA (cessionaria di [redacted] SPA-BANCA SPA), a nominare un proprio consulente tecnico, al quale il c.t.u. dovrà comunicare la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali e che potrà depositare note e memorie nonché formulare osservazioni in merito alla perizia.

Riserva convocazione delle parti in udienza o nelle forme della trattazione scritta all'esito del deposito della relazione peritale, al fine della decisione definitiva sul ricorso in opposizione.

[redacted]

Manda alla cancelleria per le comunicazioni al c.t.u. nominato e alle parti costituite.

Teramo, 30.10.2020

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giovanni Cirillo