

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'esecuzione, rilevato che con istanza del 23.5.24 il debitore esecutato **DEBITORE** ha depositato istanza ex art. 486 cpc chiedendo dichiararsi l'estinzione dell'intestata procedura esecutiva in ragione dell'inidoneità del mutuo azionato dal precedente a costituire titolo esecutivo azionato, richiamando sul punto la recente sentenza del 3.5.24 n. 12007/2024 della Corte di Cassazione;

osservato, in particolare, che secondo la pronuncia richiamata — a quel che consta isolata- l'accordo negoziale col quale una banca concede una somma a mutuo effettivamente erogandola al mutuuario, ma convenendo al tempo stesso che tale somma sia immediatamente ed integralmente restituita alla mutuante, con l'intesa che essa sarà svincolata in favore del mutuuario solo al verificarsi di determinate condizioni, ancorché idoneo a perfezionare un contratto reale di mutua, non consente di ritenere che dal negozio stipulato tra le parti risulti una obbligazione attuale, in capo al mutuuario, di restituzione della predetta somma (immediatamente rientrata nel patrimonio della mutuante), in quanto tale obbligo sorge, per esplicita volontà delle parti stesse, solo nel momento in cui l'importo erogato è successivamente svincolato ed entrato nel patrimonio del soggetto finanziato; conseguentemente, la Suprema Corte, con la suddetta pronuncia, ha escluso che un siffatto contratto costituisca, di per sé solo, titolo esecutivo contro il mutuuario, essendo necessario a tal fine un ulteriore atto, necessariamente consacrato nelle forme richieste dall'art. 474 c.p.c. (atto pubblico o scrittura privata autenticata), attestante l'effettivo svincolo della somma già mutuata (e ritrasferita alla mutuante) in favore della parte mutuataria, sorgendo in capo a quest'ultima, solo da tale momento, l'obbligazione di restituzione di detto importo; esaminato il fascicolo e il titolo esecutivo del precedente;

rilevato preliminarmente che l'intestata procedura esecutiva trae origine dal pignoramento promosso ad istanza di OMISSIS- Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.p.A., in danno OMISSIS in forza di contratto di mutuo stipulato in data 13.7.1990 a rogito del Notaio **OMISSIS** rep. n. xxxx racc. n. xxx;

ritenuto doversi rigettare l'istanza spiegata dall'esecutato in quanto, interpretando la concreta ed effettiva volontà delle parti trasfusa nel regolamento contrattuale, non può escludersi la natura di titolo esecutivo del mutuo azionato e ciò in continuità all'orientamento interpretativo granitico (sino ad oggi) della giurisprudenza di legittimità espresso da Cass., sez. 1, n. 25632 del 27 ottobre 2017, secondo cui "*Ai fini del perfezionamento del contratto di mutuo, avente natura reale ed efficacia obbligatoria, l'uscita del denaro dal patrimonio dell'istituto di credito mutuante, e l'acquisizione dello stesso al patrimonio del mutuuario, costituisce effettiva erogazione dei fondi, anche se parte delle somme sia versata dalla banca su un deposito cauzionale infruttifero, destinato ad essere svincolato in conseguenza dell'adempimento degli obblighi e delle condizioni contrattuali*" (in senso conforme, Cass. 5654/2023, Cass., sez. 1, 03/12/2021, a 38331; Cass., sez. 61, 07/12/2021, n. 38884);

considerato che, nella specie, non può valere a negare il requisito della realtà quanto previsto dagli artt. 8, 9 e 10 richiamati dall'istante il quale ha evidenziato che "*dagli artt. 8, 9, 10 del contratto di mutuo summenzionato la somma mutuata (art.9) non venne immessa nella immediata disponibilità giuridica del mutuuario contestualmente alla stipula, bensì venne dichiarata indisponibile (ait.10) e svincolabile solo quando la parte finanziata avesse adempiuto a determinate condizioni (ara), con la conseguenza che "il precetto e il pignoramento, essendo fondati su un contratto che non costituisce titolo esecutivo, sono nulli"*;

ritenuto infatti che:

- anche se la somma concessa a titolo di mutuo potrà essere svincolata solo all'esito del perfezionamento degli incumbenti previsti dall'art. 8, non può invero escludersi che la stessa sia entrata nella disponibilità

Ordinanza, Tribunale di Arezzo, Giudice Elisabetta Rodinò di Miglione, del 06.06.2024

patrimoniale (cfr. art 9, dove vi è l'espresso rilascio di ampia e liberatoria quietanza da parte del mutuatario) e appartenga al mutuatario (circostanza peraltro mai contestata sino ad oggi), non potendo diversamente essere concessa all'istituto di credito a garanzia dell'attuazione degli incombenti assunti dal mutuatario;

- la circostanza che le citate somme siano state oggetto di deposito irregolare in favore dell'Istituto di Credito (cfr. art 10) oltre a rappresentare un *posterius* logico - giuridico rispetto all'erogazione, implicando la fuoriuscita delle somme dalla sfera giuridica dell'Istituto di Credito, è un dato confermativa del perfezionamento del contratto e della disponibilità giuridica delle somme da parte del mutuatario: la previsione del deposito, contestualmente all'erogazione e quietanza della somma, conferma che il mutuatario ne ha comunque ricevuto la giuridica disponibilità atteso che la costituzione in deposito costituisce un passaggio distinto ed ulteriore, che tuttavia, come detto, presuppone logicamente e cronologicamente l'avvenuta traditio e quindi il perfezionamento del contratto con l'insorgere dell'obbligo restitutorio;

- da quanto sopra discende che il meccanismo negoziale in forza del quale il mutuante ed il mutuatario, ceduta la somma o la costituiscono in deposito infruttifero in ragione dell'adempimento delle successive obbligazioni del mutuatario in ordine alla costituzione delle garanzie, o, ai medesimi fini, prevedano un impegno della parte mutuataria, temporalmente circoscritto, a non disporre non deve essere considerato di per sé indice di una mancata *traditio rei*, in quanto implica, comunque, l'uscita del denaro dal patrimonio dell'istituto di credito e l'acquisizione dello stesso nel patrimonio del mutuatario. Se tale momento, quindi, si realizza, le pattuizioni accessorie al contratto devono essere considerate quali condizioni apposte allo svincolo della somma già erogata e convenzionalmente vincolata, invece che limiti ad una successiva effettiva erogazione;

- ed infatti dall'esame del contratto, nonostante la previsione della suddetta pattuizione, l'obbligazione restitutoria in capo al mutuatario non risulta dalle parti in alcun modo condizionata allo svincolo e, a conferma di ciò, il piano di ammortamento indica già espressamente la data di scadenza delle singole rate; né le parti hanno previsto che per l'insorgenza dell'obbligo del mutuatario è necessario attestare lo svincolo con atto notarile o scrittura autenticata;

ritenuto infatti che il mutuo "condizionato" ricorre quando lo stesso non documenta l'esistenza attuale di obbligazioni di somme di denaro, ma riguarda debiti pecuniari meramente eventuali e futuri, configurando una mera promessa ad erogare il mutuo (vale a dire un preliminare di mutuo), difettando così dei requisiti previsti dall'art. 474, secondo comma n. 3 c.p.c.; nella fattispecie in esame, invece, quanto previsto dalle parti non incide invece sull'esistenza del titolo esecutivo;

ritenuto, in conclusione, doversi dare continuità a quanto ritenuto dall'orientamento della Suprema Corte sopra citato, giacché il trasferimento della somma mutuata su conto corrente della parte mutuataria comporta per la banca la perdita della disponibilità giuridica della somma mutuata e l'acquisto della stessa nel patrimonio del mutuatario, mentre il vincolo apposto alle somme, contrattualmente pattuito in funzione della produzione della garanzie, implica una precisa disposizione della somma da parte del mutuatario già divenutone titolare, che non vale ad inficiare la natura di titolo esecutivo;

**PQM**

rigetta l'istanza.

Si comunichi.

Arezzo, 6 giugno 2024

IL GE

Elisabetta Rodinò di Miglione