

**Civile Ord. Sez. 1 Num. 9079 Anno 2018**

**Presidente: DIDONE ANTONIO**

**Relatore: DOLMETTA ALDO ANGELO**

**Data pubblicazione: 12/04/2018**

sul ricorso 18642/2012 proposto da:

Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni, in persona dei legali rappresentanti pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Nicolo' Tartaglia n. 5, presso lo studio dell'avvocato i  
i  
giusta procure a margine del  
ricorso e della comparsa di costituzione di nuovo difensore;

-ricorrente -

contro

Fallimento n. 2/2010 di Orietta;

- intimato -

nonché contro

Fallimento di Orietta, in persona del Curatore dott.ssa

, giusta procura a margine del  
controricorso e ricorso incidentale condizionato;

-controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

Banca Popolare di Sondrio,

- intimata -

avverso il decreto del TRIBUNALE di ROVERETO depositato il 28  
giugno 2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
14/12/2017 dal cons. ALDO ANGELO DOLMETTA.

## **FATTO E DIRITTO**

1.- La Banca Popolare di Sondrio ricorre per cassazione nei confronti del fallimento della s.n.c. Liliana e C., articolando tre motivi avverso il decreto emesso dal Tribunale di Rovereto, in data 28 giugno 2012 (Cron. n. 1875/2012).

Con questo decreto, il Tribunale trentino ha negli esiti sostanziali confermato il provvedimento assunto dal giudice delegato che, in sede di formazione dello stato passivo del fallimento aveva ammesso al chirografo il credito della Banca e non già in via di

prelazione ipotecaria, come invece richiesto nella domanda di insinuazione.

Più in particolare, il Tribunale ha ritenuto – come già aveva fatto il giudice delegato - che nella fattispecie concreta non ricorressero i presupposti stabiliti dalla legge per la qualificazione dell'operazione nei termini di mutuo fondiario, secondo quanto era stato formulato dalla Banca. In conseguenza di tale riscontro, lo stesso ha dichiarato la nullità della operazione medesima, mentre il giudice delegato ne aveva rilevato la «revocabilità ex art. 67 n. 2 legge fall». L'impugnato decreto ha poi ammesso la Banca al chirografo «in forza delle regole generali sulla ripetizione dell'indebitto oggettivo di cui all'art. 2033 cod. civ.».

Nei confronti del ricorso resiste il fallimento che ha depositato apposito controricorso, con ricorso incidentale condizionato. Lo stesso ha pure depositato memoria.

2.- I motivi di ricorso denunciano i vizi che qui di seguito vengono richiamati.

Il primo motivo (ricorso, p. 5) afferma, in specie, «violazione e/o falsa applicazione di norme imperative della circolare del CICR DD. 22.041995 in attuazione dell'art. 38, comma 2, d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (TUB) sul credito fondiario. *Errores in iudicando* (art. 360 n. 3 cod. proc. civ.).

Il secondo motivo (p. 11) riscontra, poi, «violazione e/o falsa applicazione di norme imperative – art. 67 comma 1 n. 4 legge fall.».

Il terzo motivo (p. 12) censura, inoltre, «violazione e/o falsa applicazione di norme imperative – art. 67 legge fall., omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia».

3.- Il ricorso incidentale condizionato formulato dal fallimento propone – per l'«ipotesi di accoglimento del primo motivo di ricorso, ovvero del secondo e del terzo» - «la domanda di revocatoria del mutuo oggetto di causa ai sensi dell'art. 67 comma 1, n. 2, legge fall.».

4.- Il primo motivo del ricorso principale si compone di due distinte censure nei confronti del decreto impugnato, di per sé stesse autonome l'una dall'altra.

Un prima censura riguarda il tema delle c.d. garanzie integrative nell'ambito delle operazioni di mutuo fondiario. Ad avviso della Banca ricorrente, nella specie il limite di finanziabilità prescritto dalla normativa vigente è quello dato dal 100% del valore degli immobili ipotecati e non già quello base dell'80%, come per contro ritenuto dal Tribunale (e prima dal giudice delegato). Questo in quanto la «signora Orietta aveva prestato garanzia fideiussoria in favore della Banca Popolare di Sondrio».

L'altra censura concerne la stessa valutazione di superamento del limite dell'80% che è stata effettuata dal decreto impugnato. «L'applicazione corretta» della delibera CICR dell'aprile 1995 – assume il ricorso - va «rapportata al valore di stima degli immobili conferito dalle perizie correttamente commissionate dalla Banca in sede di istruttoria per la concessione del prestito». Per contro, la valutazione del Tribunale – prosegue lo stesso – è il «risultato di valutazioni aprioristiche e arbitrarie». Quest'ultima, per un immobile, fa riferimento a una perizia che è posteriore di un anno a quella fatta fare dalla banca; per l'altro immobile oggetto di ipoteca, si basa su un atto compravendita anteriore di tre anni a quella utilizzata dalla Banca, là dove «non si comprende la motivazione per cui il valore di mercato di un immobile debba essere necessariamente rapportato al

prezzo corrisposto per il suo acquisto, peraltro nemmeno contestuale».

5.- Il motivo non può essere accolto, in nessuna delle prospettive per cui è stato sviluppato.

La delibera CICR, emanata in applicazione della norma dell'art. 38 comma 2 TUB, è netta, invero, nell'affermare che possono fungere da «garanzie integrative» ai fini dell'innalzamento del limite massimo di finanziabilità dall'80% al 100% solo determinate categorie - o tipologie - di garanzie, che siano altresì ritenute «idonee» sulla base di criteri in generale predisposti dalla Banca d'Italia.

Tra le tipologie di garanzie utilizzabili in proposito - come indicate dalla Banca d'Italia (in G.U. n. 76, 2 aprile 2005) sulla scorta della disposizione della delibera CICR - non rientra la fideiussione prestata dal socio della società in nome collettivo debitrice principale. Del resto, il livello di affidabilità patrimoniale, che risulta coerente alle tipologie di garanzie integrative, si attesta sulla linea di quella data dallo Stato, dalle compagnie di assicurazione e da talune delle imprese disciplinate dal testo unico bancario.

6.- Nemmeno può ritenersi - è da rilevare adesso, così transitando all'altro segmento del motivo in esame - che la normativa vigente affidi propriamente la verifica del rispetto del limite massimo e invalicabile di finanziabilità alla presenza di una perizia commissionata dalla Banca che tale rispetto rilevi.

In effetti, quello richiamato dalla norma dell'art. 38, comma 2, TUB (e poi specificato dalla normativa regolamentare) è requisito che non si accontenta della presenza di riscontri formali, ma attiene alla sostanza del rapporto tra misura del credito concedibile e valore della garanzia a servizio. Secondo quanto discende già dalla caratteristica strutturale di base del mutuo fondiario, quale

concessione di credito in cui la valutazione del futuro «rientro» dell'erogato viene in modo specifico a puntualizzarsi, se non pure a circoscriversi, su determinati beni immobili portati in garanzia.

D'altra parte, la motivazione svolta dal decreto a riguardo degli immobili, che nella fattispecie concreta sono stati ipotecati, si manifesta del tutto plausibile e ragionevole: sia in punto di attenta ponderazione dello scarto temporale tra gli elementi ritenuti decisivi per la stima del bene e la concessione del mutuo da parte della banca; sia pure in relazione ai termini della perizia utilizzata (come confezionata da perito nominato dal Tribunale delle esecuzioni di Rovereto). Né si può dubitare, invero, che il prezzo a cui un bene è stato effettivamente venduto ben possa atteggiarsi, di per sé, come importante indice del valore commerciale del bene medesimo.

7.- Il secondo e il terzo motivo di ricorso risultano assorbiti dal mancato accoglimento del primo motivo.

Gli stessi sono stati formulati, infatti, sulla base dell'esplicito presupposto «della validità del mutuo fondiario» in questione. La correttezza del decreto impugnato in punto di mancato rispetto del limite massimo di finanziabilità esclude senz'altro questa eventualità, posto che la successiva statuizione di nullità dell'operazione, posta in essere dal Tribunale, non è stata impugnata. Si veda, in ogni caso, per la rilevazione della nullità del mutuo fondiario in cui non sia stata rispettato il limite di finanziabilità, la recente pronuncia di Cass., 13 luglio 2017, n. 17352.

8.- Al mancato accoglimento del primo motivo del ricorso, con assorbimento del secondo e del terzo motivo, segue altresì l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

9.- In conclusione, va respinto il ricorso principale, con assorbimento di quello incidentale.

Le spese seguono la regola della soccombenza.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso principale, con assorbimento del ricorso incidentale. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida nella misura di € 10.200,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Prima Sezione