

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

proc. n. n. 158 /2024 R.G. esec. imm. -

Il Giudice dell'Esecuzione

Letti gli atti della procedura;

premesse che in data 21/8/2024 veniva depositato atto di pignoramento regolarmente notificato a parte debitrice;

dato atto che il creditore procedente ha proceduto alla notifica del precetto con richiamo al titolo esecutivo consistente, nel caso di specie, in contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, con successiva cessione della posizione creditoria resa pubblica mediante pubblicazione in Gazzetta Ufficiale;

osservato tuttavia che, anche a seguito della riforma in tema di esecutività dei titoli, al pignoramento depositato non risultano allegati i seguenti atti:

- O quietanza di erogazione delle somme in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in mancanza della quale il mutuo non consegue il carattere di contratto reale, necessario ai fini della sua valenza quale titolo esecutivo;
- O contratto di cessione oggetto di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale;

osservato peraltro:

- che nel contratto di mutuo (art. 2) è specificato unicamente che le parti davano atto della già avvenuta parziale consegna delle somme (per € 500.000,00), senza alcuna indicazione delle modalità (accantonamento provvisorio su un determinato conto temporaneo, assegno circolare, etc.) e che nell'atto non è specificato che tale consegna sia avvenuta alla presenza del notaio rogante;
- che al contratto di mutuo depositato non risulta allegata né una contabile di erogazione precedente o contestuale alla stipula, né quietanze di erogazione delle somme, tanto relative alla prima tranche che alle successive, ma in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, il cui reperimento appare adempimento tutt'altro che insormontabile per il creditore;
- che, in mancanza di tali indicazioni, pur essendo ragionevolmente certa la debenza, il mutuo non risulta aver dimostrato la sussistenza del carattere di

contratto reale, necessario ai fini della sua valenza quale titolo esecutivo;
considerato che si tratta di atti essenziali per l'avvio della procedura esecutiva, oltre che per la sicurezza che parte debitrice sia perfettamente edotta della natura e dell'entità della pretesa creditoria, anche ai fini di cui agli artt. 495 e 624 bis c.p.c.
evidenziato che tale carenza potrebbe astrattamente emergere in qualunque momento, anche dopo la vendita del bene, ponendosi così a repentaglio la validità di tutti gli atti compiuti;
ritenuto condivisibile l'orientamento ormai consolidato della Suprema Corte che esclude l'esistenza di un contratto (reale) di mutuo valido come titolo esecutivo laddove non risulti che "anche i fatti successivi ed eventuali che determinano l'effettivo sorgere del credito siano documentati con atto pubblico o scrittura privata autenticata" (Cass., sez. III, 5921/2023; Sez. III 41791/2021; Sez. III 17194/2015; Sez. I 14/2011);
evidenziato che al sopra richiamato indirizzo giurisprudenziale risulta aver dato ulteriore continuità interpretativa Cass. Sez. III 12007/2024;
visto l'art. 567 c.p.c.

dispone

che il creditore precedente integri le produzioni allegando la documentazione carente come sopra specificata, concedendo termine nella misura di gg. 45, decorrenti dalla ricezione della comunicazione.

Manda la cancelleria per la comunicazione al creditore precedente.

Teramo 16/09/2024

Il Giudice dell'esecuzione

Flavio Conciatori