

**In caso di accollo di mutuo fondiario, la mancata notifica del titolo esecutivo inficia gli atti successivi dell'esecuzione forzata?**

Nei procedimenti di espropriazione forzata quando il creditore agisce in forza di crediti fondiari, l'**art. 41 del decreto legislativo 01.09.1993 n.385 (Testo Unico Bancario)** prevede l'esclusione dell'obbligo della notificazione del titolo esecutivo che sia costituito dal contratto di mutuo.

La norma del T.U.B. deroga alla disciplina prevista dall'**art. 479 del codice di procedura civile** che, invece, stabilisce che il titolo esecutivo debba essere notificato alla parte personalmente prima di avviare il procedimento espropriativo.

Quando il debitore-mutuatario rimane inadempiente il creditore-mutuante, che è un istituto di credito, fa apporre dal notaio che ha redatto il contratto di mutuo la formula esecutiva ai sensi dell'**art.475 c.p.c.** e, quindi, procede direttamente alla notifica dell'atto di precetto.

Il titolo contrattuale diviene ope legis titolo esecutivo in caso di inadempimento, mediante apposizione della formula da parte del notaio, quale pubblico ufficiale, e lo si dà per conosciuto dal debitore in quanto parte mutuataria del contratto.

In una fattispecie, il mutuo era stato erogato dalla banca al costruttore del fabbricato condominiale e l'ipoteca era stata iscritta per l'importo complessivamente concesso sull'intero fabbricato in costruzione.

Sempre tra la banca ed il costruttore, era stato stipulato l'atto di erogazione e quietanza nonché di frazionamento con conseguente riduzione dell'ipoteca alle singole unità immobiliari.

Il costruttore, dopo un mese, vendeva una delle unità immobiliari ad un terzo che si accollava il mutuo, la banca non partecipava alla stipula dell'atto di compravendita.

Nell'atto di trasferimento veniva espressamente previsto che il prezzo della compravendita veniva regolato mediante accollo di mutuo della corrispondente quota di cui agli atti che erano stati stipulati in precedenza tra il costruttore e la banca (erogazione e frazionamento) e si dava atto che *“la parte acquirente dichiara di conoscere tutti i patti, clausole e condizioni del detto contratto di mutuo, come se li avesse direttamente convenuti con la banca mutuante”*.

Trascorsi quattro anni dalla stipula del contratto di compravendita, la banca, poiché non erano state pagate le rate di mutuo previste, notificava direttamente l'atto di precetto al terzo acquirente e procedeva alla espropriazione forza, senza la preventiva notifica del titolo esecutivo.

Il terzo acquirente-debitore proponeva opposizione all'esecuzione assumendo la inesistenza del titolo esecutivo costituito da un titolo contrattuale cui non aveva partecipato e che non gli era stato notificato.

Poiché l'opponente reputava essere terzo rispetto al titolo, non essendo stata parte contraente, richiama una sentenza del Tribunale di Padova del 01.08.2014, secondo cui *“l'esonero dalla notifica del titolo esecutivo di cui all'articolo 41, comma 1, TUB non opera quando l'esecuzione sia promossa nei confronti di terzi. Detto esonero, infatti, si spiega con la natura contrattuale del titolo, la quale consente al contraente che subisce l'esecuzione di averne conoscenza. Presupposto, quest'ultimo, non riscontrabile nell'ipotesi in cui il titolo contrattuale venga azionato non nei confronti del contraente ma nei confronti di un terzo”*.

La banca creditrice si costituiva in giudizio ed eccepiva che non era l'opposizione all'esecuzione il rimedio processuale esperibile ma l'opposizione agli atti esecutivi per il vizio di notifica del titolo esecutivo, che la parte debitrice-acquirente non era terzo rispetto al contratto di mutuo che si era comunque espressamente accollato nell'atto di compravendita immobiliare.

Con ordinanza emessa in data 16.02.2019 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, delibando in ordine alla istanza di sospensione della esecuzione, ha rigettato la domanda cautelare.

Il Giudice ha innanzi tutto inquadrato la qualificazione giuridica del rimedio processuale proposto affermando che la doglianza relativa alla omessa notifica del titolo esecutivo ai sensi dell'art. 479 c.p.c., in quanto incidente sulla regolarità formale del precetto e non sul diritto della parte istante di procedere ad esecuzione forzata, va inquadrata nel rimedio di cui all'**art. 617 c.p.c.** e non in quello di cui all'**art.615 c.p.c.**

Nel merito riteneva altresì non fondata la doglianza relativa alla mancata notifica del titolo esecutivo contrattuale non sussistendo, nel caso di specie, l'ipotesi della espropriazione contro il terzo proprietario di cui

all'**art.602 c.p.c.** ma permanendo l'applicabilità dell'**art.41 T.U.B.**, norma di favore per l'istituto di credito, poiché risultava comunque provata la avvenuta conoscenza da parte del debitore opponente delle clausole contrattuali del mutuo in virtù di quanto espressamente previsto nel contratto di compravendita.

(Avv. Alessandro Moscatelli)