

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [REDACTED], la [REDACTED] esponeva che:

- ✓ con due contratti con sottoscrizioni autenticate il 16 febbraio 1984 aveva acquistato dalla società convenuta due appartamenti, contraddistinti con i nr. 21 e 23 del comparto AR del complesso residenziale denominato "[REDACTED]" in Comune di [REDACTED];
- ✓ i due alloggi erano stati pagati in parte in contanti ed in parte con l'accollo della quota proporzionale del mutuo erogato dalla Sezione autonoma di credito fondiario della [REDACTED] assistito da un'ipoteca gravante su tutti gli immobili del complesso;
- ✓ [REDACTED] tuttavia, non aveva chiesto alla banca il frazionamento della parte del mutuo relativa alle unità immobiliari acquistate dall'attrice;
- ✓ l'istituto di credito aveva continuato ad emettere le cartelle relative al mutuo a nome della [REDACTED] alla quale [REDACTED] di volta in volta, metteva a disposizione le somme per il pagamento delle rate in scadenza;
- ✓ l'integrale pagamento delle quote di mutuo relative ai due appartamenti acquistati da [REDACTED] era attestata dalle cartelle a saldo emesse dalla [REDACTED] (docc. 4-5-6 prod. attrice);
- ✓ una volta completato il pagamento delle rate di mutuo, [REDACTED] aveva appurato di aver versato a [REDACTED] somme in eccedenza rispetto a quanto necessario per far fronte alle obbligazioni verso l'istituto mutuante;
- ✓ in particolare [REDACTED] aveva versato lire [REDACTED] in più rispetto al dovuto e tale somma era stata rimessa da [REDACTED] ad [REDACTED] a mezzo di un assegno; (doc. 7 prod. attrice)
- ✓ [REDACTED] aveva, pertanto, ritenuto che [REDACTED] avesse completato i pagamenti alla banca per il rimborso del mutuo ed avesse provveduto a liberare i due immobili dal vincolo ipotecario;
- ✓ con sorpresa [REDACTED] aveva appreso, a distanza di anni, che le unità immobiliari di sua proprietà erano state sottoposte ad esecuzione forzata a seguito di pignoramento su iniziativa della Sezione autonoma di credito fondiario della [REDACTED] e

che il giudice dell'esecuzione del Tribunale di [redacted] ne aveva disposto la vendita per il 28 maggio 2002;

- ✓ effettuati gli opportuni accertamenti, si era verificato che la procedura esecutiva era stata promossa per il mancato pagamento di rate del mutuo a suo tempo erogato a [redacted] per la costruzione del complesso immobiliare;
- ✓ il credito per il quale era stata promossa la procedura esecutiva ammontava a lire [redacted];
- ✓ non avendo mai ricevuto la notifica degli atti preordinati all'instaurazione della procedura esecutiva, [redacted] aveva proposto opposizione all'esecuzione e/o agli atti esecutivi, chiedendo la sospensione di quel procedimento;
- ✓ nel timore che non fosse accordata la sospensione dell'esecuzione, [redacted] aveva ottenuto l'assenso della banca alla sospensione della procedura con il versamento di un acconto di [redacted] euro (cfr. le ricevute dei pagamenti in data 23 maggio 2002 rilasciate dall'agenzia di [redacted], prodotte da parte attrice nel suo fascicolo, senza numerazione);
- ✓ tuttavia, una volta che la banca avesse regolarizzato sotto il profilo procedurale l'azione esecutiva promossa, si sarebbe trovata esposta al rischio di dover effettuare nuovi pagamenti, nell'eventualità, tutt'altro che improbabile, che [redacted] non avesse fatto fronte agli impegni assunti verso l'istituto erogatore del mutuo.

Poste queste premesse, l'attrice chiedeva che [redacted] fosse condannata a liberare gli immobili dall'iscrizione ipotecaria, a rimborsarle la somma di [redacted] euro corrisposta a [redacted] e le ulteriori somme da versare alla creditrice per ottenere l'estinzione della procedura esecutiva immobiliare.

[redacted] chiedeva anche la rifusione delle spese dei giudizi di opposizione promossi davanti al Tribunale di [redacted] ed il risarcimento di tutti i danni risentiti a causa della mancata cancellazione delle ipoteche gravanti sugli immobili di sua proprietà. L'ammontare di tali danni veniva approssimativamente indicato in [redacted] euro o nella diversa somma da determinare equitativamente dal Tribunale.

All'udienza di prima comparizione celebrata il 19 marzo 2003 si costituiva la [redacted] contestando le pretese dell'attrice ed affermando che in sede di frazionamento del mutuo relativo all'appartamento nr. 23 la [redacted] aveva erroneamente accollato ad [redacted] lire [redacted] in più rispetto alla quota pattuita. Per questo motivo [redacted] aveva corrisposto la somma di lire [redacted] a mezzo assegno, affinché fosse utilizzata per estinguere la quota di mutuo eccedente il dovuto. [redacted], però, non aveva estinto tale eccedenza e non si era neppure più

preoccupata di pagare le rate del mutuo. Il debito così maturato non era, pertanto, imputabile alla società convenuta.

Si affermava anche che, in ogni caso, il diritto fatto valere dall'attrice doveva considerarsi prescritto, dato il tempo trascorso dal 16 febbraio 1984, data della compravendita.

La convenuta chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande dell'attrice.

All'udienza del 28 gennaio 2004, fissata per gli incumbenti di cui all'art. 183 cpc., erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 16 giugno 2004 le parti concordemente chiedevano che la causa fosse dichiarata matura per la decisione.

All'udienza del 29 giugno 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 2 novembre 2005, allo spirare dei termini di legge, la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla documentazione versata in atti dall'attrice si evince che:

1. alla data del 30 giugno 1987 residuava un debito esigibile verso l'istituto mutuante di lire [REDACTED] (lire [REDACTED] per rate insolute, lire [REDACTED] per interessi di mora, lire [REDACTED] per la rata in scadenza) per l'appartamento nr. 23 ed un debito di lire [REDACTED] (lire [REDACTED] per rate insolute, lire [REDACTED] per interessi di mora e lire [REDACTED] per la rata in scadenza) per l'appartamento nr. 21;
2. il capitale mutuato era stato di lire [REDACTED] per un'unità immobiliare e di lire [REDACTED] per l'altra (cfr. doc. 4 prod. attrice);
3. i partitari dei due rapporti erano, rispettivamente, [REDACTED] per l'appartamento nr. 21 e [REDACTED] per l'appartamento nr. 23;
4. entrambi i mutui erano stati estinti da [REDACTED] il 26 giugno 1997, come si evince dalle quietanze a saldo prodotte dall'attrice sub docc. 5 e 6.

Tale evidenza contabile dimostra, in primo luogo, che [REDACTED], pur avendo ricevuto da [REDACTED] le somme necessarie al pagamento delle rate di mutuo che man mano maturavano, non aveva adempiuto all'obbligazione verso la banca, come confermato anche dal fatto che [REDACTED] poté pretendere da [REDACTED] il rimborso della somma lire [REDACTED], per estinguere il debito accumulatosi verso la banca fino al 30 giugno 1987, data alla quale erano scadute dieci delle venti rate in cui era stata prevista la restituzione del mutuo.

Ancor più significativo è notare che, essendo stato interamente rimborsato fin dal giugno 1997 il mutuo corrispondente ai partitari relativi ai due appartamenti, nr. 21 e 23, acquistati da [REDACTED] l'espropriazione forzata sospesa dall'attrice con il già menzionato versamento di [REDACTED] euro nel maggio 2002 e, poi, definitivamente scongiurata con la transazione consacrata dalle lettere dell'avv. [REDACTED] di data 13 dicembre 2002 e di [REDACTED] del 21 luglio 2003, con pagamento di ulteriori [REDACTED] euro da parte dell'attrice il 28 luglio 2003 (cfr. docc. 33, 34 e 35 prod. attrice) non poteva che riferirsi a debiti di [REDACTED] verso [REDACTED] garantiti, tra l'altro, dall'ipoteca iscritta anche sugli appartamenti acquistati nel 1984 da [REDACTED] ma non afferenti le quote di mutuo pattuite per l'acquisto di queste due unità immobiliari.

Tale conclusione è confermata dal rilievo che le ricevute rilasciate da [REDACTED] per i pagamenti ricevuti nel 2002 e 2003, l'accordo transattivo fra la banca e [REDACTED] perfezionato nel 2003 e tutta la relativa corrispondenza fra le parti fanno riferimento a mutui, oramai frazionati,

diversi da quelli sopra indicati, contraddistinti dai partitari nr. [redacted] e nr. [redacted]

A fronte di questa lineare ricostruzione di fatto, fondata unicamente su documenti, la convenuta ha opposto difese alquanto evasive, viste anche le scarse produzioni documentali.

Priva di pregio appare, inoltre, l'eccezione di prescrizione del credito fatto valere dall'attrice nei confronti di [redacted], posto che il credito azionato da [redacted] sorge dal pagamento, nel 2002 e 2003, di un debito della convenuta verso la banca.

[redacted] deve, pertanto, essere condannata a rimborsare ad [redacted] la somma di [redacted] euro, da questa versata a [redacted]. Tale importo dovrà essere maggiorato con gli interessi legali da ciascun pagamento al saldo.

Le vicende sopra descritte hanno arrecato all'attrice danni *sub specie* di spese per assistenza legale nel procedimento esecutivo davanti al Tribunale di [redacted] e per la transazione con [redacted]. Tali spese sono documentate dalle fatture per [redacted] e [redacted] euro dello studio associato [redacted] e [redacted] di [redacted] e dalle fatture per [redacted] e [redacted] euro dell'avv. [redacted] di [redacted]. La sommatoria di questi importi può essere maggiorata fino all'importo complessivo di [redacted] euro per tener conto di ulteriori spese (corrispondenze postali e telefoniche, spese di viaggio ecc) non agevolmente documentabili ed equitativamente liquidabili.

Non può essere accolta, per la vaghezza del *petitum*, l'ulteriore domanda di condanna di [redacted] "a provvedere a sue cure e spese a tutti gli incombeni necessari per la cancellazione dell'ipoteca iscritta sulle proprietà immobiliari della [redacted]".

La convenuta soccombente dovrà rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate come da dispositivo.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

CONDANNA

██████████ in liquidazione a rimborsare ad ██████████ la somma di euro ██████████ con gli interessi legali dal 23 maggio 2002 al saldo sulla somma di euro ██████████ e dal 28 luglio 2003 al saldo sulla somma di euro ██████████;

CONDANNA

██████████ in liquidazione a pagare ad ██████████ a somma di euro ██████████ con gli interessi legali dalla data odierna al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

██████████ in liquidazione a rimborsare ad ██████████ le spese di lite, che si liquidano in euro ██████████ per spese, euro ██████████ per diritti, euro ██████████ per onorari, euro ██████████ per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro ██████████ oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 12 novembre 2005.

il Giudice
Giovanni Rollero

