

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 3176/2014

ISTANZA PER LA SOSPENSIONE
DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ex art. 40-ter L.n. 69/2021 di conversione del d.l. 41 del 22 marzo 2021

Il sig. _____, nato _____, C.I. _____ e residente in _____ in via _____, rapp.to e difeso dal sottoscritto Avv. **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22f839L fax **081.4206164**, posta elettronica certificata studioborselli@pec.it), ed elettte domiciliato presso l'Avv. _____ in _____ all. _____, giusta procura in atti,

PREMESSO

-**che** in data 21 maggio 2021 è stata pubblicata in G.U. la legge n. 69/2021 che ha convertito, con modificazioni, il decreto-legge n.41 del 22 marzo 2021;

-**che** l'art. 40 *ter* comma primo della legge n. 69/2021, sotto la rubrica "*proroga delle disposizioni in materia di ristrutturazione di mutui ipotecari per immobili oggetto di procedura esecutiva*" ha sostituito l'articolo 41 *bis* del d.l. 124 del 26 ottobre 2019, conv. in L. n. 157/2019;

-**che** per effetto della predetta novella il debitore esecutato, sussistendone i presupposti, ha **diritto** alla rinegoziazione del mutuo fondiario, come stabilito dal nuovo comma 2 art 40 *ter* che testualmente dispone "**Il diritto** di cui al comma 1 sussiste al ricorrere delle seguenti condizioni";

-**che** è intenzione dei sigg.ri _____ e _____ avvalersi di tale diritto, rinegoziando il mutuo ipotecario azionato con la procedura espropriativa recante R.G.n. 3176/2014 e pendente presso il Tribunale di Milano;

che, pertanto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 9 settembre 2021, pervenuta in pari data, veniva formulata, da parte dai medesimi, richiesta di rinegoziazione del mutuo ipotecario anzidetto, ai sensi della normativa richiamata, alla creditrice procedente BNL S.p.a., notiziando, della medesima, l'Avv. _____

_____ procuratore costituito nella procedura esecutiva *de qua* (**cfr. all.to n. 1-** Richiesta di rinegoziazione _____ **cfr. all.to n.2** relata di notifica e attestazione di conformità; **cfr. all.to n.3** certificato di accettazione **cfr. all.to n.4** Certificato di avvenuta consegna BNL S.P.A., **cfr. all.to n.5** Certificato di avvenuta consegna Avv. _____);

* * * * *

Tanto premesso, il sig. _____ *ut supra* rapp.to, difeso e dom.to,

ESPONE

Sulla ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 41 *bis* L. n. 157/2019, come modificato.

Con la presente richiesta innanzitutto si evidenzia che sussistono tutti i presupposti richiesti dalla normativa anzidetta ai fini della rinegoziazione del mutuo ipotecario contratto, *illo tempore*, dai sigg.ri _____, e _____

I medesimi possono essere qualificati come **consumatori** ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) del codice del consumo.

Di converso, creditore ipotecario di primo grado risulta essere **una Banca**: la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Soddisfatti i requisiti soggettivi per la rinegoziazione, occorre rilevare che sussistono, altresì, le condizioni richieste dal comma n. 2 dell'art. 41 *bis* del d.l. 124 del 26 ottobre 2019 conv. in L.n. 157/2019 e nella specie:

a) L'ipoteca grava su un immobile che costituisce l'abitazione principale dei debitori come emerge dalla perizia in atti (*sub*: stato di occupazione) alla data odierna e sin dall'inizio della procedura esecutiva;

a.1) I sigg.ri _____ hanno rimborsato il 5 per cento del capitale originariamente finanziato.

a.2) l'immobile pignorato rientra nella categoria catastale A/3 e non ha le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1072 del 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, come evincibile dall'allegata visura catastale (**cfr.all.to n. 6** - Visura Catastale);

b) la richiesta viene presentata, col presente atto, **entro il termine del 31 dicembre 2022** per un pignoramento notificato entro il 21 marzo 2021;

c) Il debito complessivo calcolato ai sensi dell'articolo 2855 del codice civile nell'ambito della procedura non è superiore ad € 250.000,00.

Venendo agli aspetti dell'importo offerto e alla modalità di restituzione, prescritti dalle lettere *sub*. D) e *sub*. E) del suesposto art. 41 *bis* del d.l. 124 del 26 ottobre 2019 conv. in L.n. 157/2019 si precisa che:

-L'importo offerto dai sigg.ri _____ e _____ è pari ad **€ 75.000,00 (diconsi /settantacinquemila,00)** somma calcolata tenuto conto del 75% del prezzo base della successiva asta ai sensi della lettera d) del comma secondo dell'art. 41 *bis*, come novellato).

La prossima vendita, infatti, si dovrebbe celebrare in data 14.10.2021 al prezzo base di € 100.000,00 ed offerta minima fissata ad € 75.000,00.

L'importo offerto è dunque ossequioso della normativa citata.

-La restituzione dell'importo rinegoziato, in guisa di quanto disposto dalla lettera e) del comma secondo dell'art. 41 *bis*, come modificato, potrà avvenire con una dilazione, dell'importo anzidetto, per anni n. 25 in modo che la durata in anni della rinegoziazione (non inferiore ad anni 10 né superiore ad anni 30, come prescritto), sommata all'età dei debitori, non superi il numero di anni 80.

La sig.ra _____, infatti, nata il _____ ha 41 anni mentre il sig. _____, nato il _____ ne ha 52. La durata del finanziamento richiesto, di anni n.25, sommato all'età dei debitori non supera gli anni 80, rispettando, dunque, il limite posto dalla norma.

Sul merito creditizio dei debitori richiedenti.

Tanto dimostrato circa la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla normativa vigente per la rinegoziazione del mutuo ipotecario azionato con la pendente procedura esecutiva immobiliare occorre,

altresì, sottolineare che i richiedenti risultano meritevoli di ricevere tale finanziamento ai sensi del comma quinto del nuovo art. 41 *bis* L.n. 157/2019.

I medesimi, infatti, si sono, loro malgrado, ritrovati coinvolti nella presente procedura espropriativa a causa di improvvise difficoltà economiche sorte a cavallo dell'ultima, gravissima, crisi economica. Tale crisi, sarà noto, ha drasticamente inciso sulle famiglie italiane gravando su situazioni economiche già di per sé difficili. Ad oggi, invece, grazie ad una graduale ripresa delle ordinarie entrate familiari i debitori riescono a garantire l'integrale pagamento della rinegoziazione proposta. I redditi dagli stessi percepiti, infatti, risultano assolutamente proporzionati alla rata che i medesimi si troverebbero ad affrontare. Il sig. _____ lavora come Operaio e gode di un contratto a tempo indeterminato ricevendo una retribuzione di circa € 1.500,00 euro mensili. La sig.ra _____, dal canto suo, lavora anch'essa come operaio, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, e percepisce circa € 1.400,0 euro mensili, **come da documentazioni che si riserva di inviare all'esito dell'accettazione della proposta.**

La media delle entrate familiari mensili risulta, pertanto, pienamente capiente della rata che i richiedenti si troverebbero a pagare.

Dal prospetto allegato si evince, infatti, che stando ai tassi di interesse mediamente richiesti, i debitori dovrebbero pagare mensilmente una rata di € 289/300 per 300 mensilità (25 anni), calcolo praticato tenendo conto delle simulazioni effettuate sulla varie piattaforme online.

(si veda **all.to n.-7**: Simulazione Mutuo Vari Istituti di Credito).

L'importo della rata risulta assolutamente sostenibile per le entrate dei debitori istanti, gravando sull'entrata media familiare in una percentuale di gran lunga inferiore al parametro soglia individuato, generalmente, nella misura del 30%.

Risultano, a parere di chi scrive, soddisfatte entrambe le valutazioni di merito poste dal comma quinto dell'art. 41 *bis* L.n. 157/2019 come modificato e convertito, e, non in ultimo, tutte le condizioni per l'accettazione della dispiegata proposta.

* * * * *

Tanto premesso e ritenuto, il sig. _____, *ut supra* rapp.to, difeso e dom.to,

FA ISTANZA

affinché l'adito G.E. provveda, alla luce di quanto esposto ai precedenti punti:

-In via preliminare sospendere le operazioni di vendita con effetto immediato *in audita altera parte*;

-In via principale, previa fissazione di eventuale udienza di comparizione, sentiti i creditori muniti di titolo esecutivo, a **sospendere per mesi n. 6 la procedura espropriativa *de qua*** ai sensi del comma settimo dell'art. 41 *bis* L.n. 157/2019, come novellato, al fine di consentire la rinegoziazione del debito azionato con la presente procedura esecutiva immobiliare.

Napoli- Milano, 9 settembre 2021

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli