

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sez. Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Auletta

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

Per: la sig.ra [REDACTED], nata a Frattamaggiore (NA) il [REDACTED] e residente in Crispano (NA) in Via [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - rappresentata e difesa nella suindicata procedura esecutiva immobiliare dall'avvocato **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22f839L fax **081.4206164**, posta elettronica certificata studioborselli@pec.it), ed elett.te domiciliata in Napoli in Via Posillipo n. 56/85, presso lo studio dello stesso, giusta procura in atti,

PREMESSO

-che in data 21 maggio 2021 è stata pubblicata in G.U. la legge n. 69 del 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 della sig.ra [REDACTED] avvalersi di tale diritto, rinegoziando il mutuo ipotecario azionato con la presente procedura espropriativa;

-che, pertanto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 12 luglio 2021, pervenuta in pari data, veniva formulata, da parte della debitrice esecutata e del suo coniuge, sig. [REDACTED] te (parte mutuataria), richiesta di rinegoziazione del mutuo ipotecario anzidetto, ai sensi della normativa richiamata, alla creditrice procedente Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. (già Credit Agricole Italia S.p.a.), notiziando, della medesima, la Sua procuratrice Italfondiaro S.p.a., e l'Avv. [REDACTED], nella qualità di difensore costituito nella procedura esecutiva

de qua (cfr. all.to n. 7- Richiesta di rinegoziazione cfr. all.to n.8 relata di notifica e attestazione di conformità; cfr. all.to n.9 certificato di accettazione cfr. all.to n.10 Certificato di avvenuta consegna Credit Agricole Italia S.p.a., cfr. all.to n.11 Certificato di avvenuta consegna Italfondiaro S.p.a. cfr. all.to n.12 Certificato di avvenuta consegna Avv. Montesano);

* * * * *

Tanto premesso, la sig.ra _____ a, *ut supra* rapp.ta, difesa e dom.ta,

ESPONE

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

Col presente atto innanzitutto si evidenzia all'Ill.mo G.E. che sussistono tutti i presupposti richiesti dalla normativa anzidetta ai fini della rinegoziazione del mutuo ipotecario contratto, *illo tempore*, dalla sig.ra _____

La sig.ra _____ e 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 Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. per i cui diritti agisce, nella presente procedura esecutiva immobiliare, la Italfondiaro 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 della debitrice esecutata come emerge dalla perizia in atti (*sub*: stato di occupazione) e dalla recente sospensione *ex art. 54 ter* L.n. 27/2020, riconosciuta, per l'appunto, in quanto l'immobile ipotecato costituisce abitazione principale della debitrice medesima alla data odierna e sin dall'inizio della procedura esecutiva *de qua*,

a.1) la sig.ra _____ ha rimborsato il 5 percento del capitale originariamente finanziato. Con il mutuo del 30 maggio 2007 fu mutuata alla sig.ra _____, dall'Intesa San Paolo S.p.a. (originaria contraente), la somma di € 132.000,00. Il 5 percento di tale somma, rappresentante il capitale originariamente finanziato, è pari ad € 6.600,0 cifra sicuramente corrisposta dall'odierna istanza come dimostrato dall'allegata certificazione, del 23 marzo 2011, resa dalla Cariparma Credit Agricole S.p.a ove si evince che, a quella data, il capitale residuo, ancora

dovuto, era pari ad € 125.094,48 mentre la quota capitale corrisposta, di converso, era pari ad € 6.905,52 (cfr. all.to n.1- Certificazione del 23 marzo 2011 Cariparma Credit Agricole S.p.a.);

a.2) l'immobile pignorato rientra nella categoria catastale A/2 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.2- Visura Catastale);

b) la richiesta è stata regolarmente presentata, 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.

Allo stato, infatti, si procede per il solo credito del creditore pignorante inferiore, ai sensi dell'art. 2855 c.c., ai € 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 _____ pari ad € **53.437,50 (diconsi cinquantatremilaquattrocentotrentasette/50)**, 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.

L'ultimo esperimento di vendita del 29.11.2019 è stato, infatti, celebrato al prezzo base asta di € 95.000,00 con offerta minima presentabile ad € 71.250,00. Or bene, considerato che il suddetto esperimento di vendita è andato deserto, il prossimo incanto verrà celebrato, come indicato nel verbale di vendita deserta del 27.11.2019 dal professionista delegato nel rispetto dell'ordinanza di delega del Ge , al prezzo base asta di € 71.250,00 e offerta minima presentabile ad € 53.437,50.

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 21.12.1970 ha 51 anni mentre il sig. _____, nato il 22.7.1968 ne ha 53. 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

Tanto dimostrato circa la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla normativa vigente per la rinegoziazione del mutuo ipotecario azionato con la presente procedura, occorre, altresì, sottolineare che la sig.ra _____ e _____ 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 improvvisi difficoltà economiche sorte a cavallo dell'ultima, gravissima, crisi economica del settore immobiliare. Tale crisi, sarà noto, ha drasticamente ridotto l'attività edilizia nella quale opera, da sempre, il sig. _____.

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. _____ gode adesso di un contratto a tempo indeterminato e riceve una retribuzione media mensile pari a circa € 1379,00 come dimostrato dalle allegate ultime buste paga (**cf. all.to n-3: Buste Paga sig. _____ e** _____).

La sig.ra _____, dal canto suo, lavora come sarta e percepisce mensilmente euro € 347,00 (**cf. all.to n-4: Buste Paga** _____).

La media delle entrate familiari mensili, pari ad € 1726,00, risulta pienamente capiente della rata che i sigg.ri _____ e _____ 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 € 210/225 per 300 mensilità (25 anni), calcolo praticato tenendo conto delle simulazioni effettuate sulla piattaforma online della Credit Agricole Italia S.p.a. (che oscillano da € 211,21 ad € 223,90) e le simulazioni effettuate su altri siti analoghi (si veda **all.to n.-5: Simulazione Mutuo Credit Agricole Cariparma** o anche **cf. all.to n-6: Simulazione Mutuo altre banche**).

L'importo della rata risulta assolutamente sostenibile per le entrate dei debitori istanti, gravando sull'entrata media familiare nella misura del solo 12-13% percentuale di gran lunga inferiore al parametro soglia individuato, generalmente, nella misura del 30%.

Se ne conviene che, anche volendo forfettizzare le spese familiari per euro 800, il reddito familiare netto risulterebbe comunque pienamente capiente e rispettoso del parametro limite ai fini della

concessione del finanziamento *de quo* e rispettoso, altresì, della disciplina di vigilanza prudenziale applicabile all'istituto di credito, incidendo nella misura del 25% sul reddito familiare disponibile.

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, da parte della creditrice, della dispiegata richiesta di rinegoziazione del mutuo.

* * * * *

Tanto premesso e ritenuto, la sig.ra ¹ a, *ut supra* rapp.ta, difesa e dom.ta,

FA ISTANZA

affinché l'adito G.E. provveda, alla luce di quanto esposto ai precedenti punti, 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, 13 luglio 2021

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli