

Spett.li

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

n.q. di creditrice procedente
nell'Es.Imm. R.G.n. 373/2017 Tribunale di Napoli Nord
Via Università - 143121- Parma (PR)
Comunicazione a mezzo p.e.c.: segreteria generale@pec.credit-agricole.it

ITALFONDIARIO S.P.A.

n.q. di procuratore della creditrice
nell'Es.Imm. R.G.n. 373/2017 Tribunale di Napoli Nord
Via M. Carucci 131 - 00143- Roma (RM)
Comunicazione a mezzo p.e.c.: italfondiario@cert.italfondiario.com

AVV. MARIA CLEMENTINA MONTESANO

n.q. di avvocato costituito nell'Es.Imm. R.G.n. 373/2017 - Tribunale di Napoli Nord
Corso Vittorio Emanuele, 54 - 80122- Napoli (NA)
Comunicazione a mezzo p.e.c.: c.montesano@pec.it

**Oggetto: Richiesta di rinegoziazione mutuo ex art. 41 bis L. n. 157/2019 Tribunale di Napoli Nord – Es.
Imm. R.G. n. 373 / 2017 – Italfondionario S.p.A. (n.q. di procuratrice di Credit Agricole Italia S.p.A.) c/
– Contratto di Mutuo Intesa Sanpaolo S.p.A. / del
30.05.2007 – Notaio Raffaele Orsi –**

Scrivo la presente in nome e per conto dei sigg.ri _____, nata a _____
residente in _____ in _____ C.F. _____ e _____, nato a _____
e ivi residente alla _____ rappresentati e difesi
dal sottoscritto Avv. **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22f839L fax **081.4206164**,
posta elettronica certificata studioborselli@pec.it), ed elett.te domiciliati in Napoli in Via Posillipo n. 56/85,
presso il mio studio, giusta procura allegata alla presente.

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 della sig.ra _____ insieme al coniuge debitore, sig. _____, avvalersi di
tale diritto, rinegoziando il mutuo ipotecario azionato con la procedura espropriativa recante R.G. 373-2017 e
pendente presso il Tribunale di Napoli Nord Giudice dott. Auletta Alessandro;

-**che** in data odierna verrà depositata, nel fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare suindicata, richiesta di sospensione semestrale ai sensi del comma settimo dell'art. 41 *bis* L. n. 157/2019 unitamente alla proposta di rinegoziazione con la presente formulata.

* * * * *

Tanto premesso, i sigg.ri _____, *ut supra* rapp.ti, difesi e dom.ti,

ESPONGONO

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*, dalla sig.ra _____ e dal marito sig. _____

La sig.ra _____ e il sig. _____ 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., già Credit Agricole Italia 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;

a.1) la sig.ra _____ e il sig. _____ anno rimborsato il 5 per cento del capitale originariamente finanziato. Con il mutuo del 30 maggio 2007 fu mutuata alla sig.ra _____ e al sig. _____, dall'Intesa San Paolo S.p.a. (originaria contraente), la somma di € 132.000,00. Il 5 per cento di tale somma, rappresentante il capitale originariamente finanziato, è pari ad € 6.600,00 cifra sicuramente corrisposta dagli odierni richiedenti 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 (**cf. 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 (**cf. all.to n. 2 -** 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.

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 _____ e _____ è 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 _____, 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 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 recante R.G. n. 373/2017 presso il Tribunale di Napoli Nord, occorre, altresì, sottolineare che la sig.ra _____ e il sig. _____

_____ 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 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. _____**

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

La media delle entrate familiari mensili, pari ad € 1.726,00, risulta pienamente capiente della rata che i sigg.ri _____ 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 formulare la seguente richiesta di rinegoziazione del mutuo contratto dai richiedenti in data 30.5.2007.

* * * * *

Tanto premesso e ritenuto, i sigg.ri

, *ut supra* rapp.ti, difesi e dom.ti,

CHIEDONO

alla **Credit Agricole Italia S.p.a.**, o chi per essa, con sede legale in Parma (PR) alla Via Università n.1 e P.IVA. 02886652346 di accettare la suesposta richiesta di rinegoziazione *ex art. 41 bis* L.n. 157/2019, come novellato, utilizzando il ricavato della stessa per l'estinzione del mutuo in essere con beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo ai sensi del comma 1, ultimo periodo, dell'anzidetto art. 41 *bis* L.n. 157/2019 non senza avvertirLa che in caso di immotivato o comunque illegittimo rifiuto di adesione si procederà ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 615 c.p.c.

Si allegano i documenti antescritti.

I sigg.ri si rendono disponibili, sin d'ora, a produrre la documentazione che si renda necessaria per la prosecuzione della pratica in oggetto nonché, all'occorrenza, di quella necessaria per la presentazione di domanda di accesso alla garanzia, a prima richiesta e a copertura del finanziamento, del Fondo di Garanzia per la prima casa di cui all'art. 1 co.47 lett. c) L.n. 147/2013, di cui si allega, nell'eventualità, modulo debitamente sottoscritto dai richiedenti (**cf. all.to n-7- Domanda di accesso al fondo prima casa**) (**cf. all.to n-8- Documento di riconoscimento dei debitori**)

Con preghiera di celere riscontro, si porgono

Distinti Saluti

Napoli, li 12 luglio 2021

Avv. ~~Edgardo~~ *Dionede d'Ambrosio Borselli*
