TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Anna Maria Diana,

letti gli atti della procedura esecutiva n. 268/2017 R.G.E.

sciolta la riserva di cui al verbale d'udienza del 10.9.2020, sulla richiesta di sospensione dell'esecuzione spiegata da Formisano Carmine

OSSERVA

- ha depositato, in data 30.1.2020, atto di opposizione all'esecuzione, deducendo:

a) Che, nella presente procedura esecutiva, è pignorato l'immobile – prima casa- sito in identificato al NCEU del Comune);

b) in detto procedimento non vi sono creditori intervenuti diversi dallo stesso creditore procedente;

c) il titolo in forza del quale la Banca di Credito Popolare di Torre del Greco sta procedendo è il contratto di mutuo fondiario (di originari euro 100.000,00) a medio - lungo termine (atto Notar Concetta Valentino del 22 gennaio 2013 Repertorio n.20509, raccolta n.12379), mutuo di cui risulta residuo, compresi gli accessori del credito, l'importo di € 132.508,20 come da atto di precetto in data 31/10/2017;

d) nelle more del procedimento in parola è intervenuto il D.L. 124/2019, convertito in Legge 157/2019, il quale ha introdotto una nuova disciplina per la rinegoziazione del mutuo in favore del mutuatario inadempiente già esecutato;

e) Il ricorrente si trova nelle condizioni previste dalla indicata norma per poter accedere ai descritti benefici;

Parte opponente ha chiesto, pertanto, la sospensione dell'esecuzione, formulando, nell'opposizione, istanza di rinegoziazione del mutuo.

In data si è costituito POP NPLS srl, in sostituzione del creditore procedente, ma nulla ha controdedotto relativamente all'istanza di controparte.

Dal 25.12.2019 è entrato in vigore l'articolo 41-bis della Legge n. 157/2019, che ha convertito il Decreto Legge Fiscale n. 124/2019, rubricato "Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva".

La norma, di stretta interpretazione, si inserisce nel solco della recente tendenza legislativa a salvaguardare la posizione del debitore ove l'immobile oggetto di espropriazione immobiliare sia costituito dalla sua abitazione principale.

Innanzitutto, occorre verificare la sussistenza dei requisiti previsti dal comma 2 della disposizione, che introducono limitazioni sia di ordine temporale (essendo espressamente prevista l'applicabilità della nuova disciplina introdotta solo con riferimento alle esecuzioni immobiliari sui beni oggetto di ipoteca per il credito «il cui pignoramento sia stato notificato tra la data del 1° gennaio 2010 e quella del 30 giugno 2019») sia di tipo soggettivo (sia a latere creditoris che debitoris) che oggettivo (natura del mutuo, importo già corrisposto dal debitore, importo massimo da rinegoziare, entità dell'importo offerto, durata massima della dilazione concessa) oltre che limitazioni inerenti al concreto atteggiarsi della procedura esecutiva (non vi devono essere interventi ulteriori, devono essere rimborsate le spese liquidate in sede esecutiva, il debitore non deve aver fatto ricorso alla procedura *di risoluzione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della legge 27 gennaio 2012, n. 3").*

Ebbene, il debitore esecutato può far richiesta della rinegoziazione del mutuo (per il quale si procede nell'ambito della procedura esecutiva) ovvero optare per un finanziamento che surroghi una banca terza nella medesima garanzia ipotecaria di primo grado, il cui ricavato deve utilizzarsi per l'estinzione del mutuo originario, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa. Il debitore dovrà, inoltre, versare alla procedura esecutiva una cifra non inferiore al 75% del prezzo a base d'asta dell'immobile al fine di ottenerne il trasferimento della proprietà, nonché la sua esdebitazione relativamente al debito residuo.

La novella legislativa prevede che, se il debitore non riesce ad ottenere la rinegoziazione o il rifinanziamento, lo stesso può essere concesso, fermi restando i requisiti richiesti, al suo parente o affine entro il terzo grado. In tal caso, il Giudice dell'esecuzione emette decreto di trasferimento nei confronti del parente, fermi restando, però, in favore del debitore il diritto di abitazione ed il diritto alla retrocessione del bene.

E', altresì previsto che, «*a seguito di apposita istanza congiunta, presentata dal debitore e dal creditore, il giudice dell'esecuzione*», ricorrendo le suddette condizioni (di ordine soggettivo e oggettivo), «*sospende l'esecuzione per un periodo massimo di sei mesi*».

Nel caso di specie, pur ricorrendo il requisito temporale della notifica del pignoramento nell'arco temporale contemplato dalla nuova disciplina, pur ricorrendo, altresì, il requisito dell'assenza di creditori intervenuti nella procedura esecutiva, nonché dei requisiti soggettivi (di consumatore e banca) in capo a parte debitrice ed in capo al creditore procedente, l'istanza di sospensione non è accoglibile.

Innanzitutto, l'istanza è stata depositata in data 30.1.2020, sebbene non fosse (e non sia) stato ancora emanato il decreto interministeriale, al quale il legislatore ha demandato la disciplina applicativa di dettaglio del nuovo istituto, tra cui, accennando agli aspetti più rilevanti: il contenuto e le modalità di presentazione dell'istanza di rinegoziazione; le modalità con cui il giudice procede all'esame dell'istanza, alla verifica del conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, alla liquidazione e alla verifica del pagamento delle spese procedurali, all'estinzione della procedura esecutiva e alla surroga dell'eventuale banca terza finanziatrice nell'ipoteca; gli elementi ostativi alla concessione della rinegoziazione o del rifinanziamento e alla stipulazione dell'accordo; le modalità e i termini per il versamento della somma di cui al primo comma al Fondo di garanzia per la prima casa.

Inoltre, ove pure si volesse ritenere l'immediata applicabilità della norma, va osservato che la sospensione della procedura esecutiva non è un effetto automatico che scaturisce dalla mera presentazione dell'istanza di rinegoziazione (come è avvenuto nel caso di specie).

Infatti, la sospensione è prevista al comma 5, secondo cui «*a seguito di apposita istanza congiunta, presentata dal debitore e dal creditore, il giudice dell'esecuzione*», ricorrendo le suddette condizioni (di ordine soggettivo e oggettivo), «*sospende l'esecuzione per un periodo massimo di sei mesi*».

Dunque, non è sufficiente la mera istanza di rinegoziazione, ma occorre il consenso espresso del creditore procedente.

Sembra ricorrere, nella previsione del legislatore, una nuova ipotesi di sospensione concordata, assimilabile a quella già prevista dall'art 624 bis cpc, ma dettata per presupposti e finalità differenti, in quanto congeniali all'esame, in tempi brevi (3 mesi), della concreta possibilità di rinegoziare il mutuo, secondo le previsioni di cui alla novellata disciplina.

Né può ritenersi che, qualora il debitore faccia ricorso al finanziamento presso una banca terza, come pure ha dedotto il difensore di parte debitrice, non vi sia necessità, per sospendere la procedura, del consenso del creditore procedente.

Ed invero, il finanziamento presso la banca terza è, comunque, funzionale alla definizione della procedura esecutiva intrapresa dal creditore procedente, per cui, sebbene nel dettato normativo non sia espressamente esplicitato l'iter, appare logicamente necessario ritenere che l'istanza di finanziamento rivolta alla banca terza debba essere, comunque, sottoposta al creditore procedente, affinchè lo stesso possa esserne messo in grado di formulare l'istanza di sospensione nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, nella quale risulta unico creditore.

Nel caso di specie, il creditore procedente non ha formulato alcuna istanza di sospensione dell'esecuzione e non risulta, dagli atti, che sia stata avviata richiesta di finanziamento presso una banca terza.

Pertanto, non appaiono sussistere i presupposti per la invocata sospensione dell'esecuzione.

Stante la novità delle questioni giuridiche esaminate si ravvisano gravi e giustificati motivi per disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese relative alla presente fase cautelare.

PQM

1) Rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione;
2) fissa il termine perentorio di 60 giorni per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione della causa a ruolo;
3) Compensa le spese di lite tra le parti.

Si comunichi.

Torre Annunziata, lì 24.9.2020

Il Giudice dell'esecuzione

(dott.ssa Anna Maria Diana)