



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella **procedura N. 178/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

promossa da
UBI BANCA - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
ISEO SPV S.R.L.
ENTRATE RISCOSSIONE AGENZIA

contro



Il G.E., d.ssa Elisa Pinna,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 09/04/2022,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Letti gli atti di causa;
esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
rilevato che **secondo l'art. 41-bis comma 1** rubricato *“Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva”* **D.L. 26 ottobre 2019, n. 124** recante *“Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili”* convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, prevede che *“Al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica dei consumatori, ove una banca, o un intermediario finanziario di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o una società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, che sia creditore ipotecario di primo grado, abbia iniziato o sia intervenuto in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, il debitore, che sia qualificato come consumatore ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, può, quando ricorrono le condizioni di cui al comma 2, formulare richiesta di rinegoziazione del mutuo in essere ovvero richiesta di un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a un terzo finanziatore che rientri nelle citate categorie soggettive, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere. Il debito rinegoziato o il finanziamento del terzo possono essere assistiti dalla garanzia di cui al comma 4 e possono godere del beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo”*;



ORDINANZA SCIoglimento RISERVA

precisato al successivo **comma 7** che, in punto di proponibilità dell'istanza, che *“Il giudice che dirige l'esecuzione immobiliare di cui al comma 1, su istanza del debitore che ha fatto richiesta di rinegoziazione del mutuo, sentiti tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere il processo fino a sei mesi. L'istanza può essere proposta nei termini di cui all'articolo 624-bis, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile e il giudice provvede secondo quanto previsto dai restanti periodi del predetto comma. Si applica altresì il secondo comma dell'articolo 624-bis del codice di procedura civile”*

rilevato, quindi, che l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;

osservato, nella fattispecie in esame, che l'istanza di sospensione ai sensi dell'art. 41-ter D.L. 41/2021 conv. in L. 69/2021 e dell'art. 41-bis D.L. 127/2019 conv. in L. 157/2019 è stata presentata dalla parte esecutata in data 24/03/2022 e dunque **tempestivamente**, posto che il prossimo esperimento di vendita è fissato per il giorno 15/04/2022;

osservato che tale richiesta è stata presentata **per la prima volta**;

osservato che la procedura esecutiva è stata promossa dal **creditore ipotecario di primo grado**, UBI BANCA - UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., oggi sostituito dal creditore cessionario del creditore, ISEP SPV S.R.L., in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato dall'Istituto di credito UBI BANCA S.P.A. [REDACTED], e garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di procedura, acquistato nel 2013 dal [REDACTED]

osservato che il bene immobile subastato (ricompreso nella cat. A/2 – cfr. perizia di stima), **per il diritto della piena proprietà**, costituisce **abitazione principale del debitore**, presso il quale egli abbia fissato la propria dimora abituale, fin dalla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare: tanto che era stata ritenuta applicabile alla presente procedura il disposto dell'art. 54-ter D.L. 18/2020;

osservato che [REDACTED] appare rivestire la veste di **consumatore**;

osservato che la notificazione dell'atto di pignoramento immobiliare nei confronti del debitore esecutato si è perfezionata **in data 10/12/2018**;

osservato che il credito vantato dal creditore pignorante ammonta ad € 154.945,93, oltre interessi di mora contrattualmente pattuiti dal 04/04/2008 (oltre spese di procedura) e che pertanto risulta **inferiore ad € 250.000,00**;

osservato che le somme versate a titolo di restituzione del mutuo ipotecario (per € 50.850,10 residuando la somma di € 149.149,90 in linea capitale – cfr. atto di precetto) **ammontano ad una quota superiore al 5% del capitale** (pari ad € 10.000,00, essendo stato il mutuo pattuito per un importo di € 200.000,00 – cfr. pag. 3 contratto mutuo);

osservato che **non vi sono altri creditori intervenuti** nella procedura, avendo AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE rinunciato al proprio atto di intervento in data 17/03/2022;

osservato che, in data 24/03/2022, il debitore esecutato ha trasmesso via pec ad Unicredit s.p.a. – Retail Toscana, Monte dei Paschi di Siena s.p.a., Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo – Società Cooperativa, BPER Banca s.p.a., Credit Agricole Italia s.p.a. e Banco di Sardegna s.p.a. (cfr. pec inviate – doc. F debitore) richiesta di surrogazione nel mutuo per € 180.000,00 da rimborsarsi in anni 20 o comunque richiesta di finanziamento del detto importo, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente sull'immobile subastato, così da estinguere il debito complessivo con la società procedente cessionaria del credito;

osservato che la **durata della dilazione**, sommata all'età del debitore, non risulta superare 80 anni;

osservato che **l'importo offerto dal debitore** è pari al minor valore tra il debito per capitale ed interessi, calcolato a norma dell'art. 2855 c.c. ed il 75% del prezzo base della prossima asta, anche in



ORDINANZA SCIoglimento RISERVA

considerazione delle ulteriori provviste indicate dal [REDACTED] e della somma versata direttamente al creditore procedente tra il deposito della presente istanza e l'udienza di discussione della stessa;

ritenuto che l'istanza di finanziamento sia stata presentata in presenza dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 41-*bis* D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157 e che la stesa non appare meramente dilatoria o avventata;

preso atto, *ad abundantiam*, della adesione a tale istanza da parte del creditore pignorante ipotecario di primo grado;

P.Q.M.
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto di quanto sopra,

Visto l'art. 41-ter D.L. 41/2021 conv. in L. 69/2021 e dell'art. 41-bis D.L. 127/2019 conv. in L. 157/2019,

1. **SOSPENDE** la presente procedura esecutiva fino all'11/10/2022;

2. **AVVISA**

- che, in caso di mancato deposito, almeno 10 giorni prima della scadenza del predetto termine, di istanza per la fissazione dell'udienza in cui il processo dovrà proseguire, l'estinzione opererà di diritto ex art.630 c.p.c.

- che, in qualsiasi momento, su richiesta di uno dei creditori muniti di titolo, l'ordinanza di sospensione sarà revocata con immediata fissazione dell'udienza per la prosecuzione del processo esecutivo

- che non saranno concesse ulteriori sospensioni

3. **DISPONE** la pubblicazione di questo provvedimento sul sito Internet ufficiale del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it e sito Internet www.asteannunci.it entro 5 giorni;

4. **DISPONE** che il giorno della vendita senza incanto già fissata, il Professionista delegato provveda a rifiutare le eventuali offerte eventualmente presentata, indicando agli offerenti l'adozione di questo provvedimento e dunque della dichiarazione di sospensione della procedura esecutiva, e a restituire le cauzioni eventualmente versate.

Si comunichi anche al Custode giudiziario.

Massa, 11/04/2022

Il Giudice dell'Esecuzione
D.ssa Elisa Pinna

