

La casa era finita all'asta, ma il tribunale blocca la procedura promossa dalla banca

L'avvocato Mauro D'Amico porta a conoscenza l'ordinanza firmata da Valeria Battista che l'efficacia esecutiva del titolo vantato da Carichieti



Redazione

15 aprile 2021 19:23



La casa era finita all'asta, ma il tribunale blocca la procedura promossa dalla banca

”

La loro **casa** era finita all'asta per problemi avuti con nel pagamento del mutuo, ma una giovane coppia è riuscita a far bloccare la procedura messa in atto dall'istituto di credito grazie all'istanza presentata dall'avvocato pescarese Mauro D'Amico.

Il **tribunale di Pescara**, con l'ordinanza del giudice Valeria Battista emanata ieri, mercoledì 14 aprile, ha accolto le tesi del legale.

Con il provvedimento è stata sospesa l'efficacia esecutiva del titolo vantato da Carichieti, negando alla banca la possibilità di mettere all'asta la casa. Come ricorda l'avvocato D'Amico, con la ripresa

a giugno delle aste giudiziarie e delle esecuzioni, oggi ferme per disposizione della legislazione emergenziale, ci sarà una ripresa delle ostilità banche/cittadini e un gran bisogno per gli esecutati dagli istituti di credito di difendersi al meglio. Il tribunale ha accolto l'opposizione presentata dall'avvocato D'Amico e ha sospeso l'efficacia esecutiva dell'atto di precetto di Fedaia (cessionaria dei crediti Carichieti Spa) promosso ai danni di una giovane mamma di Montesilvano con due bambine, alla quale la banca vuole togliere la casa. «Con una importantissima decisione, che farà giurisprudenza a livello nazionale», scrive l'avvocato D'Amico, «il tribunale di Pescara, nel solco di un nuovo orientamento giurisprudenziale, indotto anche da legali coraggiosi, ha sospeso l'efficacia esecutiva dell'atto di precetto con il quale la banca intendeva agire in executivis nei confronti di una giovane coppia di Montesilvano per mettergli la casa all'asta».

Il legale ripercorre i fatti: «Nel 2006 i mutuatari avevano acceso un mutuo fondiario di circa 150 mila euro con la Carichieti Spa e nel 2013, a causa della perdita del lavoro da parte del marito e del default dell'impresa della moglie, i due giovani purtroppo si rendevano morosi nei confronti della banca. Dopo aver rimborsato alla banca ben 68 rate per circa 70 mila euro, nel 2015 la banca comunicava alla giovane donna la risoluzione contrattuale e nel 2016 notificava loro un primo atto di precetto, che veniva neutralizzato per vizi di forma dall'avvocato D'Amico. Il 7 luglio scorso il nuovo "affondo" dell'istituto di credito: la banca, tramite la Fedaia, una società alla quale con una operazione di cartolarizzazione la Carichieti aveva ceduto in blocco i propri crediti, tornava alla carica con un nuovo atto di precetto notificato alla giovane donna per un importo di 152.364,30 euro oltre spese e interessi (il mutuo originario era di 150 mila euro e la mutuataria aveva già pagato 68 rate per circa 70 mila euro), con l'intento questa volta di mettere a segno il pignoramento e la vendita all'asta della propria abitazione familiare. A questo punto la giovane coppia ha deciso di tutelarsi e su indicazione dell'avvocato D'Amico commissionava un'analisi giurimetrica del contratto di mutuo alla associazione consumatori Sos Utenti di Ortona di Gennaro Baccile, da dove emergeva che il contratto di mutuo era usurario per pattuizione, in quanto il tasso di mora pattuito del 8,48% risultava essere superiore al tasso soglia vigente al momento della stipula pari al 7,710%, oltre a presentare varie altre anomalie quali: anatocismo, ritardo nella consegna del danaro, mancanza di espressa pattuizione e specifica capitalizzazione mensile degli interessi corrispettivi, indeterminatezza dell'oggetto del contratto etc. Il passo successivo è stato quello di incaricare l'avvocato D'Amico, esperto in blocco di aste ed espropriazioni immobiliari, che si opponeva all'atto di precetto avanzato dall'Istituto di credito e chiedeva la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo».



[Contatto umano o acquisti dal divano? Aiutaci a capire se e come sono cambiate le tue abitudini](#)

Il tribunale con l'ordinanza di ieri, in accoglimento delle tesi difensive sostenute dal legale pescarese, ha sospeso l'efficacia esecutiva del precetto della Fedaia (ex Carichieti), negando di fatto alla banca il diritto di dare impulso alla procedura esecutiva immobiliare, ossia vietando all'istituto di credito di pignorare e di mettere all'asta la casa familiare della giovane coppia di Montesilvano. La casa, almeno per il momento, non andrà più all'asta e la giovane coppia avrà ancora un tetto. «Tanti i principi giuridici innovativi affermati con l'ordinanza pronunciata dal giudice Battista», sottolinea D'Amico, «che faranno sicuramente giurisprudenza, la quale in accoglimento delle tesi sostenute dall'avvocato Mauro D'Amico in sede di opposizione al precetto, ha riconosciuto in primis che le società cessionarie dei crediti cartolarizzati non possono sollevare il difetto di legittimazione passiva in ordine al rapporto sostanziale: insomma non possono tirarsi fuori dalle eccezioni di merito che i debitori intendono contestare alla banca cedente, come nel caso di specie la contestazione della probabile usura bancaria del contratto di mutuo stipulato con Carichieti. Inoltre, è stato affermato un altro importante principio giuridico, secondo il quale un contratto di mutuo sospensivamente condizionato, ovvero con consegna differita, come quello oggetto di scrutinio, non può valere come titolo esecutivo, se non accompagnato da un atto di erogazione e quietanza notarile. Infine, afferma l'ordinanza del tribunale, il contratto di mutuo può costituire un valido titolo esecutivo solo e soltanto se vi è stata la traditio del denaro, in altri termini solo e soltanto se la banca ha dato al cliente mutuuario la disponibilità materiale del denaro o quanto meno la sua disponibilità giuridica: nel caso di specie il mutuo difettava di tale disponibilità stante che il contratto di mutuo era stato stipulato in data 26.06.2006, ma il denaro era stato erogato solo in data 14.07.2021, e la banca aveva condizionato e quindi sospeso l'erogazione del denaro, all'assolvimento di tutta una serie di condizioni-capestro, da parte della mutuataria. Oggi bloccare un'asta è molto più facile. E con la ripresa delle procedure esecutive allo scadere della legislazione emergenziale da Covid-19 saranno in tanti in Abruzzo a potersi avvalere di tale nuova impostazione giurisprudenziale

Da IL CENTRO 18 Aprile 2021

Banca vuole mettere l'appartamento all'asta, stop del tribunale

Nel 2006 chiedono un mutuo di 150mila euro per acquistare una casa, pagano 68 rate per circa 70mila euro, poi nel 2013 il marito perde il lavoro e l'impresa della moglie va a rotoli. È una storia...

18 aprile 2021

Nel 2006 chiedono un mutuo di 150mila euro per acquistare una casa, pagano 68 rate per circa 70mila euro, poi nel 2013 il marito perde il lavoro e l'impresa della moglie va a rotoli. È una storia sempre più comune. La banca cerca di rivalersi ma il primo tentativo va a vuoto dopo un ricorso della famiglia. Ora c'è anche un'ordinanza del tribunale di Pescara a vietare il pignoramento della casa. «L'ex Carichieti, tramite la Fedaia, società alla quale con una cartolarizzazione erano stati ceduti in blocco i crediti, torna alla carica nell'estate scorsa con un atto di precetto notificato alla giovane donna per un importo di 152.364,30 euro oltre spese e interessi. Da segnalare», spiega l'avvocato Mauro D'Amico, «che il mutuo originario era di 150mila euro e la mutuataria aveva già pagato 68 rate per circa 70mila euro». L'ordinanza del giudice Valeria Battista stabilisce un principio: «Le cessionarie dei crediti», spiega l'espropriazionista D'Amico, non possono tirarsi fuori dalle eccezioni di merito che i debitori contestano alla banca cedente, come nel caso di specie la contestazione della probabile usura bancaria del contratto di mutuo stipulato con l'ex Carichieti. Inoltre, l'ordinanza dispone che un contratto di mutuo sospensivamente condizionato, ovvero con consegna differita, non può valere come titolo esecutivo, se non accompagnato da un atto di erogazione e quietanza notarile».