

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

Sezione Fallimentare

PROPOSTA DI PIANO DEL CONSUMATORE PER LA COMPOSIZIONE DELLA CRISI
DA SOVRAINDEBITAMENTO AI SENSI DELL'ART. 7, I COMMA, L. 3/12

Per: I sigg.ri [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], nata ad Acerra (Na) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], entrambi residenti in
Acerra (Na) alla via [REDACTED] n. [REDACTED] rappresentati, difesi ed elett.te dom.ti presso lo
studio dell'Avv. **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22F839L – p.e.c.
studioborselli@pec.it), sito in Napoli in Via Posillipo n. 56/85, giusta procura allegata al presente
atto,

PREMESSO

- **che** i deducenti, trovandosi nelle condizioni previste dalla Legge 3/2012 n. 3, così come modificata dal decreto legge n. 179/2012, e non ricorrendo cause ostative, hanno adito l'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'ODCEC di Nola, per il tramite del sottoscritto procuratore, per la nomina di un gestore della crisi da sovraindebitamento, al fine di accedere ad una procedure previste dalla predetta legge;
- **che** successivamente alla presentazione dell'istanza, veniva nominato quale Gestore della Crisi da sovraindebitamento il dott. Commercialista [REDACTED] da parte del suindicato Organismo Composizione della Crisi da sovraindebitamento;
- **che** pertanto i deducenti, a mezzo del proprio procuratore, depositano la presente proposta di piano del consumatore per la composizione della crisi da sovraindebitamento.

* * * * *

Di seguito è illustrato il Piano elaborato con il supporto e la consulenza del nominato Gestore della Crisi da sovraindebitamento, dott. [REDACTED]

CAPITOLO I

REQUISITI DI AMMISSIBILITA'

Innanzitutto si fa presente che ricorrono i requisiti di cui all'art. 7, legge n. 3/2012 e successive modifiche, in quanto i deducenti:

- si trovano in uno stato di sovraindebitamento, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. A) della citata legge, ossia *"in una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente"* secondo le scadenze originariamente pattuite;
- non sono soggetti alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, in quanto persone fisiche che non hanno mai svolto attività di impresa;
- non hanno utilizzato nei precedenti cinque anni uno strumento di cui alla L. n. 3/2012 (piano, accordo o liquidazione);
- non hanno subito per cause a loro imputabili provvedimenti di impugnazione, risoluzione accordo del debitore ovvero, revoca o cessazione del Piano del consumatore.

CAPITOLO II

CAUSE DI INDEBITAMENTO

Si procederà ad esporre le dinamiche e le scelte compiute dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] nel corso degli ultimi anni, che li hanno condotti alla loro attuale situazione di crisi.

I sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in data 08.06.2007 contraevano matrimonio nel Comune di [REDACTED] (registrato presso coi seguenti estremi: anno [REDACTED], n. [REDACTED], parte [REDACTED], serie [REDACTED]. Ufficio [REDACTED] scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni (*all. 1*).

I coniugi stabilivano la loro residenza presso la casa coniugale sita in [REDACTED] (Na) alla Via [REDACTED] n. [REDACTED], acquistata in data 05.12.2006 per la somma di € 135.000,00 con atto per notar Nicola Rotondaro, rep. 13968, racc. 2093, del 05.12.2006 (*all. 2*).

Per l'acquisto della predetta unità immobiliare veniva acceso un contratto di mutuo fondiario con Unicredit Banca S.p.A., con atto per notar Nicola Rotondaro, rep. 13969, racc. 2094, del 05.12.2006, per la somma di € 135.000,00 (da restituire in 360 rate - 1 da € 1.380,63 e 359 da € 796,42 - per un totale di circa € 288.000,00 !!!) oltre costi di trasferimento, ed altri connessi all'erogazione del mutuo da parte della suddetta banca mutuante (*all. 3*).

Al momento dell'acquisto dell'immobile e della sottoscrizione dell'atto di mutuo, entrambi i coniugi avevano entrate da lavoro dipendente, in quanto regolarmente inquadrati.

In particolare mensilmente il sig. [REDACTED] percepiva all'incirca € 1.400,00, mentre la sig.ra [REDACTED] circa € 700. Tali entrate permettevano agevolmente di pagare le rate di mutuo, pari ad € 796,42 mensili, e di affrontare le spese occorrenti al nucleo familiare.

Il 31.07.2008, con la nascita del primo figlio, [REDACTED], le somme necessarie al sostentamento della famiglia erano notevolmente aumentate.

Nel 2009 la sig.ra [REDACTED] aveva perso il posto di lavoro, venendo così a mancare una indispensabile fonte di reddito per il nucleo familiare.

Era comunque intenzione dei deducenti non interrompere il pagamento delle rate di mutuo, seppur con tante difficoltà, per cui sono state avanzate ad altri istituti di credito delle richieste di surroga nel contratto di mutuo suindicato, al fine di ottenere un abbassamento della relativa rata.

Tali richieste sono state respinte, proprio perché la sig.ra [REDACTED] aveva perso il posto di lavoro, non ritenendo sufficientemente garantita l'operazione da parte degli istituti di credito interpellati per la suddetta surroga.

Nonostante le difficoltà, causate dalle due circostanze suindicate (nascita figlio e perdita del posto di lavoro da parte della sig.ra [REDACTED]), le rate del mutuo sono state comunque pagate sino al mese di aprile 2010, periodo in cui, su espressa richiesta, è stata concessa da parte di Unicredit la sospensione del pagamento delle rate di mutuo per il periodo di un anno.

Il periodo di sospensione, piuttosto che dare un periodo di tregua economica ai deducenti, è stato necessario per pagare l'acquisto della nuova auto, in quanto nel mese di giugno del 2010 il sig. [REDACTED] è stato coinvolto in un brutto incidente automobilistico, a causa del quale ha dovuto provvedere alla sostituzione della propria autovettura, mezzo necessario per recarsi sul luogo del lavoro, sostenendo, quindi questa ulteriore ed inaspettata spesa.

Le rate di mutuo, nonostante la famiglia fosse ancora monoreddito, sono state regolarmente pagate, con enormi difficoltà, fino al mese di maggio 2015 (beneficiando di una ulteriore sospensione di otto mesi concessa dalla banca mutuataria) data a partire dalla quale sono stati interrotti i predetti pagamenti, con il nucleo familiare ormai costretto a vivere in condizioni di povertà.

Data la disastrosa situazione finanziaria, nonostante l'aiuto economico di amici e parenti, i deducenti hanno accumulato altri debiti di varia natura, successivamente saldati mediante la

cessione di un quinto dello stipendio del sig. [REDACTED] al Banco di Napoli, per un prestito di € 9.000,00, regolarmente saldato fino alla sua definitiva scadenza nel mese di luglio 2018.

I deducenti, inoltre, avendo per loro natura, oltre che per l'educazione ricevuta, un fortissimo senso morale, in ragione del quale sentivano come un peso insopportabile il proprio essere inadempiente, hanno provato a formulare ad Unicredit alcune proposte transattive, da onorare mediante il ricavato della vendita della loro abitazione coniugale, per la quale avevano ricevuto delle offerte di acquisto (30.03.16 e 26.09.17).

Tutte le proposte non sono state prese in considerazione da parte della banca mutuataria, compresa quella relativa alla riformulazione della rata del mutuo, per consentire un più agevole pagamento della stessa (*all. 4*).

Stante l'interruzione del pagamento delle rate di mutuo Unicredit S.p.A. ha intentato innanzi al Tribunale di Nola la procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n. [REDACTED] 2017, G.E. dott.ssa Guardasole Roberta, nei confronti dei deducenti.

Nelle more di tutte le vicissitudini su descritte la sig.ra [REDACTED] ha sempre tentato in tutti i modi di reperire un'attività lavorativa, svolgendo lavori saltuari e percependo cifre irrisorie. La stessa inoltre ha partecipando a corsi di formazione indetti dalla Regione Campania, grazie ai quali ha lavorato per pochi mesi dell'anno 2018, percependo con un reddito lordo di € 2.850,00. Attualmente la predetta è disoccupata.

CAPITOLO III

SITUAZIONE DEBITORIA

Sussistono al momento le seguenti posizioni debitorie:

1. Debito con UNICREDIT S.p.A., con Sede Legale in Roma, alla Via Alessandro Specchi, n. 16 e Direzione Generale in Milano, alla Piazza Gae Aulenti n. 3 – Tower A, per un credito di € **147.401,35**, salvo errori ed omissioni, così come da atto di pignoramento e successivo atto di intervento per differenza nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Nola recante R.G. Es. Imm. n. [REDACTED] 2017 (*all. 5*), in forza di contratto di mutuo fondiario del 05.12.2006, atto per Notar Dott. Nicola Rotondano, notaio in Napoli, rubricato al n. 13969 di Rep e 2094 di Racc. a garanzia del quale veniva iscritta ipoteca in data 20.12.2016 al n. 28328/75992;
2. Debito residuo con Agenzia delle Entrate – Riscossione, per una errata compilazione del modello 730 relativo all'anno 2016, per un totale di € **221,52**, salvo errori ed omissioni (il debito iniziale era di € 886,09, per il quale è stato concesso un rateizzo, per un totale di 8 rate, a partire dal 02.02.2018

fino al 02.12.2019 – al momento sono state pagate 6 rate e le ultime due rimanenti, dell'importo di € 110,76 ciascuna, hanno una scadenza fissata per i giorni 02.09.2019 e 02.12.2019) (all. 6);

3. Debito nei confronti del Condominio Parco Osiride, sito in Acerra in Via [REDACTED] n. [REDACTED], in relazione solo agli anni 2016/2019, di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sono proprietari i deducenti, per la somma di € 735,69 (all. 7), così come comunicato dall'amministratore.

I dati della situazione debitoria, sopra elencati, sono meglio riassunti nel seguente prospetto:

CREDITORI	IMPORTI	RESIDUI
UNICREDIT S.p.A.	135.000,00 (288.000)	147.401,34
Agenzia Entrate – Riscossione	886,09	221,52
CONDOMINIO	735,69	735,69

CAPITOLO IV

SITUAZIONE FAMILIARE, ECONOMICA E PATRIMONIALE

L'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte dal ricorrente è reale e dimostrata dai fatti:

a) Il nucleo familiare dei deducenti è composto da tre persone: sig. [REDACTED] sig.ra [REDACTED], il piccolo [REDACTED] (all. 8).

b) Elenco spese correnti necessarie al sostentamento del debitore e della sua famiglia:

Spese per beni di prima necessità: generi alimentari, vestiario, scarpe	€ 400,00
Spese mediche - dentista per ortodonzia figlio	€ 200,00
Acquedotto e rifiuti e tassa bonifica del Volturno	€ 60,00
Energia elettrica	€ 70,00
Gas metano per il riscaldamento	€ 70,00
Spese telefoniche	€ 45,00
Assicurazione Opel Corsa (costo ripartito mensilmente)	€ 59,00
Bolli auto (costo ripartito mensilmente)	€ 30,00
Spese benzina (auto Opel Corsa)	€ 100,00
TOTALE SPESE MENSILI	€ 1.034,00

Le spese strettamente necessarie al sostentamento dignitoso del nucleo familiare ammontano quindi ad € 1.034,00 mensili.

Si precisa che in relazione alle spese mediche, la somma di € 200,00 comprende l'importo da corrispondere mensilmente al dentista per le cure necessarie al piccolo [REDACTED], per la predisposizione di un'ortodonzia al fine di curare una mala occlusione dentale.

Per quel che concerne le spese occorrenti per l'energia elettrica ed il riscaldamento, si rileva che l'immobile è composto da un piano seminterrato molto umido e buio, che richiede un maggior dispendio di risorse energetiche.

Per quel che concerne le spese telefoniche, le stesse, oltre alla linea fissa, comprendono anche le utenze mobili.

c) Dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni

A fronte delle spese mensili di cui al punto precedente, la situazione reddituale della famiglia [REDACTED] allo stato attuale, è la seguente:

- il sig. [REDACTED] dipendente della società Enam S.p.A. (C.F. 04633491214), con sede in Pomigliano (NA) in Via Nazionale delle Puglie n. 161, con contratto a tempo indeterminato, e percepisce mensilmente un netto di circa € 1.800,00, (somma cui si giunge calcolando i poco più di 1600,00 euro mensili percepiti, come da buste paga (*all. 9*), per 14 mensilità, per un totale mensile di circa 1.800,00 mensili) oltre, a seconda dei periodi (e quindi in maniera non continuata) delle indennità di trasferta e di lavoro notturno/diurno festivo, oltre tredicesima e quattordicesima;
- sig.ra [REDACTED], invece, attualmente è disoccupata.

TABELLA REDDITI "LORDI" SIG. [REDACTED] (*all. 10*)

C.U. 2017	C.U. 2018	C.U. 2019
€ 28.968,64	€ 31.070,33	€ 31.294,47

TABELLA REDDITI "LORDI" SIG.RA [REDACTED] (*all. 11*)

C.U. 2017	C.U. 2018	C.U. 2019
€ 3.314,04	€ 1.942,50	€ 2.850,00

Elenco di tutti i beni dei debitori

a) I beni immobili di proprietà dei sigg.ri [redacted] e [redacted] sono i seguenti:

- Appartamento ubicato ad Acerra (NA) - Via [redacted] n. [redacted] edificio Condominio [redacted], interno 8, piano T - S1, foglio 42, particella 2321 subalterno 9, cat. A/3, cl. 2, vani 6, R.C. 340,86 (*all. 12*).

Detto immobile è stato acquistato in data 05.12.2006 per la somma di € 135.000,00 con atto per notar Nicola Rotondaro, rep. 13968, racc. 2093, del 05.12.2006 (*all. 2*). Per l'acquisto della predetta unità immobiliare, sempre in data 05.12.2006 veniva stipulato un contratto di mutuo fondiario con Unicredit Banca S.p.A. (*all. 3*), con atto per notar Nicola Rotondaro, rep. 13969, racc. 2094, del 05.12.2006, per la somme di € 135.000,00 (da restituire in 360 rate - 1 da € 1.380,63 e 359 da € 796,42 - per un totale di circa € 288.000,00 !!!) oltre spese varie per l'erogazione del mutuo e spese notarili.

Il predetto immobile è oggetto della procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Nola e recante R.G. n. [redacted] 2017, G.E. dott.ssa Guardasole Roberta, ed è stato stimato dal CTU, con relazione tecnica estimativa del 11.12.2018 (*all. 13*), per la somma complessiva di € 58.394,15, con prima vendita senza incanto fissata per il giorno 18.09.2019, ed aggiudicabile con offerta minima di € 43.795,50 (*all. 14*).

Non sono stati compiuti atti dispositivi di beni negli ultimi cinque anni da parte dei ricorrenti.

b) Il sig. [redacted] è proprietario di due autovetture:

- Opel Corsa targata [redacted] (mezzo indispensabile per recarsi sul luogo del lavoro) - immatricolata inizialmente in Spagna nell'anno 2008 e successivamente in Italia nell'anno 2010 (valore circa € 2.000)

- FIAT 600 targata [redacted] - immatricolata nell'anno 2001 (il presente veicolo ha un valore nullo in quanto giacente, al momento, in un terreno di un parente del sig. [redacted], in quanto non marciate, presentando lo stesso diverse problematiche di natura meccanica ed alla carrozzeria, la cui rimozione sarebbe molto dispendiosa).

c) Rapporti bancari:

- Attualmente l'intero nucleo familiare utilizza il c/c n.1000/9332, intestato ad entrambi i deducenti, acceso presso il Banco di Napoli, e sul quale viene accreditato lo stipendio del sig. [REDACTED]. Sul predetto conto corrente non vi è giacenza di fondi.
- La sig.ra [REDACTED] è intestataria di una carta prepagata Superflash del Banco di Napoli, su cui non vi sono fondi.
- I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono titolari di un fondo di deposito (salvadanaio) presso il Banco di Napoli, con una giacenza attuale di € 1.100,00 e sul quale vanno a destinare € 100,00 mensili.

CAPITOLO V

PROPOSTA DEL PIANO DEL CONSUMATORE

La proposta prevede il soddisfacimento dei creditori nei termini di seguito specificati, sulla base della suddivisione dei creditori in classi omogenee per tipologia di credito (in prededuzione, privilegiati e chirografari), mediante il pagamento degli stessi i percentuali differenti.

La situazione debitoria complessiva (privilegiati e chirografari), evidenziata nella tabella riportata al capitolo III è di € **148.358,55** cui vanno però sommate:

- le competenze spettanti all'OCC pari complessivamente ad € 5.742,13, come da preventivo accettato dai deducenti (*all. 15*), di cui già pagati € 574,21, per un residuo di € **5.167,92**;
- competenze legali spettanti allo scrivente avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli per consulenza e assistenza prestata nella procedura da sovraindebitamento pari complessivamente ad € **6.303,40** comprensive di spese, iva e c.p.a. (*all. 16*);

Per cui, il debito complessivo ammonta ad € **159.829,87**.

Nella tabella seguente verrà specificato l'ordine di soddisfazione dei creditori, nonché la somma offerta e la relativa percentuale di soddisfo del credito di volta in volta spettante:

CREDITORE		IMPORTO DEL DEBITO	IMPORTO DA PAGARE	% SODDISFAZIONE
1° (O.C.C.)	PRIVILEGIATO IN PREDEDUZIONE	€ 5.167,92	€ 5.167,92	100%
2° Avv. d'Ambrosio Borselli	PRIVILEGIATO IN PREDEDUZIONE	€ 6.303,40	€ 6.303,40	100%
3° Unicredit S.p.A.	PRIVILEGIATO	€ 147.401,34	€ 55.170,59	37,42%
4° Agenzia delle Entrate - Riscossione	PRIVILEGIATO (crediti erariali)	€ 221,52	€ 221,52	100%
TOTALE PRIVILEGIATI		€ 159.829,87	66.863,43	41,83%
5° CONDOMINIO	CHIROGRAFARIO	735,69	507,17	69%
TOTALE CHIROGRAFARIO		735,69	336,58	45,75%

La somma che i deducenti propongono quindi di pagare, alla luce delle loro possibilità economiche, è di € 67.200,00 così composta:

- a) € 11.471,32 per spese in prededuzione;
- b) € 55.170,59 credito privilegiato Unicredit S.p.A. con moratoria di 1 anno;
- c) € 507,17 crediti chirografari.

MODALITA' DI PAGAMENTO – PIANO RATEALE

La proposta prevede il pagamento delle suddette percentuali secondo un piano di rientro rateale che tiene conto delle effettive capacità reddituali del nucleo familiare, delle spese necessarie al sostentamento dignitoso di marito e moglie.

Il pagamento dei creditori privilegiati sarà effettuato usufruendo della possibilità offerta dall'art. 8 c. 4 L. 3/12, ossia della moratoria, sino ad un massimo di un anno dall'omologa (il pagamento del creditore ipotecario, Unicredit, quindi, incomincerà trascorso un anno dall'omologa del piano).

Poiché le entrate mensili fisse familiari, all'attualità, ammontano a circa € 1.800,00, e la somma di cui il ricorrente necessita per soddisfare le esigenze familiari è approssimativamente di € 1.034,00

circa al mese, è ragionevole destinare la somma mensile di € 800,00 per soddisfare tutti i creditori, secondo l'ordine e le percentuali indicate al precedente capitolo.

In particolare sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] provvederanno per il periodo di mesi 84 (anni 7) a pagare i suddetti € 800,00 mensili, per la somma complessiva di € 67.200,00, con scadenza delle singole rate per il giorno 15 di ciascun mese.

Il pagamento avverrà per il primo anno esclusivamente in favore dei creditori in prededuzione.

Dal secondo anno, il 50% della rata mensile sarà destinata a pagare il residuo della somma spettante ai creditori in prededuzione, sino all'integrale soddisfo, mentre l'altro 50% sarà corrisposto in favore degli altri creditori, seguendo l'ordine suindicato.

Col pagamento integrale dei creditori in prededuzione l'intero importo della rata sarà destinato agli altri creditori, seguendo l'ordine suindicato.

Si precisa che i costi sostenuti dal creditore ipotecario (Unicredit S.p.A.) nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Nola recante R.G. n. [REDACTED] 2017 resteranno a carico di quest'ultimo. Tale soluzione pare ragionevolmente perseguibile alla luce del valore dell'immobile e del relativo prezzo base di vendita determinato nella predetta procedura esecutiva, in cui è prospettabile un mancato recupero di tali somme, nonché una soddisfazione parziale del credito dallo stesso vantato.

Concretamente il pagamento potrà avvenire nel seguente modo:

Ipotesi 1: I sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] provvederanno mensilmente ad eseguire un bonifico per la somma di € 800,00 sul conto corrente intestato alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento, ed il giudice autorizzerà i relativi creditori a prelevare gli importi loro spettanti, annualmente, su istanza dei medesimi.

Ipotesi 2: Considerato che vi è l'accredito dello stipendio del sig. [REDACTED] sul c/c n. [REDACTED] acceso presso il Banco di Napoli, intestato ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], il predetto ente riceverà autorizzazione alla disposizione permanente di addebito sul medesimo conto, entro il giorno 15 di ogni mese, della somma mensile di € 800,00 in favore dei creditori, seguendo l'ordine di prelazione suindicato, sino alla concorrenza delle somme ad essi spettanti.

In relazione, invece, a quanto si offre al condominio, ci precisa che il debito complessivo è relativo alle annualità 2016-2019, per cui, considerato che in caso di vendita giudiziarie l'aggiudicatario sarebbe tenuto al versamento solo delle ultime due annualità delle quote condominiali, pare

ragionevole la somma offerta, pari, appunto, alle due ultime annualità delle quote condominiali dovute dai debitori.

CAPITOLO VI

OSSERVAZIONI SUL MUTUO FONDIARIO

Preme evidenziare al Giudice che il mutuo fondiario stipulato dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] nell'anno 2007 per l'acquisto della loro abitazione ammontava ad € 135.000,00. Col piano di ammortamento, includendo gli interessi, i predetti si sarebbero ritrovati a rimborsare circa € 288.000,00, più del 213% del mutuo erogato.

Dal momento dell'erogazione del mutuo sino all'interruzione dei pagamenti delle singole rate i deducenti hanno versato circa € 70.000,00, quanto offerto ad Unicredit S.p.A. è idoneo garantire al predetto creditore il recupero quasi del 100% della sorta capitale.

CAPITOLO VII

CONCLUSIONI

I debitori, consapevoli della grave situazione in cui versano, ritengono che il Piano proposto sia l'unica soluzione percorribile per soddisfare i loro creditori (sebbene alcuni solo parzialmente) avendo contemporaneamente e nel rispetto dello spirito della legge, una nuova possibilità da offrire alla propria famiglia, azzerando così i propri debiti.

Il piano proposto appare la migliore alternativa alla soluzione liquidatoria, che permetta di tutelare i creditori, al fine di soddisfare tutti (e non solo alcuni) nella misura maggiore possibile, in modo certo e tempestivo considerando anche il fatto che l'alternativa liquidatoria porterebbe alla soddisfazione del creditore ipotecario, probabilmente, anche in misura minore rispetto alla somma offerta, in considerazione del fatto che l'immobile, allo stato, potrebbe essere aggiudicato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. [REDACTED] 2017 pendente innanzi al Tribunale di Nola (in fase di prima vendita senza incanto fissata per il giorno 18.09.19) per la somma di € 43.795,50.

Tra l'altro si rileva che l'immobile di proprietà dei deducenti, oggetto dell'esecuzione immobiliare pendente innanzi al tribunale di Nola R.G. n. [REDACTED] 2017, ha delle problematiche rilevanti.

Infatti il medesimo, come evincibile dalla perizia del CTU depositata nella predetta esecuzione immobiliare, è composto da un piano seminterrato ed un piano terra con cortile di proprietà esclusiva. Il piano seminterrato in realtà è una cantinola, poi trasformata in area cucina/soggiorno e

bagno, ovvero in civile abitazione. Ma in base all'Art. 3 del D.M. del 5 luglio 1975 (G.U. 18-7-1975 n. 190) "modifiche alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione" il locale seminterrato non può essere trasformato in civile abitazione, ma deve essere utilizzato come cantinola in quanto i metri quadrati della parte adibita ad abitazione, posizionati al piano terra, sono inferiori a 38 mq.

L'intero immobile, tra l'altro, non risulta agibile.

Tutte queste problematiche, unite alla statistica che vede una minima percentuale di casi in cui gli immobili vengono aggiudicati alla prima asta, mostrano come l'alternativa liquidatoria potrebbe, con grande probabilità, condurre ad un importo anche inferiore a quello di € 43.795,50 previsto come offerta proponibile ex art. 571 cpc alla prima asta, a conferma che il piano proposto può essere considerata la soluzione più vantaggiosa per tutti i soggetti coinvolti.

Fiducioso che la S.V. voglia accogliere la proposta di Piano del Consumatore sopra prospettata, disponendo la sospensione della procedura esecutiva n. [REDACTED]/2017, nonché con la concessione ai deducibili del beneficio dell'esdebitazione, si rimane in attesa della decisione dell'On.le Tribunale.

Con osservanza

Napoli, 24 giugno 2019

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

Si allegano:

- all. 1: estratto per riassunto del registro atti di matrimonio
- all. 2: atto di compravendita
- all. 3: Atto di mutuo [REDACTED] - [REDACTED]
- all. 4: proposta transattiva del 26.09.17 con proposta acquisto immobile e rifiuto banca
- all. 5: precetto-pignoramento-intervento per differenza Unicredit
- all. 6: rateizzo Agenzia Entrate
- all. 7: debito condominio 2016-2019
- all. 8: autocertificazione residenza e stato di famiglia
- all. 9: buste paga marzo-aprile-maggio 2019
- all. 10: CU 2017-2018-2019 [REDACTED]
- all. 11: CU 2017-2018-2019 [REDACTED]
- all. 12: visura ipotecaria
- all. 13: CTU Es. Imm. [REDACTED] 2017
- all. 14: I avviso vendita 18.09.19
- all. 15: compensi OCC
- all. 16: compensi avv. d'Ambrosio Borselli