

Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sez. Fallimentare V.G.

**Istanza di omologa del piano del consumatore in accordo con i
creditori ex art. 8 L. 3/12 con domanda subordinata di liquidazione ex
art. 14 ter L. 3/2012**

la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] residente in Roma alla via delle
Zoccolette, 30, e ivi elettivamente domiciliata in viale dei Parioli, 63,
presso lo studio dell'avv. Domenico de Simone (C.F. DSM DNC 49B02
H501H) che la rappresenta e difende giusta procura allegata in atti, e che
agli effetti di cui agli artt. 125, 136 e 170 c.p.c. dichiara di voler ricevere le
comunicazioni e gli avvisi di cancelleria al seguente numero di fax
06.97252948 e/o alla seguente casella di posta elettronica certificata:
domenico.desimone@oav.legalmail.it;

premessso

- che l'istante versa in una situazione di sovraindebitamento così come definita dall'art. 6 L. 3/2012;
- che la sig.ra [REDACTED] in data 16/11/2017, per mezzo del sottoscritto procuratore, ha presentato all'Ill.mo Tribunale istanza per la nomina di un Professionista ai sensi dell'art. 15, comma 9 L. 3/2012;
- che con ordinanza del 15/01/2018, depositata in cancelleria in data 24/01/2018, l'Ill.mo Presidente dott. La Malfa di codesta sez. Fallimentare del Tribunale di Roma nominava ai sensi dell'art. 15, L. 3/12, l'Avv. Miriam Scimemi, Roma;
- che nel corso dei mesi pregressi l'istante ha illustrato al nominato professionista, la proposta del piano del consumatore in accordo con i creditori al fine di ottenere almeno il 60% dei voti favorevoli nei termini di cui all'art. 11, comma 1 L. 3/12 (cfr. doc. A e relativi allegati);



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

- che è stato presentato un piano del consumatore articolato e dettagliato che pur avendo ricevuto parere favorevole dell'OCC a mezzo della relazione positiva *ex art. 9 L. 3/12*, non è stato dichiarato ammissibile dal Tribunale per la durata superiore (nel caso di specie era stato articolato in 18 anni) ai criteri previsti dalla c.d. legge Pinto previsti per le procedure concorsuali (L. 89/2001, art. 2, comma 2 *bis*: massimo 6 anni come ragionevole durata della procedura), in assenza dell'accordo del creditore ipotecario;
- che pertanto la ricorrente intende ripresentare il piano del consumatore questa volta in accordo con i creditori, avendolo riformulato con l'ausilio dell'OCC incaricato dal Tribunale facendolo quindi ricadere nell'alveo dei parametri normativi, sia della legge Pinto, sia dell'interpretazione di codesto Tribunale rispetto alla durata del piano, sia, soprattutto, della convenienza per il creditore rispetto all'alternativa liquidatoria, in termini di durata e vantaggio economico *ex artt. 7, 8 e 9 L. 3/12*;

considerato

- che l'avv. Miriam Scimemi, quale professionista nominato dall'Ill.mo Tribunale di Roma, dopo aver rielaborato con la collaborazione fattiva dell'esdebitanda e di codesto difensore, il nuovo piano del consumatore in accordo, verificati tutti i presupposti di legge in termini di meritevolezza, ragioni dell'indebitamento e soprattutto la nuova durata dello stesso all'interno dei parametri riveduti, nella relazione *ex art. 9 L. 3/12* ha espresso giudizio soddisfacente sulla fattibilità e convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria e sulla relativa documentazione allegata dall'istante, giudicata completa e veritiera (cfr. doc. B e relativi allegati);
- Giova quindi, al fine di dare un quadro completo di analisi all'Ill.mo Tribunale adito, svolgere un approfondito riepilogo su tutto il percorso sin qui svolto dalla sig.ra [REDACTED] al fine dell'espletamento e dell'accoglimento della domanda di esdebitamento *ex art. 7 della L. 3/12* qui richiesto in termini di piano del consumatore in accordo con i creditori, avvalendosi della votazione dei creditori per almeno il 60%, sentito l'OCC, o in alternativa della decisione finale del Tribunale;



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

Di seguito: 1) Ragioni dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento – rispetto del canone di diligenza del debitore; 2) Incolpevolezza nel sopravvenuto sovraindebitamento della sig.ra [REDACTED] 3) Meritevolezza del piano del consumatore in accordo con i creditori; 4) Analisi del Piano; 5) Convenienza del Piano per il creditore; 6) Rapporto con la pendente procedura esecutiva (r.g.e. 822/17).

1) Ragioni dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento – rispetto del canone di diligenza del debitore

La signora [REDACTED] coniugata con l'avvocato [REDACTED] è nata e ha sempre vissuto in Argentina fino al 2007 e subito dopo il matrimonio si è trasferita in Italia in una piccola casa (circa 53 mq.) di proprietà del marito sita in Roma alla via della Lungaretta, 66 sino all'anno 2011.

Nello stesso anno, l'imminente nascita del secondo figlio [REDACTED] (nata il 25 giugno 2011), ha spinto i coniugi a cercare un nuovo immobile che fosse idoneo alle mutate esigenze della famiglia, ormai in progressiva espansione.

Il caso ha voluto che l'avv. Danilo Tonon, *ex dominus* dell'avv. [REDACTED] mettesse in vendita la proprietà di via delle Zoccolette, 30, Roma, rappresentando allo stesso storico praticante, l'intenzione di volerla alienare.

L'avv. [REDACTED] ne ha subito parlato con la moglie, la quale, sia per la posizione dell'appartamento, sia per le adatte dimensioni (circa 93 mq.), ha mostrato un chiaro interesse e nutrito speranza per l'acquisto.

L'originaria sola aspettativa della sig.ra [REDACTED] di realizzare la compravendita, si è tradotta in poco tempo, in chiara e concreta possibilità coadiuvata dalle seguenti condizioni favorevoli:

1) la possibilità di essere cessionaria del contratto di mutuo (originariamente stipulato dal Tonon) tramite acollo e ad un tasso notevolmente vantaggioso (0,45% di spread che generava un tasso oggettivamente molto basso, soprattutto in questi ultimi anni con Euribor negativo):



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

2) la volontà della sig.ra [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente madre e suocera della sig.ra [REDACTED] di voler sostenere in misura pari al cinquanta per cento cadauna, il pagamento dell'intero piano di mutuo (offrendo quindi alla sig.ra [REDACTED] la casa come vero e proprio regalo, seppur attraverso la formula della donazione indiretta). Si sottolinea che altrimenti, cioè senza l'aiuto garantito dalla famiglia, la debitrice – sempre prudente nelle proprie scelte finanziarie, se ne dice appresso – non si sarebbe imbarcata in un acquisto troppo oneroso. Tale circostanza risulta provata *per tabulas* dagli estratti conto bancari della sig.ra [REDACTED] qui allegati, che dimostrano nel corso degli anni le entrate dalla madre e dalla suocera proprio come “aiuto familiare”;

3) la certezza che di lì a breve con la vendita dell'immobile di via della Lungaretta, 66, Roma, il marito avrebbe in parte estinto il vecchio mutuo e in parte reinvestito i proventi su un'altra compravendita per poi mettere a reddito la nuova unità immobiliare più piccola, concedendola in locazione a terzi per avere un'ulteriore ingresso e un rafforzamento del reddito complessivo per pagare le rate a Unicredit. L'operazione economica era appunto sottesa a garantire gli introiti necessari al sostentamento dell'intera famiglia (mutuo più spese famigliari). Quindi si è proceduto alla doppia operazione di acquisto e vendita secondo un piano calcolato e fattibile in quel dato momento (acquisto fatto a febbraio 2011 e vendita eseguita a ottobre 2011). C'erano tutte le condizioni per affrontare il futuro finanziario da un punto di osservazione *ex ante* equilibrato, meditato e ponderato. La vendita di via della Lungaretta, 66, Roma, si concluse infatti per euro 495.000,00.

2) Incolpevolezza nel sopravvenuto sovraindebitamento della sig.ra

[REDACTED]
I coniugi [REDACTED] – [REDACTED] dopo aver felicemente accolto la nascita di [REDACTED] hanno scoperto qualche mese dopo che il primogenito [REDACTED] era purtroppo affetto da una rarissima malattia genetica che gli



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

impedisce ancora, un sano sviluppo psico fisico (micro duplicazione del cromosoma 4P – DIAGNOSI Ospedale Bambino Gesù). La notizia ha sconvolto la famiglia intera, sono cominciati problemi gestionali e lavorativi e ritardi e preoccupazioni nella gestione della vita quotidiana e lavorativa del marito. Tale situazione imprevedibile ha costretto a distrarre i soldi che periodicamente [REDACTED] percepiva dalla madre e dalla suocera per il pagamento del mutuo, a favore delle costosissime e frequenti visite mediche e terapie a cui il piccolo [REDACTED] doveva e deve sottoporsi (diagnosi Ospedale Bambino Gesù, Prof. Marco Cappa).

Ma vi è di più! Il marito della ricorrente, l'avv. [REDACTED] si è trovato nello stesso periodo a fronteggiare l'emergenza della depressione della moglie, la grave malattia che ha colpito il tanto desiderato figlio, a fronteggiare la crisi economica sopravvenuta nel frattempo che ha colpito in modo particolarmente duro la classe media e i professionisti. In pratica, per non perdere lo studio e la possibilità di lavorare, ha dovuto pagare i debiti ereditati da una cattiva gestione del suo *ex* collega di studio, che di fatto ha quasi abbandonato la professione, fronteggiando uno sfratto per morosità e debiti verso il condominio per svariate decine di migliaia di euro (circa 25.000,00).

Il colpo è stato tremendo, al punto da far perdere la lucidità e speranza all'avvocato [REDACTED] sulla possibilità di trovare una via per risolvere problematiche lavorative e famigliari (di natura clinica delicata) di una portata straordinaria per grandezza e imprevedibilità nonché per la ravvicinata successione degli eventi. Era un'obbligatoria fuoriuscita di denaro. Figlio malato senza una chiara soluzione medica del problema e titolare di studio di fatto in abbandono di responsabilità, pagamenti, bollette e soprattutto canone di locazione.

Il marito così, persa la speranza ed allentata la normale *routine* quotidiana della libera professione, ha cominciato a non riuscire più a contribuire al sostentamento economico della famiglia (o comunque, in misura estremamente ridotta dovendo sottrarre tanto tempo al lavoro). La sig.ra



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

██████████ stava finendo le poche risorse a disposizione così da dover mano a mano attingere alle donazioni vincolate originariamente per il solo pagamento del piano economico del mutuo (sostenuto da parte di madre e suocera). Del resto non è da considerarsi colpevole il comportamento del debitore che omette in tutto o in parte il pagamento della rata di ammortamento deviando i fondi non per spese di lusso o spese amene ma per sostenere famiglia e cure del figlio malato (malattia oggi certificata dalla ASL di competenza).

Non solo la malattia genetica del minore, il doversi far carico da parte del marito di tutta una serie di debiti generati dal collega di studio, ma anche l'investimento sull'acquisto dell'immobile da mettere a reddito attraverso la locazione, stava precipitando. Infatti all'ingente caparra confirmatoria versata (circa 175.000,00 euro) a garanzia dell'acquisto da parte dell'avvocato ██████████ non è seguita la compravendita per inerzia della società promittente venditrice e lo stesso professionista si è visto costretto ad incardinare dinnanzi al Tribunale Civile di Roma il giudizio - ancora pendente e recante r.g.n. 59453/16 - per l'ottenimento della restituzione del doppio della caparra confirmatoria, e in alternativa l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. Giudizio sul quale le parti stanno faticosamente cercando una soluzione negoziale, che potrebbe far arrivare ulteriore liquidità alla famiglia.

Una serie di gravi e inaspettate circostanze concatenate tra loro da una nefasta sorte e senza colpa alcuna da parte dei coniugi ██████████ - ██████████ hanno progressivamente e drammaticamente ridotto le risorse economiche della famiglia, costringendo i coniugi ad assistere e curare il figlio, ad alimentare la prole, ponendo particolare attenzione ai bisogni essenziali e primari della famiglia, prima che onorare integralmente l'impegno economico con la Banca, certamente poco collaborativa e forse un po' miope davanti alle difficoltà palesate dall'istante. Pagamento comunque mai sospeso addirittura fino al pignoramento e anche subito dopo il precetto (lo dimostra l'ultima rata di euro 4.050,00 corrisposta in data 30 aprile 2017). Il sistema della



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

piattaforma Unicredit ha poi generato un blocco automatico nella ricezione delle rate.

Va detto che l'istituto di credito ha contribuito allo squilibrio economico che ha generato l'attuale situazione di sovraindebitamento, non volendo e non riuscendo mai ad applicare al mutuo il c.d. "Progetto Arca" per ritardi, cavilli burocratici, mancanza di collaborazione e addirittura raggiungendo il limite estremo, quasi rasentando il danneggiamento della posizione del debitore con un situazione economico familiare così complessa, attraverso comportamenti del tutto irrazionali quali ad esempio quello di bloccare i pagamenti che seppur disposti in ritardo dalla sig.ra [REDACTED] sono stati parziali ma continuativi fino al 30 aprile 2017, ne è prova l'ultima ricevuta per ben 4050,00 euro pagata *post* precetto (cfr. allegati).

In maniera del tutto paradossale la Banca ha pignorato in quel momento ben 8.500,00 euro su un conto che l'odierna istante avrebbe voluto dedicare allo stesso pagamento del mutuo e mai ha più toccato (ad oggi mentre scriviamo, questi soldi sono ancora depositati sul conto Unicredit n. 101788556, che risulta pignorato e che quindi crea ulteriori disagi alla sig.ra [REDACTED] la quale non può avere su quel rapporto neanche un bancomat per fare la spesa, ma la banca, nonostante una lettera raccomandata inviata dalla odierna istante oltre un anno fa, né ha sbloccato il conto, né ha pagato quota parte delle rate di mutuo in totale disprezzo della regola di buona fede contrattuale e rispetto di un famiglia in difficoltà con un minore invalido. Anzi recentemente ha prelevato dal conto circa 600,00 euro per spese di gestione e interessi e continua a prelevare fondi anche alla data odierna! Peraltro ci si domanda come la banca possa prelevare fondi da un conto pignorato invece che girare l'integralità della somma pignorata a deconto di quanto dovuto per l'ammontare del mutuo, così contribuendo alla riduzione dell'esposizione debitoria e del corso degli interessi convenzionali sull'intero debito.



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

E' apparsa così del tutto irragionevole la volontà della Banca di rifiutare il pagamento di ben 8.500,00 euro con conseguente avviamento della procedura esecutiva, la quale avrebbe potuto optare per una più logica scelta consapevole, cioè quella di proporre (ed incentivare vista l'assoluta incolpevolezza dell'esposizione debitoria in cui versava la sig.ra [REDACTED]) la rinegoziazione del credito che - lo si ricorda - per i sette anni di relazione contrattuale intercorsa, sempre è stato oggetto di costanti pagamenti a deconto, fino al pignoramento che ha bloccato l'introito della cospicua somma che giace inutile sul conto corrente, soggetta solo a competenze bancarie (ad oggi il saldo aggiornato e certificato dalla banca stessa si è ridotto a 7.912,10 euro). Tali fondi con l'ausilio dell'invocata normativa di esdebitamento vengono messi a disposizione del piano.

3) Meritevolezza del piano del consumatore

Quanto alla meritevolezza di vedersi riconoscere l'omologa del piano, non può non evidenziarsi che la sig.ra [REDACTED] ha sempre condotto una vita modica, senza sfarzi o sprechi.

Se si esclude l'acquisto della casa di famiglia che era volto a garantire un futuro abitativo ai tre minori oltre che ai coniugi, ella conduce una esistenza parsimoniosa, non possiede un'auto di proprietà, ma si sposta con una vecchia bicicletta del valore di appena 100 euro che usa per la spesa e per accompagnare il figlio [REDACTED] alle terapie settimanali.

La signora non ha svaghi se non quello di frequentare una palestra una volta a settimana.

Non ha altre esposizioni debitorie, se non piccole pendenze con Equitalia pari a 8.158,92 euro (come del resto moltissimi cittadini in Italia oggi) avendo sempre onorato i suoi impegni o assumendoli solo in maniera ponderata. La centrale dei rischi Crif e le altre banche dati interrogate dalla OCC prima della relazione positiva confermano *per tabulas* tale comportamento finanziario della richiedente. Tali elementi per la ormai



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

consolidata giurisprudenza sono argomenti a favore della meritevolezza e omologazione dei piani del consumatore.

L'immobile oggetto della presente procedura è l'unico posseduto dalla debitrice ed è destinato ad abitazione sua, dei tre figli e del marito.

Non ha mai fatto ricorso al credito bancario e non si è mai indebitata. Non ha carte di credito a saldo o *revolving* non usufruisce di credito al consumo.

La debitrice non ha compiuto atti dispositivi del proprio patrimonio per sottrarre beni o sottrarsi alle responsabilità nei 5 anni prima della domanda né mai.

Anzi dopo il pignoramento a mutuo bloccato, ha iniziato a risparmiare sui conti personali (Mediolanum, essendo quello Unicredit pignorato) proprio per meglio e più ordinatamente programmare la futura soluzione dell'esposizione attraverso il piano, una volta omologato. Da circa un anno e mezzo, anche attraverso i suggerimenti di questa difesa e la collaborazione costante e fattiva con l'OCC, che sempre ha assunto un atteggiamento imparziale di assoluta terzietà ma collaborativo nella costruzione del piano ai fini di una corretta soluzione della situazione di sovraindebitamento, sta accumulando i risparmi e sta cercando di ridurre al massimo le spese, con discreti risultati.

In corso di mutuo, l'odierna istante ha deviato le risorse destinate al pagamento dello stesso solo in parte e sempre ed esclusivamente per il sostentamento della famiglia e le cure necessarie di [REDACTED] senza mai, far venire del tutto meno il pagamento del mutuo.

Infatti nei 6 anni di rapporto contrattuale con la banca, nonostante la crisi profonda e la grave malattia del figlio e le descritte difficoltà di vita la sig.ra [REDACTED] ha destinato una media di circa 2.000,00 euro mensili per detta obbligazione contratta con l'istituto di credito. Tale circostanza risulta provata dall'analisi degli estratti conto e dal saldo di quanto dichiarato dalla banca in sede di precisazione del credito (da rettificare) nell'esecuzione n.r.g.e. 822/17, qui prodotto nella costruzione dello stato



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

passivo da parte dell'OCC e della presente difesa.

Ora l'economia interna della famiglia sta costantemente migliorando, il marito (che dalla morte della nonna usufruisce dal 2017 anche di fitti per 28.000 euro all'anno) ha integralmente risanato l'esposizione debitoria del suo ex collega di studio riqualificando anche i locali di lavoro. Ha riattivato la sua attività professionale, lo dimostra la recente domanda di iscrizione all'Ordine degli avvocati di Roma al posto del suo ex Collega. Ha iniziato, seppur con molto fatica, a produrre dei guadagni ed investimenti con ottima aspettativa di realizzo già nel medio-breve periodo. La malattia del figlio è incurabile ma stabilizzata e quanto meno la famiglia ora sa come comportarsi nella cura e nell'accompagnamento alla crescita di [REDACTED]

La madre dell'istante, nonché la suocera, hanno formalizzato l'impegno di donare, come del resto hanno fatto sinora, la quota mensile quale aiuto alla famiglia per 1.500,00 euro cadauna, da destinare al pagamento del programma contenuto nel piano del consumatore allegato. Si allegano due dichiarazioni scritte delle donanti e della donataria in tal senso, non avendo la sig.ra [REDACTED] un reddito da lavoro.

La sig.ra [REDACTED] non ha tenuto quindi una condotta imprudente imperita o negligente nell'assumere l'obbligazione nascente dall'accollo del mutuo (seppur di rilevante valore nell'anno 2011) ed oggi, in considerazione di una prospettiva di vita lavorativamente più serena per il marito e garantita dal costante aiuto economico profuso dalla madre e dalla suocera, ella risulta assolutamente in grado di sostenere il debito residuo come previsto nel programma di piano del consumatore e colmare l'esposizione debitoria maturata, purché attraverso l'intervento della L. 3/2012 si rimoduli il rapporto economico, si ristrutturino il debito così dandogli il corretto equilibrio e sostenibilità, nell'interesse del diritto all'abitazione della debitrice e del credito della banca, con risultati migliorativi o non inferiori all'alternativa liquidatoria o addirittura di una nefasta soluzione esecutiva che sarebbe dannosa per entrambe le parti. Sul punto si vedano le considerazioni del Tribunale di Como (24/5/2018, est.



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

Dott. Peronzi, che ha omologato un piano (in quel caso molto più lungo di quello oggi proposto), che dà risalto proprio ai presupposti di meritevolezza alla dannosità o pericolosità della soluzione derivante dall'esecuzione immobiliare in caso di potenziali ribassi anche del 20/25% per singolo incanto. Esecuzione da sospendersi anche in ossequio all'art. 12 bis L. 3/12, ove pregiudichi la fattibilità del piano del consumatore in accordo proposto dal debitore e positivamente verificato e certificato dall'OCC come fattibile e preferenziale nel caso in questione.

Si noti che la sig.ra [REDACTED] non ha mai posto in essere atti dispositivi del proprio patrimonio, né prima né dopo l'acquisto della sua prima casa.

4) Analisi del Piano da proporre

La sig.ra [REDACTED] considerando che il bene immobile, oltre ad essere l'unico dove abitare almeno nei prossimi due anni, non è più capiente rispetto all'originario debito in rapporto alla fortissima svalutazione degli immobili negli ultimi anni (si allegano una perizia di stima effettuata da professionista incaricato dalla ricorrente e posta al vaglio dell'OCC), ha necessità, avvalendosi della L. 3/2012, art. 7, di proporre una ristrutturazione del debito limitatamente a quello ipotecario (per il debito con Agenzia delle entrate considerato il minore ammontare si può onorare per il 100%) decurtando un importo pari al solo 26,41 % del debito ma garantendo l'intero valore ipotizzato dal mercato immobiliare. E' quindi nella possibilità, grazie al piano proposto, di onorare un importo complessivo certo di euro 656.000,00 all'Unicredit così da garantire una somma ristrutturata ma sicuramente certa e non inferiore nei tempi e nel *quantum* a quanto ipoteticamente ricavabile dall'alternativa liquidatoria e di euro 8.158,92 all'Agenzia Riscossione, per un piano del consumatore in accordo complessivo di euro 664.158,92 oltre alle spese correnti per il mantenimento della famiglia e alle spese in prededuzione e per i costi di procedura. Ai fini ulteriormente chiarificativi, con il presente proposto piano di pagamento la sig.ra [REDACTED] ha si inteso corrispondere il 100% al creditore non privilegiato, ma senza pregiudicare la banca



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

essendo la proposta articolata sul massimo valore attribuibile al bene immobile destinato alla banca e una somma in più (gli 8.158,92 euro proposti) data da fondi aggiuntivi per da destinare al creditore Agenzia Entrate, senza pregiudizio per la banca. Tuttavia qualora il Tribunale intendesse applicare una *par condicio* ulteriore si è disponibili a due soluzioni: a) dedicare al creditore privilegiato il 30% dei flussi dedicati originariamente all'Agenzia Riscossione; b) oppure dedicare il 100% di detti flussi (cioè 8.158,92 euro) alla banca, quale creditore ipotecario cancellando interamente il debito con lo Stato. Ci si rimette al prudente apprezzamento del Tribunale. Il piano non presenta richieste di falcidia di crediti impignorabili *ex art. 545 c.pc.*, IVA, ritenute, e non deroga a norme imperative. La presente difesa e la debitrice, in accordo con l'OCC non hanno ritenuto, data la proposta di piano e la sua natura, chiedere nessuna moratoria temporale *ex art. 8, comma 4*, dichiarando nel piano così proposto di iniziare il pagamento subito *dopo i 15 giorni dall'omologa*, non trovando di alcun interesse chiedere ai creditori ulteriore attese data la liquidità di cassa accumulata positivamente. Si ribadisce il pagamento delle spese in prededuzione (anche eventualmente generatesi in corso di procedura) entro 30 giorni dall'omologa per il loro intero saldo.

La somma ristrutturata qui proposta tiene conto di un'autorevole perizia di stima redatta dall'Architetto Massimo Spigarelli, noto professionista e stimato CTU al Tribunale di Roma, il pagamento oltre il valore massimo della perizia (min. euro 500.000,00 – max. 600.000,00), in modo da garantire alla principale creditrice Unicredit una somma superiore all'attuale valore di mercato e ovviamente assai più elevata di quella che in tempi modi e oneri di spese molto più ampi e incerti otterrebbe dall'alternativa liquidatoria, come richiesto dalla L. 3/12. Si è cercato, insomma, con il presente piano di: soddisfare al 100% le somme in prededuzione derivanti dai costi di procedura, al 100% l'Agenzia delle Entrate Riscossione (non considerando il grado di privilegio ma l'entità minore della somma vantata, e al massimo possibile la banca Unicredit in funzione del valore del mercato del bene, evitando costi di procedura,



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

attese più lunghe e addirittura anticipando parte della somma con il piano in accordo. Tale alimentazione è garantita, oltre che dai flussi di madre e suocera, in ossequio alla deformalizzazione totale e della libertà di scelta del debitore prevista dalla legge sul piano di esdebitazione (cfr. art. 8, comma 1: “ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma”) da un impegno contrattuale che la debitrice ha assunto con terzi promettendo in vendita l’immobile esecutato. In particolare nelle more del deposito del nuovo piano di esdebitazione, la sig.ra [REDACTED] si è obbligata attraverso la sottoscrizione di un contratto preliminare, a vendere la sua abitazione principale alla Markus Re Immobiliare s.r.l. (società recante p. iva numero 10019571008) ad un prezzo superiore di 20.000,00 rispetto al valore massimo riportato nella sua citata perizia. Contratto già eseguito e di cui la prima caparra è stata interamente corrisposta e onorata.

Nel dettaglio di quanto possa rilevare ai fini della presente istanza di esdebitazione, la promessa di vendita, sorretta da debita condizione sospensiva ex art. 1353 c.c. (in presenza di pignoramento che sarà sostituito dalla trascrizione del decreto di omologa), prevede che:

..... “Art. 4 Condizione sospensiva ex art. 1353 c.c.... il contratto sia sospensivamente condizionato all’estinzione della procedura esecutiva 822/2017 senza reclamo da parte del debitore, del creditore pignorante o di altri eventuali creditori intervenuti, il tutto meglio descritto nel successivo punto. Per quanto qui non disposto, si rinvia alla disciplina legale di cui agli artt. 1356 ss. c.c. Art. 5) Garanzie - La parte alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di; * Un pignoramento trascritto su quanto in oggetto a Roma 1, in data 24.5.2017 – registro generale n. 59477, registro particolare n. 39838, repertorio n. 17010 in favore di Unicredit. S.p.A. e a carico della parte promittente venditrice, derivante da verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Roma, procedura esecutiva rgn 822/2017 a garanzia della somma complessiva di euro 891.469,73, oltre



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

interessi e spese; il presente pignoramento a seguito della incardinanda procedudura di esdebitazione promossa dalla debitrice ex legge 3/2012, verrà annotato di cancellazione, in conseguenza al rilascio della relativa ordinanza di cancellazione che verrà emessa dal Tribunale competente (anche con l'eventuale consenso del creditore pignorante) e munita della menzione di "non opposizione" scaturente dall'omologa del piano del consumatore proposto con ricorso al Tribunale di Roma dalla promittente venditrice; le parti prendono atto, dichiarano e convengono che:

- la parte promittente venditrice garantisce alla parte promissaria acquirente che nell'esecuzione immobiliare di cui al succitato pignoramento del Tribunale di Roma, non sono, alla data odierna, intervenuti altri creditori, oltre a Unicredit;

- il bene oggetto della procedura esecutiva non è stato ancora aggiudicato, nemmeno in via provvisoria, assegnato o venduto a terzi;

- una volta che l'ordinanza del Giudice dichiarerà l'omologa del piano, la sospensione dell'esecuzione e la futura estinzione di detta esecuzione immobiliare, dovrà ordinare la cancellazione del pignoramento, senza che altri creditori abbiano fatto opposizioni ai sensi del 630, comma 3 c.p.c.,

***Art. 6) Prezzo** - Il prezzo della vendita dell'unità immobiliare meglio descritta nel punto "1)" del presente atto, viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di euro 620.000,00 (seicentoventimila/00) ed è regolato come segue: euro 25.000,00 (venticinquemila/00) corrisposti alla sottoscrizione del presente atto, a titolo di caparra confirmatoria, a mezzo assegno circolare n. 6001413074 tratto su banca Popolare di Bari, la parte promittente venditrice rilascia corrispondente quietanza - euro 75.000,00 (settantacinquemila/00) sempre a titolo di caparra confirmatoria, entro e non oltre 30 giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente punto e comunque non prima del 31 dicembre 2020, previo atto notarile ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva. Il saldo del prezzo pari ad euro 520.000,00 (cinquecentoventimila/00) verrà corrisposto in sede di rogito avanti al Notaio rogante, entro il 30 settembre 2021, termine da considerarsi*



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

essenziale e perentorio con espressa possibilità di accensione di un leasing o mutuo alle condizioni dell'istituto erogante, scelto dalla promissaria acquirente. A tal riguardo la parte promittente venditrice, presta il più ampio consenso. **Art. 7) Mancato avveramento della condizione sospensiva - Nel caso di mancato avveramento della condizione sospensiva di cui sopra entro il 31/07/2021, il contratto perderà efficacia e tutte le somme versate a titolo di caparra od acconto verranno restituite mediante bonifico bancario entro quindici giorni, a semplice richiesta della parte promissaria acquirente. L'immobile su descritto dovrà essere pertanto, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice.**

L'immobile dovrà essere altresì libero da cose e persone anche interposte. La presenza di ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulle proprietà, nonché l'indisponibilità degli immobili in capo alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno anch'esse "ipso iure" la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c. Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti.

Art. 11) Stipula definitiva - L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 30 settembre 2021 a ministero di Notaio dott. Enzo Becchetti, con studio in Roma, via Angelo Brofferio, 3 (con preavviso da comunicarsi alla parte promittente venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito la parte promissaria acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile. Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale. La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

*stabilita per il rogito e ai sensi di quanto disposto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L 31.5.2010. Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparre confirmatorie e di acconto prezzo, saranno computate in conto prezzo dell'immobile. Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice e salvo quanto altro dovuto per legge. **Art. 12) Risoluzione contrattuale** - Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art. 1456 e seguenti C.C. dando luogo alle responsabilità conseguenti.... **Art. 16) Opzione di locazione** - Qualora dopo l'acquisto la Markus Re Immobiliare s.r.l. decidesse di proporre l'unità immobiliare in locazione, questa si impegna a concedere il diritto di prelazione al parte promittente venditrice".*

Dunque l'Unicredit (e per essa la cessionaria del credito), con l'omologa del piano otterrebbe dalla sola vendita, la cifra di euro 620.000,00 oltre agli ulteriori importi previsti nel piano per 36.000,00 euro in poco tempo rispetto al naturale sviluppo della procedura esecutiva:

- La somma di euro 25.000,00 che la signora [REDACTED] attualmente detiene in un conto personale (cfr. estratto conto Mediolanum), entro 15 giorni dall'omologa del piano proveniente dal contratto preliminare del 26.09.2019;
- euro 75.000,00, entro il 15 gennaio 2021 derivanti dalla corresponsione del secondo acconto del contratto preliminare citato;
- euro 520.000,00, entro il 15 ottobre 2021 derivanti dal saldo della vendita del bene e a saldo del piano di esdebitamento (totale fondi provenienti dalla vendita, euro 620.000,00)



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

- **la somma di euro 36.000,00 derivante da pagamenti mensili durante l'esecuzione del piano da parte della debitrice (confluite nei risparmi propri della debitrice dalle donazioni mensili ricevute).**

All'Unicredit andrà, pertanto, a piano concluso un totale di 656.000,00 euro, di cui 136.000 in anticipazione.

In definitiva il piano, al fine di garantire un immediato rientro economico effettivo ai due creditori, con largo anticipo rispetto ai tempi solo preventivabili sia della liquidazione *ex art. 14 ter*, sia della procedura esecutiva (che notoriamente arrivano almeno dopo un triennio dalla udienza di formazione e approvazione del rendiconto e successivo svincolo delle somme) garantisce un pagamento mensile immediato a partire dal 15mo giorno successivo al deposito in Cancelleria dell'omologazione del piano di esdebitamento in accordo, con il pagamento di **un'unica rata di euro di 8.158,92** euro interamente dedicata al creditore - **Agenzia delle Entrate Riscossione**, ad estinzione del debito erariale.

Un pagamento immediato alla banca di euro 25.000,00 e a far data dal mese successivo all'omologa del piano, una rata costante mensile di euro 1.500,00, sino all'avvenuto saldo del piano (per mezzo del rogito finale) sostenuta dai proventi lavorativi del marito della debitrice, della suocera e della madre, al creditore Unicredit. Le somme in prededuzione saranno tutte saldate entro 30 giorni dall'omologazione. Così facendo si è inteso strutturare un piano finanziario anticipatorio, solido, corretto e sostenibile, sotto il costante monitoraggio esecutivo dell'OCC, scongiurando ovviamente la vendita forzata e sottocosto dell'unica casa per vivere. Ma vi è di più. La continuità abitativa della debitrice e della sua famiglia nell'immobile esecutato, è verosimilmente garantita dal diritto di prelazione sulla locazione abitativa che la parte promissaria acquirente (società di investimenti in immobili) ha riconosciuto alla parte promittente venditrice (cfr. art. 16 del preliminare). Questo è un aspetto molto



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

importante ai fini del corretto bilanciamento degli interessi creditore-debitore ex L. 3/12, molto apprezzato anche dall'OCC.

Sulla sostenibilità dei piani in relazione alla convenienza e durata, si è recentemente più volte espressa anche la S.C. Cass. laddove afferma che: “lo scopo primario del concordato in termini di causa concreta (applicabile secondo la S.C. anche alle c.d. procedure concorsuali minori) consiste nella necessaria previsione del superamento dello stato di crisi da indebitamento in tempi di realizzazione ragionevolmente contenuti” (Cass SS. UU. 1521/13; e le successive Sez I, 30/04/2014, n. 9541; Sez. I, 25/09/2013), nel caso di merito il Tribunale concludeva: stabilendo quanto segue: “*non sembra che una durata di 6 anni a fronte di una percentuale di soddisfazione del 40% del credito originario, possa comportare una violazione della causa concreta del piano del consumatore*”. In questo caso il piano si articola in soli 24 mesi con percentuali del 100% e 74% di soddisfazione e con l’equazione “convenienza-soddisfazione creditoria” in base al valore periziato del bene e in rapporto all’alternativa liquidatoria prevista dalla legge ampiamente migliorativa per: ammontare e anticipazioni di *cash flow*. I creditori incasserebbero con l’omologa da subito rispetto alle altre due procedure, l’esecutiva e la liquidatoria ex L. 3/12, qualunque sia la prescelta dal debitore. Un altro dato *ad adiuvandum* è la certezza della somma che viene fissata ora per allora e in parte anticipata dalla debitrice, che come detto e al fine di confermare la propria buona fede e meritevolezza nel voler esdebitarsi e risolvere i problemi in via definitiva sta garantendo anche la regolare alimentazione del condominio per non aumentare l’esposizione della banca e propria.

Sul punto, si porta alla cortese attenzione una recentissima sentenza della S.C. (n. 17834 del 3 luglio 2019) laddove si afferma che la proposta di piano deve essere conveniente cioè migliore delle ipotesi di liquidazione altrimenti la rateizzazione anche in 16 anni non potrà essere accolta. Il commentatore fa a proposito anche un esempio sul ragionamento degli Ermellini. Se si vende casa all’asta a 50.000,00 euro e invece il debitore in un lungo piano paga una somma superiore, il piano nonostante la



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

lunghezza viene considerato dai Giudici della S.C., conveniente per il creditore. Nel caso che qui occupa, una tale lunghezza anche astrattamente accettabile dalla S.C., non viene richiesta dalla debitrice avendo questa optato di rimanere abbondantemente all'interno del parametro temporale della c.d. legge Pinto). Infatti la ricorrente paga subito tutte le spese in prededuzione, immediati ulteriori euro 8.158,92, dopo omologa euro 25.000,00 e in corso di piano euro 1.500,00 al mese per totali euro 36.000,00, ulteriore acconto di euro 75.000,00 (sempre in corso di piano), più il saldo finale di euro 520.000,00, alla vendita dell'immobile esecutato ed oggetto di compromesso (**totali euro 656.000,00 alla banca Unicredit ed euro 8.158,92 all'Agenzia delle Entrate Riscossione**). La rateizzazione in questo caso è da considerarsi migliorativa rispetto all'ipotesi dell'asta, che non farebbe percepire nello stesso arco temporale nessuna di tale somme e non darebbe garanzia sul *quantum* di realizzo, esponendo debitore e banca ad ulteriori debiti. Nel nostro caso il lungo piano per le evidenti perplessità del Tribunale già manifestate nella precedente richiesta non andata a buon fine non viene richiesto, ma rientrando di ben quattro anni nel termine dei 6 anni della legge Pinto, si chiede la omologazione in accordo, considerando gli anticipi economici che nell'ipotesi forzata mai ci sarebbero e facendo ovviamente proprio il ragionamento della S.C. e la finalità della L. 3/12 che deve garantire una seconda *chance* ad una famiglia in difficoltà, con un minore invalido, attraverso strumenti certi, ristrutturazione del debito in rapporto al valore del bene, meritevolezza del richiedente, qui confermata dalla documentazione e dall'attestazione approfondita dell'OCC.

Va aggiunto, nell'interesse pubblico, che nel caso di asta l'Agenzia riscossione vedrebbe ridotto a zero il proprio incasso e la banca dovrebbe veder decurtate le spese di procedura, oltre ad avere l'aspettativa di un incasso incerto e sicuramente decurtato.

Sempre in merito alla ragionevole durata del piano, avuto riguardo a tutti gli elementi, soggettivi, abitativi ed economici, si veda anche le interessanti linee guida del Tribunale di Cosenza, nella versione aggiornata



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

dell'anno 2018, dove all'art. 5 "problema temporale", stabilendo in dieci anni la durata massima (salvo casi particolari) del piano di esdebitamento, stabilisce in 3/5 anni la durata corretta e ragionevole da preferirsi in allineamento con la legge Pinto e con la durata delle altre procedure (cfr. linee guida Trib. Cosenza, 3 ottobre 2018, seconda versione).

In riferimento invece al saldo del mutuo – la sig.ra [REDACTED] nostro tramite – propone di considerare l'effettivo valore di mercato dell'immobile, attualmente valutabile intorno a euro 550.000,00 (valore medio della perizia dell'Architetto Spigarelli), e determinare la rata finale interamente saldata a Unicredit in euro 520.000,00 corrispondendola con la vendita finale del bene sul mercato libero, con l'assistenza e il monitoraggio costante dell'OCC, oltre ben 100.000,00 euro in acconto e 24 rate da euro 1.500,00 (euro 36.000,00), per un totale di euro **656.000,00**. ma sempre con la garanzia della trascrizione del decreto *ex* art. 10 L. 3/12 (che svolge la funzione del pignoramento). Salvaguardando quindi l'interesse del creditore anche in caso di non voluto inadempimento del piano per cause esterne alla volontà della debitrice.

Riepilogo finanziario del piano del consumatore in accordo entro i 24 mesi:

- a) euro 25.000,00 ad Unicredit all'omologa del piano;
- b) dal mese successivo all'omologa del piano, euro 1.500,00 mensili, per 24 mesi (totale euro 36.000,00);
- c) euro 75.000,00 ad Unicredit, entro il 15 gennaio 2021;
- d) saldo finale ad Unicredit, euro 520.000,00, entro il 15 ottobre 2021;
- e) saldo Agenzia Riscossione di euro 8.158,92, all'omologa del piano;
- f) saldo delle spese di procedura e per OCC e per codesto difensore in prededuzione entro 30 gg da omologa (cfr. fatture professionisti



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

allegate). Calcolate entrambe ai minimi ex art. 21DM 140/2012 onde non pregiudicare il ceto creditorio;

g) contributi unificati e bolli già assolti e acconto a OCC di euro 1.200,00 già corrisposto;

h) condominio, spese alimentari, utenze, carburante, terapie, medicine e varie quantificate in 2.500,00 euro mese per 5 persone, assolte in corso di piano.

L'assoluta sostenibilità del piano è assicurata da:

- L'obbligazione assunta con la sottoscrizione del preliminare di vendita nei confronti dell'acquirente e della banca Unicredit (cfr. artt. 4, 5, preliminare);
- le descritte giacenze di cassa derivanti dai risparmi accumulati in questi anni di richiesta di avvio della procedura di esdebitamento e prima;
- la riabilitazione professionale del marito con investimenti in grado di produrre ottime *chanche* di guadagno, che è in grado di impegnarsi a mantenere la propria famiglia per i bisogni economici eccedenti la rata di esdebitamento, per circa € 1.200,00 euro al mese, con cui possono essere coperte le spese per alimentazione, medicine, terapie [REDACTED] condominio e piccole varie;
- la cifra di euro 3.000,00 mensili che verrà complessivamente donata (come attualmente già è) dalla suocera e dalla madre della sig.ra [REDACTED] e dalle stesse garantita alla [REDACTED] con separato impegno scritto sotto forma di donazione mensile onde dare la corretta sicurezza al Tribunale e all'OCC incaricato;
- l'assenza di qualsivoglia ulteriore esposizione debitoria della sig.ra [REDACTED] (il condominio e tutte le utenze sono saldate mentre viene redatto il presente ricorso e lo rimarranno per tutta la durata del piano);
- la giovane età della sig.ra [REDACTED] che appena quarantenne, è in grado di sostenere il piano di pagamento, visto anche le aumentate aspettative di vita generali;



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

- il miglioramento delle condizioni di salute del piccolo [REDACTED] o quanto meno la loro stabilizzazione con la corrispondente diminuzione delle spese di visite mediche e terapie nonché soprattutto dello *stress* familiare generale;

- sempre con riguardo alle spese per terapie va aggiunto che dal Maggio 2019 è stata approvata ed è in corso di liquidazione mensile la pensione di invalidità del piccolo che è un'entrata di circa 289,00 euro mensili che nel periodo di sovraindebitamento purtroppo non poteva essere considerata dalla famiglia. Ora questo ingresso, peraltro di derivazione pubblica è certo e assicurato mensilmente;

- da ultimo, non viene considerato il credito derivante dal giudizio *ex art.* 2932 c.c. a favore del marito per le somme corrisposte (175.000,00 euro) per l'acquisto di un immobile a reddito nel centro di Roma, per un contratto preliminare a rogito Notaio Luca Sabbadini, Roma, mai eseguito dalla società venditrice. Tale somma essendo soggetta all'alea dell'incerto di ogni giudizio seppur considerata e portata all'attenzione dell'Ill.mo OCC e Ill.mo Tribunale per prudenza non viene inserita nel piano del consumatore, ma potrebbe essere realizzata in corso di piano dandogli ulteriore liquidità.

5) Convenienza del Piano per il creditore

La debitrice intende fortemente ottenere l'accordo con i creditori a sostegno del piano per le seguenti ragioni normativamente sostenute dalla L. 3/12. Premesso che l'immobile è stato acquistato per l'importo di 1.020.000,00 euro, che ad oggi, secondo la media della perizia dell'Architetto Spigarelli, vale circa 550.000,00 euro e che il debito residuo derivante dall'accollo del mutuo è pari ad euro 891.469,73 euro (al conteggio della Unicredit andrebbero dedotte le rate di mutuo pagate dopo il precetto, ma data la falcidia tale ricalcolo non viene qui richiesto), la banca può recuperare il valore effettivo dell'immobile operando una riduzione del 26,42% dell'importo del suo credito. Infatti l'immobile all'asta con un valore attuale, si ripete, che concretamente (come da perizia) non supera i 600.000,00 euro, considerando i normali ribassi,



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

potrebbe essere aggiudicato all'esito della procedura, ad un prezzo che in questa sede non è dato sapere con certezza ma che in base alla stima dei ribassi medi potrebbe essere non superiore ai 450.000,00 – 500.000,00 o addirittura meno, con conseguente perdita per la banca di circa 200.000,00 – 300.000,00 euro sul valore attuale dell'immobile e di oltre il 50% sul montante del suo credito, oltre alla maturazione degli interessi e alle normali, note, lungaggini del procedimento. Altro elemento di costo sono le ingenti spese che entrambe le procedure coattive prevedono e generano.

In sintesi, la debitrice, dal canto suo, perderebbe la casa dove vive un figlio invalido e una famiglia intera (perdendo anche l'opzione di locazione dello stesso bene per dare continuità abitativa al piccolo [REDACTED] il creditore non vedrebbe che una minima parte del recupero dei soldi finanziati e l'Agenzia Riscossione non potrebbe incassare neanche il minimo del suo credito di euro 8.158,92. Inoltre, nell'ipotesi di esecuzione il risultato totalmente *contra legem* sarebbe la mancata esdebitazione della sig.ra [REDACTED] che non avrebbe in tal modo garantito un futuro per se e i suoi figli minori, vedendosi pignorare le ulteriori somme faticosamente accantonate. La causa principale della L. 3/12 è proprio l'obiettivo contrario a tale nefasto panorama, soprattutto in casi particolari di invalidità civile certificata.

Sul diritto all'abitazione, in riferimento alle procedure esecutive si veda anche la sentenza della Corte di Giustizia europea n. C-34/13 del 10.09.2014 che sancisce il principio secondo il quale gli stati membri dell'Unione devono considerare il diritto all'abitazione come diritto fondamentale garantito dall'art. 7 e che anche nei processi esecutivi i giudici degli stati membri devono tenerne conto adottando provvedimenti sospensivi laddove le procedure per come incardinate siano illegittime o possano essere risolte con procedure concorsuali di minor impatto per il debitore e di maggior vantaggio economico per i creditori, come nel caso di specie.

La ulteriore conseguenza sarebbe che la sig.ra [REDACTED] non beneficiando quindi né dell'esdebitamento né della possibilità di ricomparsi un immobile dove vivere, patirebbe un danno derivante da un



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

circolo vizioso con effetti deleteri enormi, se attentamente valutati dal Tribunale.

La soluzione proposta risulta, invece, enormemente più conveniente e auspicabile anche per l'istituto di credito mutuante e soprattutto per il rispetto dello spirito della legge che tutela creditore e famiglie in difficoltà (allineando debito e valore dell'immobile in tempi certi e ragionevoli).

Durata ragionevole, *ex L. 89/2001* (6 anni, ma in questo caso si chiede solo 24 mesi dall'omologa), somme in anticipo rispetto alle lunghe attese delle procedure forzose, assenza pressoché totale di costi per banca e Agenzia Riscossione (il costo della difesa e l'affiancamento dell'OCC di pubblica derivazione verrebbero garantiti dalla procedura *ex art. 13 L. 3/12*) sono tutti elementi che in termini di convenienza *ex artt. 7, 8 e 9*, uniti alla ampiamente descritta meritevolezza del consumatore rispetto al proprio comportamento prima, durante e dopo il sovraindebitamento, fanno sì che il Tribunale e l'OCC, acquisito il consenso dei creditori debbano favorevolmente analizzare la omologazione del proposto piano.

Il piano, dunque, oltre a garantire alla Banca una somma verosimilmente superiore a quella di realizzo per mezzo dell'asta ed anche al prezzo di mercato stesso, risulta ancor più conveniente per il creditore considerando che nel caso di specie il credito ancorché formalmente in carico all'Unicredit è stato oggetto di cartolarizzazione e cessione a terzi, ad un prezzo che allo stato non è dato sapere ma che per i valori di mercato nella dinamica interbancaria non supera di norma il 40 – 45 % del valore nominale del credito. Da qui il Giudice ne trarrà ampie indicazioni sulla convenienza del piano per il creditore (inteso come soggetto titolare sostanziale dell'interesse), sempre ai fini dell'applicazione della L. 3/12.

Tutto ciò premesso e considerato, la ricorrente chiede

Una volta verificata la rispondenza del piano del consumatore in accordo ai requisiti di cui agli artt. 7, 8, e 9, si chiede di:

a) fissare l'udienza di convocazione dei creditori e disporre la trascrizione del detto decreto o altra forma di idonea pubblicità a cura dell'OCC *ex art. 10 L. 3/12* presso la conservatoria a cura dell'OCC con ordine di notificare



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

lo stesso ai creditori almeno 30 giorni prima dell'udienza invitandoli ad esprimere all'OCC il loro consenso al piano entro il termine di cui all'art. 11 comma 1 L. 3/12;

b) disporre immediatamente (art. 10, comma 3 L. 3/12) che dall'emissione del decreto e fino al momento di omologazione del piano in via definitiva non potranno essere, sotto pena di nullità, iniziate o proseguite azioni esecutive individuali;

e per l'effetto

c) disporre la immediata sospensione della procedura esecutiva contro [REDACTED] n. 822/17 - Giudice Di Nuccio con udienza fissata al 4/10/2019;

d) all'esito, verificata la fattibilità del piano, una volta eseguita la relazione dell'OCC ai creditori sull'esito del voto, risolta ogni eventuale contestazione anche in ordine all'ammontare del credito, o su altre eventuale contestazioni o precisazioni omologare il piano.

e) omologare comunque il piano, anche in assenza di accordo o in presenza di contestazioni, qualora il Tribunale ai sensi dell'art. 12 ultimo comma L. 3/12, ritenga, letti gli atti, valutato il merito della debitrice, analizzato il valore dei beni, che lo stesso sia comunque preferibile all'alternativa liquidatoria come *ut supra* ampiamente descritto;

f) nominare su istanza dell'OCC il professionista *ex art. 13 L. 3/2012* (avente le caratteristiche di cui all'art. 28 del Regio Decreto 267/1942 per le operazioni di cancellazione del pignoramento durante la vendita del bene immobile) al momento dello scadere del biennio per la vendita del bene pignorato o nominare lo stesso OCC per delegarlo a svolgere tale operazione;

g) all'esito del buon fine del piano, si chiede l'esdebitamento della debitrice sig.ra Soledad [REDACTED] nata a Rosario, Argentina il [REDACTED]

h) non risulta necessaria l'inibizione dell'accesso al credito al consumo in quanto la debitrice ha dimostrato di non averne mai fatto utilizzo alcuno;

i) autorizzare (anche alla luce della opzione di locazione contenuta nel contratto), ove occorra, la debitrice ad abitare l'immobile per tutta la



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

durata del piano del consumatore in accordo o senza, così evitando di aumentare i costi familiari e le somme disponibili per i creditori e la famiglia per oneri di affitto, fidejussione, mediazione di agenzia, trasloco, ecc...

In via subordinata

nella non creduta ipotesi di rigetto del piano del consumatore in accordo, o in mancanza di accordo (voti minori del 60%) e di omologa su decisione del Tribunale solo all'esito dell'udienza di convocazione dei creditori e dei successivi adempimenti dell'OCC per tutte le ragioni premesse ed illustrate, la Sig.ra Soledad [REDACTED] *ut supra* difesa, rappresentata, domiciliata e assistita

RICORRE

all'Ecc.mo Tribunale di Roma affinché, ai sensi dell'art. 14 *quinques* L. 3/2012, Voglia, con decreto:

1. dichiarare aperta la procedura di liquidazione, con nomina del liquidatore, al fine del soddisfacimento dei creditori, con le modalità di legge, mediante la liquidazione del patrimonio disponibile immobiliare e parte del patrimonio mobiliare e di quello che dovesse eventualmente sopravvenire nel corso dei 4 anni successivi all'apertura della procedura di liquidazione, escludendo le somme presenti sui conti correnti in essere presso la sola Banca Mediolanum n. 001 1655253-4 e le ulteriori somme derivanti dalle donazioni della famiglia quali aiuto familiare e includendo nella liquidazione le somme in essere presso Banca Unicredit n. 101788556 (vedi allegato inventario che ci si impegna ad aggiornare in corso di liquidazione);

2. disporre, ai sensi dell'art. 14 *quinquies*, comma II, della L. 3/2012, che sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diverrà definitivo, non possano, a pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni cautelari ed esecutive né acquistati diritti di prelazione sul



Avv. Domenico de Simone

Viale Parioli, 63 00197 Roma

tel.: 068072076 - 3288866873 - fax: 0692942040

email certificata: domenico.desimone@oav.legalmail.it

patrimonio oggetto di liquidazione da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore;

3. disporre l'immediata URGENTE sospensione della procedura esecutiva r.g.n. 822/17 – Tribunale Civile di Roma, UDIENZA PROSSIMA DEL 4/10/2019, promossa contro [REDACTED] - Giudice

dott.ssa Lilla Di Nuccio onde scongiurare la perdita della residenza temporanea e lo svilimento dell'efficacia della richiesta procedura di protezione per la debitrice. Si chiede l'autorizzazione ad abitare l'immobile per tutta la durata del piano di liquidazione, così evitando di aumentare i costi familiari e le somme disponibili per i creditori e la famiglia per oneri di affitto, fidejussione, mediazione di agenzia, trasloco, ecc.

4. stabilire idonea forma di pubblicità della presente domanda di liquidazione e del decreto;

5. ordinare la trascrizione del decreto nei registri immobiliari a cura del liquidatore;

6. ammettere la soddisfazione in prededuzione nella misura sopra determinata dei compensi spettanti al professionista incaricato O.C.C., alla scrivente difesa, al liquidatore e all'eventuale perito da nominarsi nel proseguimento delle operazioni di liquidazione;

7.- all'esito positivo, si chiede da subito l'esdebitazione della ricorrente.

Roma, 1 ottobre 2019

Con osservanza,

Avv. Domenico De Simone

