Avv. Francesco Taglialatela

Patrocinante in Cassazione

Via S. Antonio Abate n. 12 Giugliano in Campania - - - Via E. Mercalli n. 11 Roma

Tel/Fax: 081/895.14.20 E-mail: antia.taglialatela@libero.it

Pec: francescotaglialatela@avvocatinapoli.legalmail.it

Avv. Geraldine Taglialatela

Avv. Antia Taglialatela

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

Sezione Volontaria Giurisdizione – R.G. N. 4340/2018

PROPOSTA DI PIANO DEL CONSUMATORE PER LA COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO AI SENSI DELL'ART. 7, CO. 1, L. 3/2012

Per la sig.ra **PELLEGRINO Angela**, C.F. PLL NGL 70R59 F839 A, nata a Napoli (NA) il 19.10.1970 e residente a Napoli (NA) in via Salita Mauro n. 11 (quartiere Stella) (**All.07**), rappresentata e assistita, giusta mandato in calce al presente atto, dagli avv.ti **TAGLIALATELA Francesco** del foro di Napoli Nord, C.F. TGL FNC 45S24 E054 D, e **TAGLIALATELA Geraldine** del foro di Napoli, C.F. TGL GLD 81B58 G309 L con domicilio eletto presso il loro studio in Giugliano in Campania (NA) al vico S. Antonio Abate n. 12, (pec francescotaglialatela@avvocatinapoli.legalmail.it, avvgeraldinetaglialatela@pec.it; fax 081.8951420); coadiuvati da **BRESCIA Pasquale**, C.F. BRS PQL 74P17 F839 V, nato a Napoli (NA) il 17.09.1974, iscritto al n. 521 della Sezione A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli Nord, al n. 94.611 del Registro dei Revisori Legali ed al n. 85 dell'elenco dei Gestori della Crisi da Sovraindebitamento dell'O.C.C. Commercialisti Napoli Nord con PDG del Ministero della Giustizia - Dipartimento per gli Affari di Giustizia - Direzione Generale della Giustizia Civile del 16.05.2017, nella sua qualità di **consulente di parte** nominato dalla sig.ra PELLEGRINO Angela.

* * * * *

Oggetto: Ricorso per il piano del consumatore ex art. 12-*bis* e, in subordine, per la liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter e seguenti della L. 27.01.2012 n. 3 e contestuale istanza di sospensione di instauranda procedura esecutiva.

1. PREMESSE.

L'istante versa in una situazione di sovraindebitamento, così come definita all'articolo 6 della L. 3/2012 e per la stessa non ricorrono le condizioni di inammissibilità di cui all'articolo 7, comma 2 della citata legge (**All.08** e **All.09**).

L'istante intende avvalersi di una delle procedure di cui alla Legge 3/2012, ed in particolare, a fronte della propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria, come meglio di seguito descritta, pare opportuno fare ricorso per l'ammissione del piano del consumatore ex articolo 8 Legge 3/2012, dal momento che la natura dei debiti **non** è di natura imprenditoriale.

In data 25.03.2018 veniva evidenziata la situazione di crisi economica e finanziaria in cui versava la ricorrente, comprovata dalle numerose inadempienze delle obbligazioni assunte nonché dall'avvio di una procedura di esecuzione immobiliare conseguente al mancato pagamento dei debiti contratti, e pertanto, a fronte del perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile, la stessa, a mezzo dei procuratori meglio sopra specificati, presentava istanza alla Sezione di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di Napoli per la nomina del Professionista ex articolo 15, comma 9, Legge 3/2012 (**All.10**).

Con provvedimento del 04.07.2018, il Presidente Coordinatore, Dott. Gian Piero Scoppa, indicava quale Professionista incaricato per svolgere le funzioni di Organismo di Composizione della Crisi (OCC) il dott. Claudio Lombardi di Napoli (RG. 4340/2018 Cron. 2028/2018 - Trib. Napoli) (**All.11**).

A seguito di vari incontri è stata consegnata tutta la documentazione utile al Professionista nominato che illustrava la situazione economico-patrimoniale e finanziaria della ricorrente.

Successivamente il Professionista nominato consegnava la relazione particolareggiata di cui all'articolo 14-*ter* L. 3/2012, qui allegata (**All.04**).

La ricorrente - come accertato - non si trova in nessuna delle condizioni ostative per l'accesso alle procedure ed in particolare la stessa non è soggetta a procedure

concorsuali diverse da quelle regolate dalla legge 3/2012 nonché non ha fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ai procedimenti di cui alla citata legge.

La ricorrente non risulta aver compiuto atti in frode ai creditori nei cinque anni precedenti alla richiesta di ammissione alla procedura, così come si evince anche dalla visura protesti, dalla visura catastale e ipotecaria, nonché dai certificati estratti presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Napoli (**All.08**, **All.09**, **All.12**, **All.13**, **All.14**) e dalle verifiche nelle banche date relative alle esposizioni bancarie (**All.15** a **All.17**).

Quanto sopra è stato altresì verificato dal Professionista nominato mediante accesso agli atti e interrogazione del debitore.

L'istante, pur essendo coniugata in regime di separazione dei beni, risulta essere separata di fatto con il proprio coniuge che non risiede con la stessa ed il loro figlio minorenne di 13 anni di età.

La SPC S.p.A., quale procuratrice speciale del Banco BPM S.p.A., ha proceduto esecutivamente nei confronti dell'istante con atti di pignoramento immobiliare notificati in data 01.08.2017 e di poi in data 19.01.2018 (**All.18**).

La debitrice presenta una complessiva posizione debitoria che di seguito si espone nella sottostante tabella:

ANNO	DEBITO	IPOTECA	CREDITORE	CAUSALE
2007	181.396,61	SI	Banco BPM	Mutuo ipotecario
2008/14	2.210,30	NO	A.d.E. Riscossione	Tasse auto, contravv. c.d.s., TARSU
TOTALE	**183.606,91**			

L'istante è proprietaria dei soli beni immobili identificati di cui ai documenti dimessi (**All.12** a **All.14**); trattasi della piena proprietà dell'appartamento insistente in Qualiano (NA) alla via Cavour n.38, identificato al N.C.E.U. al foglio 11, particella 477, sub 3, cat A/2, classe 5, consistenza 4 vani, mq. 78, piani 1, 2 e 3 e della piena proprietà del pertinente locale cantinato, sito al medesimo indirizzo, distinto al foglio 11, particella 477, sub 2, cat C/2, classe 1, mq. 26, piano terra. Tali immobili sono gravati da ipoteca di primo grado in favore

della banca mutuante, Banca Popolare di Novara, concessa al momento dell'acquisto con contratto di mutuo stipulato il 23.11.2007 (Rep. N. 38987 - Racc. n. 12478) per Notar Armida Lombardi, Notaio in Qualiano (**All.19**); beni questi ultimi per i quali è stata avviata l'azione esecutiva di cui in precedenza.

Nel caso del piano del consumatore, che l'istante intende presentare, la possibile vendita all'asta del bene potrebbe pregiudicare i risultati del piano stesso e, per converso, il giudice, ai sensi dell'articolo 12-*bis*, comma 2, della L. 3/2012 ha potere di sospendere preventivamente ogni azione esecutiva in essere.

In relazione a detti immobili è stato concesso mandato a vendere all'agenzia Tecnorete di Qualiano (NA) (**All.20**); si specifica che detto mandato è sottoposto a condizione sospensiva sino alla sperata approvazione del presente piano del consumatore da parte del Giudice adito.

Ammesso e non concesso che il piano del consumatore non sia sostenibile ed il Giudice Delegato ritenga di dover procedere con la liquidazione del patrimonio, ex articoli 14-*ter* e seguenti L. 3/2012, nel caso di vendita all'asta, di fatti, il valore dei beni immobili sarebbe naturalmente deprezzato a fronte non solo dei valori attuali del mercato immobiliare, ma altresì per effetto naturale del ribasso del prezzo d'asta nelle successive chiamate, circostanze che permetterebbero, a fronte della devoluzione dell'intero patrimonio dell'istante, di conseguire un minore soddisfacimento, seppur sempre parziale, dei creditori.

La vendita dei predetti immobili nella procedura esecutiva, in sintesi, pregiudicherebbe le ragioni dei creditori procedenti secondo una stima presumibile di basso realizzo dalla vendita degli immobili stessi; mentre con il piano del consumatore proposto si avrebbe la possibilità di vendere ad un prezzo maggiore gli immobili intestati all'istante, anche mediante una vendita a trattativa privata, come previsto dall'articolo 14-*novies* L. 3/2012.

Nel caso in cui non fosse possibile accedere al piano del consumatore, ad ogni modo, la procedura di liquidazione consentirebbe al soggetto richiedente di definire le proprie posizioni debitorie liquidando per l'intero il proprio patrimonio

attuale e futuro, rinvenibile nel successivo quadriennio all'ammissione alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.

Di fatti, solo con le procedure ex L. 3/2012, una volta eseguito il piano del consumatore o terminato il piano di liquidazione con il decorso del periodo minimo di anni quattro, l'istante potrebbe beneficiare dell'istituto dell'esdebitazione ex art. 14-*terdecies* della citata L. 3/2012.

2. STORICO.

Il debito principale di cui alla procedura è il mutuo fondiario per l'acquisto dell'abitazione principale (**All.19**), stipulato il 23.11.2007, atto per Notar Armida Lombardi (Rep. N. 38987 – Racc. n. 12478 – Reg. Agenzia delle Entrate, Ufficio di Napoli II, del 30.11.207 n. 8341/T), con una rata mensile di circa € 1.075,26. L'abitazione ed il relativo mutuo sono stati interamente intestati alla ricorrente.

All'epoca la famiglia era composta dalla ricorrente, dal di lei coniuge sig. Russo Giuseppe, nato a Napoli (NA) il 13.07.1974, C.F. RSS GPP 72L13 F839 L, e dal figlio minore [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

I redditi complessivi della famiglia erano sufficienti per far fronte a tutte le spese.

Purtroppo, però, negli anni successivi il nucleo familiare si disgregava ed il marito della ricorrente si separava di fatto dalla stessa, stabilendosi in una differente residenza in Mugnano di Napoli (NA) alla via Alcide De Gasperi n. 27; di conseguenza le entrate mensili dell'istante si riducevano drasticamente.

A quanto sopra va aggiunto, poi, che nel mese di luglio dell'anno 2010 la sig.ra Pellegrino ha dovuto abbandonare tale suddetta residenza a causa di forti infiltrazioni di acqua provenienti dall'immobile contiguo, che hanno conseguentemente determinato un consistente deterioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, rendendole estremamente insalubri e con pesanti ripercussioni sulle vie respiratorie del figliolo dell'istante, che, all'epoca dei fatti aveva circa [redacted] anni di età (si veda a riguardo la consulenza tecnica di parte a firma dell'arch. Lucio Scarsella - **All.21**)

Tali ragioni hanno imposto alla sig.ra Pellegrino il trasferimento nell'attuale domicilio in Napoli (NA) alla Via Salita Mauro n. 11, dove risiede unitamente al figlio minore (oggi [redacted]), sopportando un canone mensile di € 500,00 oltre spese condominiali (**All.22**).

L'istante, che ha adempiuto l'obbligazione sorta con il sopra indicato contratto di mutuo per circa 24 mensilità, per i motivi appena esposti (la disgregazione del nucleo familiare e conseguente riduzione delle entrate, l'abbandono forzato dell'abitazione principale ed il canone di locazione della nuova abitazione principale) non ha più potuto tenere fede agli impegni assunti con contratto di mutuo stipulato con la Banca Popolare di Novara, poi Banco BPM S.p.A. e si è trovata nella situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte e, di fatto, nella definitiva incapacità di adempierle regolarmente, così come previsto dall'articolo 6, comma 2, lettera a), della Legge N. 3/2012.

Per completezza di esposizione si rappresenta che l'immobile di cui sopra è stato oggetto di sopralluoghi ispettivi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano nelle date del 04.03.2009 e 08.10.2009 (**All.23**) le cui relazioni evidenziano in maniera solare l'insalubrità di detti immobili.

Segue, nell'immagine successiva, ingrandimento dell'area cerchiata di rosso.

Le immagini che precedono, evidenziano lapalissianamente quanto appena esposto; che, d'altro canto, è facilmente riscontrabile da chiunque dotato di un qualunque *device* connesso ad internet, tramite applicazioni di visualizzazione del territorio attraverso immagini satellitari (tipo Google Maps).

In vero, che l'immobile in questione sia sostanzialmente privo di abitabilità, si evince con innegabile chiarezza anche dalla sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Napoli - Sezione 30 - N. 7856 del 09.07.2018 (**All.24**) la quale accoglie il ricorso dell'odierna istante «*la Commissione reputa provata la impossibilità per la ricorrente di abitare nell'immobile de quo; tanto si desume - davvero con solare chiarezza - dalle risultanze dei sopralluoghi condotti dagli stessi tecnici dell'amministrazione comunale*».

Vieppiù che la sig.ra Pellegrino si rivolgeva da subito ad un legale per avviare un'azione risarcitoria nei confronti dei finitimi proprietari dell'immobile causa degli ingenti danni alla suddetta abitazione. Detto legale, adottando condotte scriteriate, si rendeva gravemente inadempiente nei confronti dell'istante, notificando ai predetti proprietari finitimi atto di citazione poi mai iscritto a ruolo. Come se non bastasse, per circa un decennio ha fatto credere alla sig.ra Pellegrino che la causa era prossima a concludersi e che, comunque, erano in

corso trattative conciliative con il legale di controparte (poi scopertosi essere il proprio collega di studio). Tale sconcertante condotta ha prodotto la prescrizione estintiva del risarcimento al danno da parte dell'istante.

Avverso le inqualificabili condotte di detto legale, la sig.ra Pellegrino ha avviato un procedimento risarcitorio per responsabilità professionale pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Napoli Nord – Sezione II Civile – Giudice dott.ssa Annamaria Buffardo (R.G. N. 10243/2018 C.C.) allo stato in attesa della prossima udienza cadente per il 17.01.2020 post art. 183, comma VI, c.p.c. per la già fatta concessione di termini ai sensi del predetto articolo, con decorrenza differita dal dì 30.09.2019 (**All.25** e **All.26**).

Nelle more di tutto quanto sopra, come detto, la SPC S.p.A., quale procuratrice speciale del Banco BPM S.p.A., ha proceduto esecutivamente nei confronti dell'istante, quale proprietaria degli immobili meglio sopra descritti, con atti di pignoramento immobiliare notificato, l'ultimo, in data 19.01.2018 (**All.18**).

A quanto sopra, si aggiunga anche che l'istante è stata sprovvista di reddito sino al mese di aprile 2017 allorquando è stata assunta con contratto a tempo indeterminato presso un tomaificio di Marano di Napoli (NA) con la qualifica di orlatrice II livello retributivo (**All.27**). Precedentemente la stessa traeva i mezzi di sussistenza necessari ai bisogni primari del nucleo familiare unicamente dal reddito del coniuge, non convivente ormai da anni con l'istante.

Come già specificato, la famiglia della ricorrente è composta da 2 persone: la ricorrente medesima ed un figlio minorenne (**All.06**).

I redditi della sig.ra Pellegrino, come vedremo più nel dettaglio, sono ad oggi poco più che sufficienti a garantire la sopravvivenza della famiglia.

3. REQUISITI SOGGETTIVI.

L'istante sig.ra Pellegrino è in possesso dei requisiti soggettivi per l'accesso alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento ex articolo 7, comma 2, lettere a) e b), come richiamato dall'articolo 14-*ter*, comma 1.

La ricorrente, di fatti, non si trova in nessuna delle condizioni ostative per l'accesso alla presente procedura ed in particolare:

- la stessa non è soggetta, né assoggettabile, a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dalla Legge 3/2012 (ossia quelle previste dall'articolo 1 del R.D. N. 267/1942 - c.d. Legge Fallimentare), in quanto persona fisica che non ha mai svolto direttamente attività professionale e/o di impresa;
- non ha fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ad uno degli strumenti di cui alla citata legge (piano, accordo o liquidazione);
- non ha subito per cause a lei imputabili provvedimenti di impugnazione, risoluzione del debitore ovvero, revoca o cessazione del Piano del consumatore;
- ha fornito tutta la documentazione che consente di ricostruire compiutamente la sua situazione economica e patrimoniale.

Anche ai fini della già richiesta esdebitazione, che si rinnoverà al termine della procedura, si precisa che la ricorrente non ha compiuto atti in frode ai creditori nei cinque anni precedenti alla richiesta di ammissione alla procedura, così come risulta anche dalla visura protesti, dalla visura PRA, dalla visura catastale e ipotecaria, nonché dai certificati estratti presso la Procura della Repubblica territorialmente competente (**All.08**, **All.09**, **All.13**, **All.15** e **All.28**).

Alla luce delle circostanze meglio sopra illustrate è di tutta evidenza che la ricorrente possieda anche il requisito della meritevolezza, ossia una valutazione positiva sulla diligenza impiegata dalla stessa nella contrazione delle obbligazioni. Nel caso di specie, infatti, va sicuramente escluso che debitore-consumatore abbia assunto alcuna obbligazione senza la ragionevole prospettiva di poterla adempiere, ovvero che abbia colposamente determinato il sovraindebitamento ricorrendo al credito in misura non proporzionata alle proprie capacità patrimoniali (oltretutto con condotte colpose/dolose tali da eludere e vanificare le cautele previste dall'art. 124-*bis* del TUB che obbliga il finanziatore ad una verifica del merito creditizio del consumatore "*sulla base di informazioni adeguate, se del caso fornite dal consumatore stesso e, ove necessario, ottenute consultando*

una banca dati pertinente").

Inoltre la ricorrente, non solo ha contratto i debiti con la più che ragionevole prospettiva di poterli onorare, ma la sopravvenuta impossibilità di adempiere è dipesa esclusivamente da eventi imprevedibili e da cause esterne alla sfera volitiva della debitrice (insalubrità della residenza familiare, comportamento inqualificabile dell'avvocato, separazione dal coniuge). In vero l'odierna ricorrente ha ottemperato fin quando ha potuto, inoltre contava di rimettersi in carreggiata con l'azione civile che credeva di aver promosso contro i proprietari finitimi ed ancora oggi, con il presente piano, la sig.ra Pellegrino dimostra nuovamente di volersi mettere nelle condizioni di adempiere alle proprie obbligazioni (anche se in una misura ridotta rispetto a quella originaria).

Quanto sopra è stato altresì verificato dal Professionista nominato con funzioni di O.C.C. mediante verifica della documentazione dimessa, accesso agli atti e interrogazione del debitore.

4. REQUISITI OGGETTIVI.

Sotto il profilo oggettivo la situazione della ricorrente rientra, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6, comma 2, lett. A), nel requisito normativo del "sovraindebitamento" a fronte del perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, tale da determinare la rilevante difficoltà e/o definitiva incapacità di adempiere alle proprie obbligazioni alle scadenze assunte.

Dai dati che verremo ad illustrare di seguito, si può agevolmente rilevare che la ricorrente non solo versa in una situazione di incapacità (probabilmente si può dire neanche transitoria) di adempiere regolarmente ai propri debiti, ma si trova anche in una situazione economica di evidente sproporzione tra il complesso dei debiti e il suo patrimonio prontamente liquidabile, in quanto il patrimonio della stessa è costituito solamente dall'immobile già casa di residenza della famiglia, oggetto, peraltro, della citata procedura esecutiva di pegno immobiliare, e dagli

arredi che compongono l'attuale residenza della stessa, peraltro privi di particolare valore e/o pregio.

5. SITUAZIONE DEL PASSIVO.

La massa debitoria in capo alla ricorrente in esame è costituita quasi esclusivamente dall'Istituto di Credito, così come risulta dalla tabella seguente:

ANNO	DEBITO	IPOTECA	CREDITORE	CAUSALE
2007	181.396,61	SI	Banco BPM	Mutuo ipotecario
2008/14	2.210,30	NO	A.d.E. Riscossione	Tasse auto, contravv. c.d.s., TARSU
TOTALE	**183.606,91**			

Si producono a tal proposito la documentazione bancaria e gli atti notificati dagli istituti bancari alla ricorrente (rispettivamente **All.29** e **All.18**).

Come anticipato, in danno della ricorrente, in data 01.08.2017 e 19.01.2018, sono stati notificati dall'avv. Luigi Croce del foro di Milano, atti di pignoramento immobiliare ai sensi dell'articolo 140 c.p.c. per la SPC S.p.A., quale procuratrice speciale del Banco BPM S.p.A. sugli immobili di proprietà della Pellegrino (**All.18**).

La suddetta procedura è stata azionata in base ad un contratto di mutuo fondiario, stipulato il 23.11.2007, atto per Notar Armida Lombardi (Rep. N. 38987 – Racc. n. 12478 – Reg. Agenzia delle Entrate, Ufficio di Napoli II, del 30.11.207 n. 8341/T) e grava sull'unica abitazione di proprietà della debitrice (piena proprietà) e dimora della famiglia della stessa fino al verificarsi dei fattori esterni che l'hanno resa non solo inagibile, ma addirittura insalubre per gli occupanti.

L'importo dovuto al creditore procedente è pari complessivamente a € 181.396,61 (si specifica che detto importo è riferito all'atto di precetto del 09.12.2017 e, pertanto, allo stesso andranno aggiunti gli interessi passivi in maturazione) a cui andranno ad aggiungersi ulteriormente i costi dell'instauranda procedura esecutiva ad oggi non ancora quantificabili.

A completamento della situazione debitoria della ricorrente - come indicato dallo stesso OCC - sussistono anche le seguenti posizioni debitorie:

- Agenzia delle Entrate - Riscossione con estratto di ruolo del 14.10.2019 ha indicato un debito della ricorrente di complessivi euro 2.210,30 (**All.30**);
- Comune di Qualiano (NA) per IMU del 2012 da rideterminarsi nella misura del 50% del dovuto, in virtù della sopra meglio emarginata sentenza della C.T.P. di Napoli, stante l'inabitabilità dell'immobile. Si specifica che ad oggi nessun atto è stato notificato alla debitrice.

Non risultano debiti verso l'Erario non ancora iscritti a ruolo o relativi ad iscrizioni non ancora consegnate al concessionario come da visualizzazione del cassetto fiscale - sezione "L'Agenzia Scrive" della sig.ra Pellegrino Angela (**All.31**).

6. SITUAZIONE DELL'ATTIVO.

La ricorrente risulta essere proprietaria dei seguenti beni e titolare dei seguenti redditi e crediti:

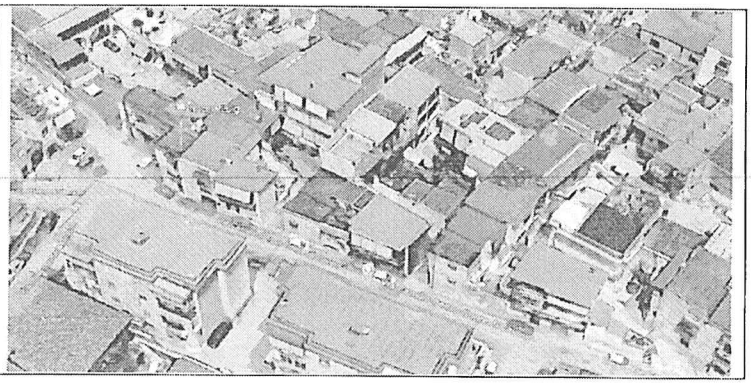
6.1 Immobili in piena proprietà.

La ricorrente è proprietaria dell'appartamento insistente in Qualiano (NA) alla via Cavour n.38, identificato al N.C.E.U. al foglio 11, particella 477, sub 3, cat A/2, classe 5, consistenza 4 vani, mq. 78, piani 1, 2 e 3 e della piena proprietà del pertinente locale cantinato, sito al medesimo indirizzo, distinto al foglio 11, particella 477, sub 2, cat C/2, classe 1, mq. 26, piano terra.

Sull'immobile risulta iscritta ipoteca volontaria di primo grado a garanzia di mutuo fondiario in favore di Banca Popolare di Novara (ora Banco BPM) iscritta contestualmente alla stipula del mutuo, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli II in data 30.11.2007 al n. 8341/1T.

Come più volte ricordato il bene è oggetto di atto di pignoramento immobiliare ai sensi dell'articolo 140 c.p.c. notificato dall'avv. Luigi Croce del foro di Milano, per la SPC S.p.A., quale procuratrice speciale del Banco BPM S.p.A. per un credito, riferito all'atto di precetto del 09.12.2017, complessivamente pari a € 181.396,61 oltre interessi passivi in maturazione.

Foglio	11	11
Particella	477	477
Sub	2	3
Categoria	C/2	A/2
Classe	1	5
Consistenza	26 mq	4 vani
Superficie	26 mq	78 mq



Come già illustrato in precedenza, si ribadisce che dette unità immobiliari sono di fatto prive di abitabilità a causa di forti infiltrazioni di acqua provenienti dall'immobile contiguo, che hanno determinato un deterioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, rendendole estremamente insalubri.

Nell'effettuare una valutazione di massima, non volendo, per ora, prendere in considerazione la consulenza tecnica di parte, vanno tenuti in considerazione i seguenti dati censiti al N.C.E.U. (**All.12** a **All.14**). Le valutazioni di cui in seguito sono state effettuate, innanzitutto, ipotizzando l'esatta corrispondenza dei dati catastali a quelli reali. In secondo luogo è lecito stimare il valore di vendita, moltiplicando la Superficie Catastale per il corrispondente valore di mercato reperito da stime OMI (**All.32**).

Da quanto si è detto in precedenza in relazione ai danni cagionati dalle infiltrazioni di pluviali dall'immobile attiguo, si ritiene prudenziale utilizzare il valore minimo dei suddetti parametri unitari (che risultano essere pari ad € 1.000,00 al mq per il valore di vendita della civile abitazione e pari ad € 600,00 al mq per quello del pertinente locale cantinato - Anno 2019 - Semestre primo - Provincia di Napoli - Comune di Qualiano - Fascia Centrale - Zona Centro; Via Campana, Via S. Maria a Cubito fino a incrocio Via Marconi - Codice Zona B2 - Destinazione Residenziale) decurtati di un'ulteriore percentuale pari al 15% in considerazione dei necessari lavori di bonifica, prima, e di ristrutturazione, poi. Per quanto concerne il locale cantinato si partirà da un valore pari alla metà di quello indicato nelle stime OMI in quanto questo si riferisce alle valutazioni dei box (che notoriamente valgono più dei cantinati). A ciò si aggiunga che detti lavori

risulteranno comunque vani in assenza di ripristino dell'immobile contiguo; aggiungendo l'alea e le spese di un eventuale processo di cognizione ordinario e/o cautelare per ottenere il ripristino dell'immobile contiguo.

In base a quanto sopra si otterranno, così, le seguenti valutazioni:

Valore di vendita abitazione pari a: mq 78 × € 850,00 = € 66.300,00

Valore di vendita cantinato pari a: mq 26 × € 255,00 = € 6.630,00

Valore di vendita totale pari a € 72.930,00 (valore medio € 701,25 a mq).

Detto valore non si discosta in maniera sostanziale da quello stimato dall'arch. Lucio Scarsella nella consulenza tecnica di parte (**All.21**); il quale, procedendo ad una stima basata sui c.d. coefficienti di differenziazione applicati al valore medio dei prezzi di mercato, giunge ad una valutazione complessiva di € 91.800 cui vanno detratti i danni stimati in € 20.344,63 oltre IVA. A tanto si giunge dall'osservazione dei parametri di differenziazione adottati dal C.T.P. e di cui alle pagine 8 e 9 della predetta relazione (in specie: Manutenzione Ottima e Isolamento termico Buono) dai quali si evince che la valutazione ottenuta è relativa all'immobile dopo i necessari lavori di bonifica e ripristino a farsi.

Si ribadisce, per chiarezza, che le valutazioni testè effettuate sono state stimate a valori prudenziali, al fine di produrre risultati di quasi certo realizzo, stante la centralità dell'immobile e gli altri elementi dello stesso.

Detto valore, inoltre è stato condiviso, a grosse linee, anche dall'Agenzia Immobiliare TecnoCasa, cui in data 01.06.2019 è stato affidato dalla Pellegrino l'incarico di mediazione per la vendita dell'unico immobile di sua proprietà; mandato sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione del piano del consumatore e/o della procedura di liquidazione del patrimonio (**All.20**).

Nelle more della predisposizione del Piano del Consumatore la predetta Agenzia immobiliare comunicava all'istante Pellegrino di essere intervenuta "proposta d'acquisto immobiliare" da parte dei sig.ri [redacted], nato a [redacted], addì [redacted] e [redacted], nata a [redacted], addì [redacted], i quali resi edotti della esistenza di una procedura di esdebitazione ad istanza della sig.ra Pellegrino