

AVV.ELENA CESERANI
VIA S. STEFANO, 29 - 40125 BOLOGNA
TEL. 051.271616 - FAX 051.236689
elenaceserani@gmail.com

TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE QUARTA - VOLONTARIA GIURISDIZIONE
RICORSO PER LA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
EX ART.14 TER E SS L.3/2012

La ricorrente TOADER SANDA nata a Bucarest in Romania il 7/12/51 (c.f. [REDACTED]),
pensionata e cittadina rumena, residente a [REDACTED], (ALL
1) rappresentata e difesa nel presente procedimento dall'avv. Elena Ceserani del Foro di Bologna
(c.f. CSRLNE72L54A944H), elettivamente domiciliata presso e nel suo studio in Bologna (BO) Via
S.Stefano n. 29, giusto mandato allegato telematicamente al presente atto (ALL 2) , difensore che
dichiara di volere ricevere le comunicazioni di cancelleria all'indirizzo pec: elenaceserani@ordineav-
vocatibopec.it o al numero di fax 051236689;

ESPONE

- che è coniugato in regime di comunione legale dei beni con TOADER NICULAE, il quale depo-
sitato istanza di liquidazione del patrimonio con n. di Rg in corso di assegnazione, istanza di
cui chiede la trattazione congiunta e/o la riunione con la presente, aventi attivo di proprietà
in comunione dei beni e poste passive di cui sono condebitori solidali;
- che, a seguito di istanza depositata in data 9/5/19 (n. 25/2019) presso l'OCC dell'Ordine degli
avv.ti di Bologna, è stato designato Gestore della Crisi il Collegio n. 13 nelle persone degli
Avv.ti Livio Matassa, Silvia Formica e Antonio Fraticelli del Foro di Bologna (ALL 3) e ora co-
stituito dai soli Avv.ti Livio Matassa (livio.matassa@ordineavvocatibopec.it) e Silvia Formica



(silvia.formica@ordineavvocatibopec.it), quale istanza riunita a quella del coniuge Niculae Toader (n. 12/19);

- che inizialmente aveva presentato istanza di accesso alla diversa procedura del piano del consumatore, avendo la ricorrente (e il coniuge) i requisiti richiesti dalla legge e dalla giurisprudenza per la qualifica di consumatore, non avendo mai esercitato attività commerciale, avendo sempre rivestito la veste prima di dipendente e poi di pensionata, non avendo rilasciato fideiussioni a favore di attività commerciali;
- che la ricorrente ha, fin dalla prima istanza, messo a disposizione l'immobile di proprietà per la vendita all'interno della procedura di sovraindebitamento, immobile costituito da appartamento ad uso di civile abitazione in Comune di [REDACTED] [REDACTED] situato al terzo ed ultimo piano con annessa autorimessa (attualmente identificato al C.F. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] e l'autorimessa pertinenziale al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]), in comunione legale con il coniuge (ALL 4);
- il Collegio Gestore, al fine della elaborazione e verifica di fattibilità del piano, ha individuato un perito stimatore, nella persona del Geom. Dott. Adriano Borri con studio in Bologna in Via de' Giudei n. 6 , per il più probabile valore di mercato dell'immobile e per la rilevazione di eventuali difformità urbanistiche e catastali;
- che il Geom. Dott. Adriano Borri, dopo l'accesso agli atti catastali, alle planimetrie e agli atti urbanistici, ha redatto a luglio 2019 delle note tecniche, che ha messo a disposizione del Collegio gestore, del difensore e del ricorrente, nelle quali ha evidenziato due importanti criticità: l'una di tipo catastale, in quanto i due corpi di fabbrica accessori adibiti ad autorimessa non risultavano correttamente inseriti nella cartografia del catasto terreni, quindi un disallineamento tra banche dati catasto terreni e catasto fabbricati ; l'altra più grave di tipo urbanistico, in quanto le autorimesse erano state edificate in forza di concessione edilizia



poi decaduta e di fatto non legittimate da alcun titolo, con necessità di presentare una sanatoria che coinvolgesse tutti i proprietari condomini (ALL 5);

- che il difensore della ricorrente ha informato e condiviso le note tecniche con l'Amministratore di Condominio (appena nominato), per una soluzione complessiva della vicenda;
- che la situazione dell'immobile e la complessità della procedura tecnica, che deve necessariamente coinvolgere tutti i condomini, nonché i costi sottesi, non permettono più al debitore, suo malgrado, di avere un'idea sia del più probabile valore di mercato dell'immobile (che dipenderà dall'avvio e dalla positiva conclusione della sanatoria) sia delle tempistiche di vendita, al fine di proporre un piano serio da attestare ed eseguire;
- che, non potendo ulteriormente attendere, visto la morosità accumulata, e si è determinata a procedere alla domanda di liquidazione del patrimonio unitamente al coniuge;
- che i debiti sono stati assunti esclusivamente per il nucleo familiare (il figlio ha studiato all'Università di Bologna, ora è economicamente indipendente, risiede a Bucarest e ha una figlia minore a carico) e per la casa in [REDACTED], acquistata l'1/12/2005 con atto notaio Elena Tradii in San Benedetto Val di Sambro rep. [REDACTED] (registrato a Bologna il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] trascritto a Bologna il [REDACTED] al n. part. [REDACTED] e al n. gen. [REDACTED]) come prima casa al valore di euro 93.000,00;
- che per l'acquisto i coniugi hanno contratto mutuo ipotecario (qualificato in atti come fondiario), contestuale all'acquisto, di euro 103.000,00 (pari a più del 110% del valore di acquisto) con la Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia rep. [REDACTED] (registrato a Bologna il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] iscritto a Bologna il [REDACTED] al n. part. [REDACTED] e al n. gen. [REDACTED]), contratti di cui si è consegnata copia al Collegio Gestore;



- che nell'anno 2009 (e forse non solo quell'anno) i mutuatari sono rimasti in arretrato sul pagamento delle rate, ma hanno sempre regolarizzato la loro posizione, senza procedimenti giudiziali;
- che a febbraio 2017 i mutuatari hanno rinegoziato il mutuo (per ulteriori anni 20 !!) (finanziamento n. [REDACTED]) per spalmare il debito residuo che dopo 12 anni di pagamenti presentava un residuo capitale ancora di 73.512,96 e ridurre la rata mensile ad euro 444 circa (ALL 6), ma ciò non è stato sufficiente per le motivazioni reddituali esposte nel ricorso del coniuge Niculae e per l'esiguità delle pensioni della signora Sanda nonostante in Italia abbia lavorato con regolare busta paga, seppur part time, come colf fino all'anno 2012;
- che l'andamento dei redditi degli ultimi 3 anni è stato costante, in quanto pensionata con un netto di circa euro 3.375 annui come da Cu 2020 (all 7) che non si discosta dalle Cu 2017, 2018, 2016 precedenti (all 8);
- Che ora in pensione percepisce un importo netto mensile di 281 euro di pensione italiana oltre alla pensione rumena accreditata sul conto corrente rumeno e dichiarata allo stato italiano con il modello Red pari a circa mensili 443 euro (2143 Leu rumeni in acrononimo RON), accreditati sul conto corrente rumeno di cui in proseguo;
- che dei conti di casa e dei debiti si occupava principalmente il coniuge Niculae, avendo lei maggiori difficoltà con la lingua italiana;
- che tutti gli sforzi lavorativi e familiari sono stati diretti al mantenimento della prima casa, senza un tenore di vita alto: la signora Sanda era solita recarsi a lavorare a Bologna in treno come pendolare e lavorare quale collaboratrice domestica, il coniuge sig. Niculae svolgeva due lavori;



- che il debito ipotecario è stato ceduto da Banca Carige spa ad AMCO Asset Management Company Spa (all 9);
- che dal certificato dei carichi pendenti i debiti nei confronti dell'agenzia entrate sono pari a zero e la signora Sanda Toader non risulta aver subito protesti (ALL 10)
- che in sede di acquisto dell'immobile con la Carige, era stato contestualmente acceso un fido di conto corrente, originariamente di euro 5.000, somma rivolto alla copertura delle spese di rogito ma di cui la ricorrente non sa se fu acceso solo a nome del marito o di entrambi;
- che la ricorrente non ha posizioni debitorie nei confronti dell'Agenzia Entrate-Riscossione;
- che la ricorrente ha debiti solo relativi all'intestazione dell'immobile:

██████████ (all 11)

████████████████████ per TARI con avvisi interamente intestati al coniuge Niculae (all 12) ;

E CHE IL PASSIVO E L'ATTIVO SI POSSONO COSI' RIASSUMERE,

PASSIVO

<u>AMCO MANAGEMENT SPA</u>	AL 31.12.2018 100%	<u>68.680,39</u>
<u>CARIGE</u>	AL 28.02.2019 100%	<u>4.413,00</u>
<u>CONDOMINIO VIA</u> ██████████ ████████████████████	precisazione del credito non pervenuta	<u>5.381,85</u>
<u>COMUNE DI</u> ██████████ ██████████	(Tari anni dal 2015 al 2020 al 100%)	<u>1.114,44</u>
<u>OCC Ordine Avvocati Bologna</u>	come da preventivo di aprile 2020	<u>6.033,30</u>



<u>AVV. ELENA CESERANI</u>	come da contratto del 25/10/2019	<u>4.377,36</u>
<u>DOTT. GEOM. ADRIANO BORRI per note tecniche</u>	pro-forma non pervenuta	
<u>COMUNE</u> [REDACTED] [REDACTED]	per oneri di sanatoria autorimessa da presentarsi nell'anno 2020 a cura del Geom. Cevolani incaricato da tutti i condomini. Quota parte unità coniugi Toader ma al 100% per l'unità.	<u>807,37</u>
<u>totale</u>		<u>90.807,71</u>

<u>ATTIVO</u>		<u>VALORE PRESUNTO</u>
<u>IMMOBILE IN</u> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<u>50%</u>	<u>25.000</u>
<u>FONDO ARCA</u> <u>PREVIDENZA SANDA</u>		<u>70</u>
<u>TOTALE</u>		<u>25.070</u>



- QUOTA DEL 50% di appartamento ad uso di civile abitazione in Comune di [REDACTED]
[REDACTED] situato al terzo ed ultimo piano con annessa autorimessa
, attualmente identificato al C.F. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] e l'autorimessa pertinen-
ziale al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], in comunione legale con il coniuge, al netto delle spese
di sanatoria e peritali e di procedura (precisando che la moglie parimenti mette a disposi-
zione la quota dell'immobile per consentire vendita unitaria dell'intero);
- QUOTA DI FONDO PENSIONE ARCA PREVIDENZA di cui non è conosciuta la reale consistenza,
essendo un fondo stipulato con Carige, banca con cui sono in sofferenza (all 13);

CONCLUDENDO

- il Collegio Gestore ha provveduto a redigere la relazione particolareggiata ex art.14 ter
l.3/2012, che si allega alla presente (ALL 14);
- la ricorrente ha provveduto a produrre al Gestore tutta la documentazione richiesta ex
art.14 ter l.3/2012, in particolare, oltre alla relazione particolareggiata di cui all'art.14 ter
comma 3, quella indicata all'art. 9 comma 2;
- la ricorrente, persona fisica e pensionata, non è assoggettabile a procedure concorsuali di-
verse da quelle regolate dal Capo II della l.3/2012, né ha fatto ricorso nei precedenti cinque
anni ad alcuno dei procedimenti di cui alla medesima legge;
- non risultano essere stati compiuti atti in frode ai creditori;
- non risultano pendenti contro la sig Sanda Toader procedure esecutive;
- il certificato del Casellario Giudiziale risulta negativo (all 15);
- il certificato dei carichi pendenti emesso dalla Procura di Bologna e consegnato al Collegio Ge-
store risulta negativo;
- non risultano protesti elevati a nome Sanda Toader;



LE SPESE NECESSARIE AL MANTENIMENTO

La signora Sanda negli ultimi anni ha vissuto gran parte dell'anno in Romania insieme al figlio, che separatosi ha necessità di accudimento della figlia minore.

Le rendite di pensione accreditate sul conto corrente rumeno vengono quindi interamente utilizzate dalla signora Sanda in Romania per sé e per la minore.

Tutto transita sul conto corrente della Banca Commerciale Italiana S.a., di cui si producono gli estratti conto dal 1.01.2017 al 7.05.2020 (all 16 e 17).

Le rendite di pensione italiane vengono utilizzate dai coniugi Toader in Italia per le spese correnti, non essendo il sig. Niculae in grado di vivere con 575 euro al mese e pagare le spese correnti per la moglie nei periodi in cui ella sta in Italia.

La signora Sanda chiede di potere trattenere per sé tutta la pensione, non avendo assunto altri debiti rispetto a quelli legati all'immobile quindi chiede che venga indicata la somma complessiva di euro 720 mensili come limite per il proprio mantenimento.

Spese in prededuzione: compenso OCC Avvocati di Bologna, Difensore e Liquidatore

A seguito dell'istanza depositata, l'OCC, dopo plurimi incontri con il debitore e la richiesta di numerosi documenti integrativi, ha provveduto a redigere il preventivo unico per entrambi i coniugi per l'attività da prestarsi, in base ai dati di attivo e passivo forniti dai coniugi debitori, che attualmente porta un importo complessivo per entrambi i coniugi di euro 6.033,30 nella versione rivista di aprile 2020 (all 18), che prende a riferimento, per il calcolo del compenso dell'attivo, il valore dell'immobile indicato nell'istanza di maggio 2019, non avendo il geom. Borri redatto una vera e propria perizia di valore,

Tale residuo debito è stato conteggiato al netto delle spese di avviamento versate al momento del deposito dell'istanza al consiglio dell'Ordine degli Avvocati, pari da tariffario ad euro 350,00 per ciascun soggetto istante e di un acconto del compenso OCC già pagato pari euro 1.000 lordi (come risulta dal medesimo preventivo rivisto, che ha accordato la prededuzione sul residuo),

Oltre a tali spese in prededuzione vi è il compenso dello scrivente difensore, di cui si chiede il riconoscimento in prededuzione, che porta un compenso per entrambi i coniugi di complessivi euro 3.000 oltre sp.gen, cpa e Iva di legge (all 19).



Sempre in prededuzione andranno riconosciuti le oblazioni della sanatoria presentata al Comune di [REDACTED], mentre il compenso del Geom. Cevolani per la presentazione della sanatoria dell'immobile, che va a beneficio dell'aumento di valore del bene immobiliare, è stato pagato dal sig. Niculae Toader.

E' indubbio, per tutto quanto sopra esposto, che la signora Sanda Toader versi in una situazione di sovraindebitamento che non gli consente in alcun modo di fare fronte ai propri impegni

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, la signora Sanda Toader come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, assunta l'assenza di ragioni ostative all'accesso alla procedura, rappresenta la volontà di cedere alla massa creditoria tutti i suoi beni immobili e mobili registrati e le rendite del fondo ARCA

CHIEDE

all'ill.mo Tribunale adito, verificata la presenza dei requisiti di cui all'art. 14 ter l. 3/2012 ai sensi dell'art. 14 quinquies L. 3/2012, voglia:

- dichiarare aperta la procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter legge 3/2012 e ss.;
- nominare, ai sensi dell'art.14 quinquies comma 2 lett. a), un liquidatore disponendo che lo stesso provveda, dopo il decreto di apertura della liquidazione, agli adempimenti di cui all'art. 14 sexies e ss. l. 3/2012;
- disporre che, dal momento del decreto di apertura della liquidazione non possano essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive sul patrimonio oggetto di liquidazione, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio oggetto di liquidazione da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriori, sotto pena di nullità;
- dichiarare, ai sensi di cui all'art.14 ter comma 7 l.3/2012, che dal deposito della domanda non decorrono, ai soli effetti del concorso, gli interessi legali o convenzionali fino alla chiusura della liquidazione, fatti salvi i crediti assistiti da pegno, ipoteca o privilegio, fermo quanto previsto dagli art.li 2749, 2788 e 2855 co II e III c.c.;
- indicare i limiti di quanto occorrente al mantenimento dell'istante secondo quanto disposto dall'art. 14 ter, comma 6, lett. b), tenuto conto dell'esiguità della pensione ad oggi percepita e dei limiti di pignorabilità della pensione stabiliti dalla legge vigente;
- stabilire idonea forma di pubblicità;
- fissare i limiti di cui all'art. 14 ter comma 6 L.3/2012;

Si offrono in produzione i documenti di cui all'elenco che si allega.



La relazione dell'Occ viene depositata in allegato al presente ricorso (all 14).

Bologna, 04/08/2020

Avv.Elena Ceserani

