

Relazione esperto ex Legge 3/2012

SPETT.LE TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I SEZIONE CIVILE

OGGETTO: attestazione fattibilità accordo del debitore l. 3/2012 – procedura sovra indebitamento n. 13/2019

Ricorrente: [REDACTED];

Esperto nominato ex L.3/2012: Dott.ssa PITASI CATERINA

La sottoscritta Dott.ssa Pitasi Caterina, nata a Reggio Calabria, il 29/12/1970, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili di Reggio Calabria, n. iscrizione 408, nella qualità di esperto nominato dall'Ill. Presidente dell'OCC, al fine di redigere la relazione prevista dall'art. 9 della l. 3/2012,

Premesso che:

in data 31/05/2019 la Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a Reggio Calabria e residente [REDACTED], rappresentata dall'avv. Manuela Carla Buffon CF: BFFMLC70B45H224P:

- depositava presso il Tribunale di Reggio Calabria – I Sezione Civile – la richiesta volta ad ottenere l'ammissione al procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento, prevista dagli artt. 7 e seg, della l. 3 del 27.01.2012;
- in data 21/06/2019 l'OCC – Ordine Commercialisti di Reggio Calabria nominava la scrivente al fine di redigere la relazione prevista dall'art. 9 L. 3/2012;

- la scrivente Professionista non si trova nelle situazioni di incompatibilità previste dal comma 2 dell'art. 28 L.F. e dell'art. 11 del regolamento di cui al D.M. n 202/2014 del Ministero della Giustizia;
- ha esaminato la proposta di Piano del Consumatore del 7.11.2019 predisposto dall'avv. Manuela Carla Buffon nell'interesse della Signora [REDACTED] e l'allegata documentazione.

Esponde la seguente Relazione

Documentazione analizzata:

Oltre all'analisi e verifica della documentazione versata in atti, a seguito dell'incarico ricevuto, la scrivente ha proceduto ad eseguire le seguenti attività e ricerche nei confronti della ricorrente, presso gli uffici di competenza giusta autorizzazione del Presidente del Tribunale:

- comunicazione della procedura e richiesta estratti di ruolo recandosi personalmente presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Reggio Calabria, ed esame della documentazione;
- comunicazione della procedura e richiesta carichi pendenti recandosi personalmente al Casellario Giudiziale - della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Reggio Calabria ed esame della documentazione;
- comunicazione della procedura e richiesta tributi recandosi personalmente al Comune di Reggio Calabria – Hermes srl servizi metropolitani ed esame della documentazione;

- comunicazione della procedura e richiesta del debito residuo a mezzo pec indirizzata all'elenco dei creditori ed esame della documentazione;
- effettuate ispezioni ipotecarie recandosi personalmente presso Agenzia Entrate di Reggio Calabria – Ufficio provinciale territorio ed esame della documentazione;
- effettuate visure presso il P.R.A. di Reggio Calabria ed esame della documentazione;
- richieste e ottenute visure presso l'archivio della Centrale Rischi, tenuto da Banca D'Italia ed esame della documentazione;
- Richiesta di Visura Camerale presso la CCIAA di Reggio Calabria ed esame della documentazione;
- Richiesta a mezzo pec CRIF ed esame della documentazione;
- Richiesta visura Inail non ancora evasa;
- Richiesta estratto debitorio presso l'Inps di Reggio Calabria non ancora evasa;

Inoltre, su richiesta della scrivente, sono stati consegnati:

- credenziali accesso cassetto fiscale;
- estratti conto corrente Poste Italiane da gennaio 2019 al settembre 2019;
- buste paghe ultimi 5 mesi;
- decreto omologa separazione consensuale;
- Certificati medici attestanti la patologia invalidante;
- Stato di famiglia.

Dati generali con indicazione delle cause di indebitamento:

Da Certificato di Stato di Famiglia, rilasciato in data 22/10/2019 dal Comune di Reggio Calabria ed allegato in copia fotostatica, il nucleo familiare risulta così composto:

- Figlia: [REDACTED] nata il [REDACTED] a Reggio Calabria;
- Figlio: [REDACTED] nato il [REDACTED] a Melito P.S. (RC);
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a Ferruzzano (separato e non convivente)
- [REDACTED] nato il 30/07/1986 a Reggio Calabria (RC) per il quale è stata richiesta la cancellazione dallo stato di famiglia.

Come da dichiarazioni rese dalla ricorrente, attualmente i figli [REDACTED] e [REDACTED] risultano fiscalmente a carico della proponente.

Vicenda finanziaria

Ad oggi la Sig.ra [REDACTED] ha cessato il rapporto di lavoro, presso RFI - Rete ferroviaria Italiana Spa, dal 1° Novembre 2019 aderendo al fondo INPS con assegno straordinario.

Dall'analisi dei soli modelli CUD estratti dall'accesso al cassetto fiscale non è possibile avere un quadro completo della vicenda finanziaria che ha interessato la ricorrente. Infatti, seppure si evinca un'apparente costanza del reddito familiare dell'anno 2016 al 2019, da un più approfondito esame della documentazione richiesta in corso di procedura è emerso che il Sig.ra [REDACTED] soffre dal 2006 di disturbo depressivo cronicizzato, iperattività compulsiva, disturbo bipolare tipo II e disturbo d'ansia cronicizzato, patologie queste che richiedono una terapia psicofarmacologica e di sostegno psicologico costante. La [REDACTED] nonostante la separazione legale avvenuta nel 2010 dal coniuge, [REDACTED] non convivente e disoccupato, continua

a prestargli assistenza medica, morale e materiale. Quest'ultimo, infatti, è affetto, da gravi patologie quali “grave psicosi, schizofrenia cronica grave con profonda disorganizzazione della vita sociale e diabete mellito, diagnosi di linfoma, cardiopatia ischemica, sottoposto a cicli di chemioterapia in attesa di trapianto di midollare”, per le quali la Commissione medica, nel 2017, lo ha riconosciuto invalido al 100% con gravità tale da attribuirgli la L. 104/1992 art. 3 co. 3 per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate.

Alla luce di queste circostanze e per far fronte alle spese mediche, sempre più stringenti, sia per lei che per l'ex marito, pervasa da un senso di paranoia tale da pensare che le risorse economiche non fossero sufficienti a garantirle un adeguato sostentamento, ha stipulato, non solo una serie di prestiti con varie Finanziarie, Banche, Enti, ma ha sottoscritto numerose polizze per infortuni, ricoveri e cure mediche. Inoltre, nel 2018, ha richiesto l'aspettativa dal lavoro, con conseguente decurtazione dello stipendio, per assistere il marito gravemente malato.

Sebbene non sia stato possibile produrre le prove documentali degli esborsi finanziari, sembrerebbe che le citate spese sanitarie abbiano notevolmente eroso il risparmio familiare ed inciso nella capacità di accumularne di nuovo. In tutto ciò, si innestata, anche come già detto la separazione che ha comportato per la ricorrente il sobbarcarsi del totale mantenimento dei due figli. Riepilogando dal 2010 circa la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha dovuto ricorrere al mercato del credito bancario e finanziario (BANCA NUOVA SPA, FERCREDIT, BLUE FACTOR SPA, AMERICAN EXPRESS SERVICE EUROPE LTD, ITALCAPITAL SRL, IFIS NPL SPA, KRUCK ITALIA

SRL) anche mediante novazione dei precedenti prestiti, per adempiere al mantenimento proprio e della prole.

Il ricorso al credito delle società finanziarie è stato l'estremo tentativo di porre rimedio all'indebitamento precedentemente accumulato e per integrare le risorse necessarie al soddisfacimento dei bisogni minimi indispensabili familiari e di cure sanitarie.

Dall'analisi dei debiti appare evidente come l'inadempimento di alcune obbligazioni fiscali e le progressive iscrizioni a ruolo siano state indotte da una spirale debitrice a cui la ricorrente non è riuscita a porre una soluzione definitiva ed efficace.

Al fine di ricostruire in modo chiaro e completo la situazione reddituale dell'istante si è reso, comunque, necessario integrare la documentazione versata in atti con il decreto di omologa della sentenza di separazione consensuale e soltanto dopo l'analisi della documentazione nel suo insieme è stato possibile osservare come la disponibilità finanziaria sia effettivamente diminuita con **l'inaspettato incremento delle spese di mantenimento dei figli dato che l'ex marito non ha mai versato neanche il mantenimento stabilito dal giudice di euro 200,00, ma che lo stato di sovraindebitamento abbia origini ben più datate.**

L'attuale crisi finanziaria è frutto di una stratificazione ed interazione delle diverse concause illustrate in differenti periodi risalenti già al 2010, a seguito delle spese sanitarie e di mantenimento dei figli, ed al 2015 con la stipula ed il rinnovo dei numerosi piccoli prestiti al consumo per il soddisfacimento delle contingenti esigenze familiari e di sostentamento. Ma se per quest'ultimo indebitamento è facilmente

dimostrabile il nesso di causalità e gli esborsi, lo stesso non può essere affermato per le obbligazioni sottoscritte precedentemente.

A parere dello scrivente è opportuno usare come parametro indicativo della situazione finanziaria del ricorrente il “*peso*” delle entrate reddituali percepite. A tal proposito sono stati estratti dal cassetto fiscale della ricorrente i modelli CUD per i periodi di competenza dei redditi dal 2015 al 2018 ed è stato stimato il reddito annuale percepito. Nella seguente tabella è espresso il reddito annuale estratto dalla documentazione esaminata o dalle dichiarazioni rilevate in corso di procedura.

MEDIA DELLE ENTRATE REDDITUALI MENSILI	
CUD	REDDITI
2016	€ 26.304,30
2017	€ 26.150,57
2018	€ 28.394,75
2019	€ 32.982,60

Sintetizzando, dal 2016 e 2019 le entrate reddituali rilevabili nelle Certificazioni Uniche (CUD) sono esclusivamente costituite dallo stipendio percepito dal ricorrente e da accrediti di piccolo importo effettuati dalla figlia [REDACTED] (non convivente). Per quanto riguarda le uscite si registrano gli addebiti in favore di Banca Nuova spa per il mutuo contratto nel 2006 per la ristrutturazione della propria casa euro 400,00 circa puntualmente pagati, addebiti di pos di esercenti vari riconducibili alle spese familiari e prelievi di contante, rilevabili dagli estratti conti di Poste Italiane Spa, che la

ricorrente ha dichiarato essere funzionali sia al mantenimento e alle cure sanitarie che al pagamento delle diverse finanziarie. Inoltre, c'è da rilevare che in busta paga sono presenti una serie di trattenute alla fonte riconducibili oltre alle addizionali, ritenute sindacali etc, a nr. 5 assicurazioni vita, infortuni e ricoveri (HDI, INAT) e alla Cessione del quinto e alla delega (FERCREDIT).

Alla luce delle superiori considerazioni, appare opportuno relazionare sulla capacità reddituale attuale e futura del ricorrente.

A tal uopo la scrivente ha acquisito le ultime cinque buste paga dalla quale è possibile desumere l'entità dell'attuale unico reddito familiare.

Per quanto riguarda la maturazione del trattamento pensionistico, non è possibile indicare con certezza l'importo mensile in quanto la ricorrente ha fatto domanda di pensionamento dal 1° novembre 2019.

Istanza di nomina del professionista ex art. 15 c.9 L. n.3/2012 e Mandato

In sede di istanza di nomina del professionista ex art. 15 c.9 L. n.3/2012, l'Avv. Manuela Carla Buffon, per conto della Sig.ra [REDACTED], ha richiesto di usufruire delle procedure previste dalla Legge 3/2012.

L'art. 12 bis, comma 3 disciplina in merito alla *fattibilità* ed al cosiddetto "*giudizio di meritevolezza*" ovvero valutare in che misura il consumatore abbia colposamente determinato il sovraindebitamento ovvero assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere. Nel caso de quo, la ricorrente, a far data dal 2012, ha assunto ulteriori obbligazioni al fine di reperire liquidità necessaria alle accresciute

spese di mantenimento e sanitarie, ma soprattutto per porre rimedio ai debiti pregressi di cui non sono pienamente dimostrabili il nesso e l'esborso. L'indebitamento è da ricondurre all'oggettiva impossibilità di onorare le obbligazioni precedentemente assunte a seguito delle vicissitudini sopra illustrate pertanto è stata identificata l'assenza di colpa del debitore nella determinazione del sovraindebitamento. La scrivente Sostituto OCC ha riscontrato la diligenza necessaria prevista dalla normativa per l'adozione del Piano del Consumatore. Seppure non sia stata individuata alcuna condotta fraudolenta nella Sig.ra [REDACTED] ma semplicemente una cattiva gestione economica finanziaria, c'è da sottolineare anche che tale situazione sia altresì imputabile alla mancata oculatezza delle società finanziarie che hanno concesso finanziamenti senza aver *“tenuto conto del merito creditizio del debitore, valutato in relazione al suo reddito disponibile, dedotto l'importo necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita”* secondo quanto previsto dall'art. 68 terzo comma del nuovo Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza (CCII), facendo emergere, dunque, i presupposti in grado di supportare un eventuale Piano del Consumatore. In considerazione di quanto richiesto dalla ricorrente nell'istanza, **la scrivente ha rilevato il requisito oggettivo del sovraindebitamento richiesto dall'art. 6 co. 2,1 L. 3/2012 ed ha ritenuto opportuno recepire la stesura di una Proposta d'Accordo di Ristrutturazione ai sensi dell'art. 9 comma 2 della medesima Legge.** La richiamata norma non specifica quali debbano essere i contenuti minimi che deve possedere la stessa relazione né tantomeno i principi che dovrebbero guidare il professionista incaricato. Il secondo comma si limita a stabilire che la relazione deve

attestare la fattibilità del piano. In particolare la normativa stabilisce che alla proposta di accordo, depositata presso il Tribunale, debbano essere allegati:

- l'elenco di tutti i creditori con le somme dovute;
- l'elenco di tutti i beni del debitore;
- l'elenco di tutti gli eventuali atti di disposizione compiuti negli ultimi 5 anni;
- le dichiarazioni dei redditi percepiti negli ultimi 3 anni;
- l'attestazione sulla fattibilità del piano;
- l'elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento del debitore e della sua famiglia, corredato del certificato dello stato di famiglia.

La presente relazione è stata predisposta sulla scorta della documentazione e/o informazioni disponibili al fine di fornire alla S.V. ed ai creditori un giudizio indipendente sulla veridicità dei dati così da poter consentire una corretta valutazione sull'effettiva convenienza del piano.

Alla luce delle superiori considerazioni, appare opportuno relazionare sulla capacità reddituale attuale e futura del ricorrente.

Situazione Debitoria

La scrivente ha ritenuto necessario verificare l'esistenza di ulteriori posizioni debitorie oltre quelle esposte in ricorso, pertanto ha proceduto ad eseguire le seguenti indagini:

- Richiesta situazione debitoria all' Agenzia delle Entrate;
- Richiesta di morosità per tributi locali presso Comune di Reggio Calabria;

- Richiesta visure Banca d'Italia;
- Richiesta a mezzo pec del debito residuo indirizzata a tutti i creditori indicati nel piano.

La situazione debitoria complessiva si può riassumere nel seguente prospetto.

CREDITORE	CODICE E RAPPORTO ISTITUTO	IMPORTO
BANCA NUOVA SPA	Contratto di mutuo nr.00/48006015	€ 57.262,49
INTESA SAN PAOLO	Rapporto di C/C nr. 1000/605	€ 4.413,69
FERCREDIT (delega)	Contratto di finanziamento nr. 546532 del 2018	€ 12.191,00
FERCREDIT (cessione del Quinto)	Contratto di finanziamento nr. 537735 del 2018	€ 6.160,00
BLUE FACTOR S.p.a.	Atto di pignoramento presso terzi proc. n. 683/2019 R.Es. mobiliari – Tribunale di Reggio Calabria – udienza 20.03.2020)	€ 8.599,43
AMERICAN EXPRESS SERVICES EUROPE LTD	Atto di pignoramento presso terzi (proc. n. 790/2019 R.Es. mobiliari – Tribunale di Reggio Calabria – udienza 29.05.2020)	€ 9.356,22
ITAL CAPITAL S.r.l. (cessionaria del credito della COMPASS Banca - contratto n. 15117954)	atto di pignoramento presso terzi (proc. n. 897/2019 R.Es. mobiliari – Tribunale di Reggio Calabria – udienza 17.01.2020)	€ 948,08
KRUCK ITALIA s.r.l. (cessionaria del credito della COMPASS banca – contratto n. 15347214)	Diffida ad adempiere del 13.09.2019 (pratica CMP/6/900)	€ 6.252,05
IFIS NPL S.p.A. (cessionaria del credito a favore della SANTANDER CONSUMER Bank – contratto 13558666)	diffida ad adempiere con raccomandata a/r del 27.05.2019 (n. identificativo 03411_14663)	€ 4.253,43
INPS	Avviso di accertamento	€ 5.250,00
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE	Estratto dei ruoli (IRPEF, MULTE, TASSE AUTOMOBILISTICHE, TRIBUTI LOCALI)	€ 17.863,79
COMUNE DI REGGIO CALABRIA	TARI E SERVIZIO IDRICO INEGRATO (dal 2014 al 2019)	€ 6.471,33

Riguardo al valore del debito residuo, la scrivente ha ritenuto opportuno tenere conto dell'importo comunicato dai creditori a seguito di richiesta formale tramite pec.

Esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere

Come dichiarato dalla ricorrente, i suddetti debiti sono stati contratti per far fronte alle diverse esigenze familiari, tra cui le inaspettate spese sanitarie, il mantenimento della liquidità necessaria per sostenere l'indebitamento gradualmente prodottosi, ma soprattutto per la sopravvenuta separazione familiare e le conseguenti spese di mantenimento dei figli. Infatti, la Sig.ra [REDACTED] ha dovuto far fronte al mantenimento dei giovani figli con il solo proprio stipendio in assenza del contributo del coniuge. A tal proposito la scrivente ha chiesto la produzione di ulteriore documentazione a sostegno della predetta tesi e dagli estratti conti postali non è stato possibile individuare alcun versamento da parte dell'ex marito.

Se si comparano le entrate medie mensili

ENTRATA MEDIA MENSILE		
Retribuzione mensile lorda	€ 2.071,10	
- Polizza vita HDI 2001		€ 24,49
- Polizza vita HDI 2001		€ 50,00
- BLUE FACTOR pignoramento		€ 324,10
- FEROCREDIT cessione del quinto		€ 176,00
- FEROCREDIT delega		€ 167,00
- Assicurazione RC auto HDI		€ 128,83
- Polizza infortuni		€ 43,00
- Polizza ricoveri INAT		€ 22,50
- Polizza ricoveri INAT		€ 27,00
Totale trattenute in busta paga (non comprensive delle trattenute previdenziali e di altri oneri)		962,42
Stipendio mensile lordo residuo		1.128,68

con l'ammontare complessivo delle uscite mensili per finanziamenti (circa € 1.000,00) e con la stima della *spesa media mensile¹ di una famiglia di 3 componenti al Sud*, pari, secondi i dati Istat, a circa € 2.187,00 appare evidente l'incapacità del ricorrente di poter ancora far fronte al sostentamento del nucleo familiare ed alla intera mole dell'indebitamento registrato.

I.Stat | il tuo accesso diretto alla statistica italiana

Clicca qui per il login | FAQs e Contatti | Manuale utente | Home
English | Italiano

Per iniziare

Indagine ristrutturata. Si raccomanda la lettura dei metadati - Spesa media mensile familiare ¹ : *Ampiezza della famiglia*

Personalizza | Esporta | Grafici | La tua interrogazione

Tipo dato	spesa media mensile familiare (in euro correnti)
Misura	valori medi
Territorio	Sud
Selezione periodo	2013
Numero componenti della famiglia	tre
Gruppo di spesa	
totale	2 187.01
■ alimentari e bevande	525.69
■ pane e cereali	82.05
■ carne	126.14
pesce	57.55
■ latte, formaggi e uova	70.86
■ oli e grassi	15.80
■ patate, frutta e ortaggi	90.74
■ zucchero, caffè e drogheria	37.98
■ bevande	44.57
energia elettrica	53.99
detersivi	20.15
pentole, posate ed altre stoviglie	3.60
tovaglioli e piatti di carta, contenitori di alluminio ecc.	13.31
sanità	68.03
comunicazioni	47.28

Data extracted on 27 nov 2019 17:40 UTC (GMT) from I.Stat

¹ http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCCV_SPEMMFAM#

Esiste, infatti, un persistente squilibrio tra le obbligazioni assunte e gli attuali flussi finanziari in entrata a disposizione e dalle successive analisi si evince come ad oggi non sia presente un sufficiente patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte integralmente.

Situazione Patrimoniale

➤ Beni Immobili:

- Il patrimonio della Sig.ra [REDACTED] è costituito dal seguente bene immobile sito al piano terzo (quarto f.t.) del maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla via [REDACTED] identificato nel NCEU sez. RC foglio 119, particella n. 1, sub 90 (viale Calabria cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, r.c. € 426,08) e del vano cantina posto nel piano sottostrada avente la superficie di circa sei metri quadrati, identificato nel NCEU sez. RC foglio 119, particella n. 1, sub 100 (viale Calabria cat. C/2, cl. 1, mq 6, r.c. € 28,51)

In mancanza dell'apposita perizia di stima del compendio immobiliare, l'unico parametro oggettivo a cui poter far riferimento per una stima approssimativa del valore è quello del Borsino Immobiliare Nazionale² per la città di Reggio Calabria.

L'osservatorio del mercato immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni.

La quotazione immobiliare attribuita a novembre 2019 agli immobili ubicati nel perimetro urbano dove è situata l'abitazione della Sig.ra [REDACTED], riporta i

² https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Reggio_Calabria-Provincia/Reggio_Calabria

seguenti valori: abitazioni di tipo economico (in buono stato) in seconda fascia 426,00 euro/mq.

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (novembre 2019)					
Comune	Reggio_Calabria						
Zona	Circonvallazione Jonica Lato Mare - Argine Sx Calopinace - Sbarre Superiori - Argine Dx S. Agata.						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	493	617	740	1,9	2,2	2,5	4,2%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	426	521	617	1,9	2,2	2,5	5,0%
Ville e Villini (In buono stato)	611	722	833	1,9	2,2	2,5	3,6%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	740	894	1.049	3,7	4,3	4,9	5,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	256	301	345	0,6	0,9	1,2	3,7%
Box (In buono stato)	271	327	382	0,6	0,9	1,2	3,4%
Posti auto coperti (In buono stato)	182	202	222	0,6	0,6	0,6	3,7%
Posti auto scoperti (In buono stato)	96	106	117	0,0	0,0	0,0	0,0%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	315	376	438	1,2	1,2	1,2	3,9%
Magazzini (In buono stato)	259	308	358	0,6	0,9	1,2	3,6%
Negozi (In buono stato)	802	925	1.049	3,7	4,6	5,6	6,0%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sia all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Ad oggi il mercato immobiliare, ed in particolare quello residenziale, continua ad essere in flessione sia nelle valutazioni che nelle compravendite pertanto è giusto perseguire il principio della prudenza ed utilizzare quanto meno il valore medio. Considerato una superficie all'incirca di mq 90 può attribuirsi un valore pari a € 426,00:

- $\text{mq } 90 \times 426,00 = \text{€ } 38.340,00.$

- Tali beni immobili sono gravati da **ipoteca volontaria** iscritta su mutuo fondiario, giusta atto di “mutuo casa ipotecario” a favore di Banca Nuova S.p.A. atto per notar Maria Pontorieri, del 27.09.2006 (rep. n. 5548 e racc. n. 2.090) come da visura ipotecaria richiesta;

➤ Beni Mobili:

Da Visura al Pubblico Registro Automobilistico, la ricorrente risulta proprietaria del seguente autoveicolo:

- Autovettura di piccola cilindrata Toyota, immatricolata nel 2006, targata DD949JF.
- Motociclo, acquistato usato nel 2009 ed immatricolato nel 2003 targato BW49225;

Ad oggi i citati veicoli esprimono un valore di mercato alquanto irrilevante a causa del datato periodo di immatricolazione, inoltre sull'autovettura è presente un fermo amministrativo come da estratto debitorio richiesto all'Agenzia dell'Entrate Riscossione di Reggio Calabria.

➤ Somme Liquide Disponibili

Riguardo ad ulteriori liquidità eventualmente disponibili, su specifica richiesta della scrivente, la proponente ha dichiarato che rispetto a quanto presentato in corso di procedura, nessun altro conto corrente, deposito attivo, titolo, quote, partecipazioni o cassette di sicurezza risultano intestati alla stessa. Inoltre, vi sono delle somme che verranno erogate a titolo di TFR netto, per circa € 22.000,00, delle quali la ricorrente è disposta a mettere a disposizione della procedura € 10.000,00, mentre la restante parte verrà dalla ricorrente accantonata per poter integrare il pagamento rateale mensile di € 460,00.

Resoconto sulla solvibilità del consumatore negli ultimi 5 anni

Dalle visure acquisite e dai dati creditizi presenti in CRIF per la ricorrente le posizioni debitorie risultano coincidere con quanto dichiarato dagli stessi ed accertato dalla scrivente.

Per poter valutare la solvibilità della Sig.ra [REDACTED] negli ultimi 5 anni, sono stati analizzati i movimenti postali precisamente gli estratti conti di Poste Italiane SpA e Intesa San Paolo (Ex Banca Nuova).

Dall'analisi dei suddetti documenti è stato riscontrato una crescente erosione del risparmio per far fronte sia alle obbligazioni preesistenti sia alle normali esigenze familiari (prelevamenti, utenze varie, addebiti pos presso diversi esercenti).

Proposta di Accordo del Debitore

Alla luce dei valori puntuali dei debiti capitali residui comunicati dai Creditori ed estratti dalla visura CRIF, la scrivente gestore della crisi illustra la proposta di piano di accordo del debitore e le relative percentuali di abbattimento dei debiti residui.

I modi ed i termini della proposta, prevedono il soddisfo integrale per i crediti in prededuzione. Per i creditori pubblici detentori di privilegio generale è previsto un soddisfo maggiore del 30% rispetto agli altri chirografari. Per i chirografari la proposta prevede il soddisfo del 10% del credito. La proposta nel suo complesso consente una soddisfazione, seppure parziale, per tutti i creditori. Satisfazione, che non potrebbe essere assicurata in altro modo, considerato che allo stato attuale delle cose **la Sig.ra [REDACTED] non è in grado di far fronte a tutti gli impegni assunti a maggior ragione qualora dovesse essere portata a termine una eventuale esecuzione dell'unico immobile di proprietà e pignorato il quinto della futuro trattamento pensionistico.**

Le obbligazioni saranno adempiute ai singoli creditori secondo il prospetto di seguito riportato:

CREDITORE		IMPORTO DEL DEBITO	IMPORTO DA PAGARE	% SODDISFAZIONE
SPESE DI PROCEDURA	(prededuzione)	6.337,80+	6.337,80+	100
		3.662,20	3.662,20	
BANCA NUOVA S.P.A.	(ipotecario)	57.262,49	40.083,74	70
AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA	(privilegiato)	17.863,79	5.359,14	30
INPS	(privilegiato)	5.250,10	1.575,00	30
TASSE, TRIBUTI COMUNALI E REGIONALI	(privilegiato)	6.471,33	1.941,40	30
INTESA S. PAOLO	(chirografario)	4.413,69	441,37	10
FINANZIARIE PRESTITI E CESSIONI	(chirografario)	47.760,21	4.776,02	10
TOTALE DEBITO		149.023,61	64.176,67	

Nell'elaborazione del piano d'ammortamento è stato tenuto in considerazione sia il fattore monoredditalità sia la questione anagrafica del proponente pertanto si è deciso di elaborare il seguente piano d'ammortamento per gli importi falcidiati:

- Spese per procedura (crediti in prededuzione: compenso gestore della crisi e spese legali) € 10.000,00 entro 30 giorni dalla liquidazione del TFR;
- Mutuo ipotecario Banca Nuova Spa € 40.083,74 (pari al 70% circa dell'intero debito residuo) in rate mensili di importo pari a € 340,00 secondo il piano di ammortamento originario;
- Debiti nei confronti dell'Amministrazione finanziaria, Inps ed Enti locali per tasse e tributi € 8.875,54 (pari al 30% dell'intero debito) in rate mensili di importo pari a € 75,00 mensili per 10 anni;

- Debiti nei confronti di Banca Intesa San Paolo e delle varie Società finanziarie (FERCREDIT, BLUE FACTOR SPA, BLUE FACTOR S.P.A., AMERICAN EXPRESS SERVICE, ITALCAPITAL, KRUCK ITALIA, IFIS NPL) € 5.217,39 (pari al 10% dell'intero debito residuo), in rate mensili di importo pari a € 45,00.

Giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata dalla proponente a corredo della proposta, nonché sulla probabile convenienza dell'accordo del debitore rispetto all'alternativa liquidatoria

Data la documentazione depositata dalla ricorrente e quella ricostruita dalla scrivente, si può affermare che la situazione rappresentata appare completa e attendibile.

Riguardo alla capacità reddituale della proponente si può affermare che il piano di rientro previsto nell'ipotesi esposta appare sostenibile e realizzabile, anche alla luce della valutazione temporale effettuata nella concessione del credito da parte degli istituti finanziari.

Se si procede ad un confronto tra la situazione attuale e quella in seguito alla auspicabile omologa del presente accordo del debitore si evince come quest'ultimo contemperi il più possibile l'esigenza dell'estinzione dei debiti con il mantenimento dell'immobile di proprietà e con la sostenibilità della spesa secondo quanto dichiarato dalla ricorrente.

Senza il piano di rientro illustrato la ricorrente sarebbe inesorabilmente destinata a perdere l'immobile senza probabilmente riuscire ad adempiere a tutte le obbligazioni pregresse, ma anzi determinandone ulteriori per far fronte alle spese alloggiative di mantenimento e mediche. Per i creditori privi di garanzie il piano prospettato rappresenta una proposta attendibile e ragionevolmente attuabile per un soddisfacimento parziale dei crediti vantati. Alternativamente all'accordo illustrato il soddisfacimento di tutti i creditori potrebbe essere ottenuto solo mediante esecuzione forzata dell'unico immobile di proprietà, ma è necessario puntualizzare che l'andamento delle aste immobiliari, secondo i dati forniti dal Ministero di Grazie e Giustizia (pubblicati su www.casa24.ilsole24ore.com), conferma che la somma ricavata sarebbe ben inferiore al 70% del valore di mercato dell'immobile (precedentemente stimato in € 38.340,00) ovvero € 26.838,00.

Inoltre al ricavo della vendita andrebbero a sommarsi i costi a carico della procedura (variabili in base al valore periziato) e gli indefiniti tempi di realizzo della vendita. Pertanto la proposta di complessivi € 40.000,00 secondo l'originario piano di ammortamento assume carattere di fattibilità e congruità innanzi alle flessioni del mercato immobiliare ed alle distorsioni valutative delle esecuzioni immobiliari.

Alla luce delle superiori considerazioni la scrivente sostituta O.C.C. ha ritenuto utile quantificare e prevedere una moratoria di 30 giorni dalla liquidazione del TFR per far fronte al pagamento del compenso determinato ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 202 del 2014 e spettante per la propria attività svolta nella procedura in oggetto. Più precisamente è stato previsto il versamento di complessivi Euro 6.337,80.

Riepilogando, la proposta di accordo di ristrutturazione del debito, in 10 anni circa, prevede il pagamento:

- ❖ del 100,00 % delle spese di procedura;
- ❖ del 70,00 % del credito residuo ad **Banca Nuova Spa** (mutuo ipotecario contratto nel 2006) mediante versamento rateale di € 40.000,00 in rate mensili di € 340,00 alle scadenze previste dall'originario piano d'ammortamento;
- ❖ del 30,00 % del credito all' **Agenzia della Riscossione, al Comune di Reggio Calabria, all'Inps** mediante il versamento rateale € 9.255,00 in rate mensili di € 70,00 per 10 anni;
- ❖ del 10% del credito a **INTESA SAN PAOLO** (debito C/C), **FERCREDIT** (Cessione e Delega), **BLUE FACTOR S.p.a.** (Atto di pignoramento presso terzi), **AMERICAN EXPRESS SERVICES EUROPE LTD** (Atto di pignoramento presso terzi), **ITAL CAPITAL S.r.l., KRUCK ITALIA s.r.l.** (cessionaria del credito della COMPASS banca –contratto n. 15347214), e di **IFIS NPL S.p.A.** (cessionaria del credito a favore della SANTANDER CONSUMER Bank – contratto 13558666), mediante il versamento rateale € 4.700,00 in rate mensili di € 40,00

La scrivente sostituto O.C.C. ritiene che l'accordo del debitore, così come formulato, può ragionevolmente essere realizzato e, pur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri, può ritenersi fundamentalmente attuabile.

Tuttavia, **a tutela dei creditori, appare auspicabile che l'accordo venga attuato, mediante versamento di euro 460,00 mensili su conto corrente vincolato alla**


procedura entro il 10 di ciascun mese. In tal modo si garantirà l'adempimento delle obbligazioni assunte e, in caso di inadempimento, ciascun creditore ha comunque facoltà di chiedere risoluzione dell'accordo riacquistando il potere di agire con qualsiasi mezzo a tutela del proprio credito originario. Appare altresì opportuno richiedere, per l'attuabilità dell'accordo, una condotta diligente dell'indebitato, inibendo l'assunzione di ulteriori debiti di natura finanziaria e soprattutto l'utilizzo di carte di credito rateali.

Infine, si tiene a precisare che il pagamento dei debiti complessivi residui, alla luce dell'attuale capacità reddituale della proponente, della prospettiva di perdita dell'immobile di residenza ed a parere di chi scrive appare evidentemente insostenibile. Come dimostrato precedentemente la vendita dell'immobile alle attuali quotazioni non appare una soluzione valida né dal punto di vista economico né per i profili "sociali" che ne derivano.

Tanto la sottoscritta riferisce sul mandato conferitogli, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti, integrazione ed esibizione della documentazione fin qui acquisita, ringrazia per la fiducia accordata.

La presente relazione si compone di numero 23 pagine, oltre ulteriori 29 *Allegati*:

- 1. prospetto sintetico ipotesi accordo del debitore;*
- 2. Comunicazione nomina Gestore della Crisi e determinazione compensi;*
- 3. verbale inizio operazioni peritali;*
- 4. stima del Borsino Immobiliare Nazionale per la città di Reggio Calabria;*
- 5. comunicazioni del debito residuo da parte dei creditori;*

6. *corrispondenza pec procedura;*
7. *estratto dei ruoli e relativo foglio calcolo;*
8. *estratti conti Poste Italiane SpA;*
9. *estratti conti Intesa San Paolo (ex Banca Nuova Spa) ;*
10. *mutuo ipotecario nr 56/6048083 e ultima rata pagata;*
11. *interrogazioni Banca di Italia;*
12. *Interrogazione CRIF;*
13. *Interrogazione Hermes Comune di Reggio Calabria;*
14. *estratti Conservatoria Immobiliare;*
15. *visure P.R.A.;*
16. *modelli CUD per i periodi d'imposta dal 2016 al 2019;*
17. *certificato stato di famiglia;*
18. *casellario e carichi pendenti;*
19. *ultime 5 buste paghe*
20. *Richiesta debiti INPS non ancora evasa;*
21. *Avviso di accertamento per contributi lavoro domestico;*
22. *Richiesta debiti Inail non ancora evasa;*
23. *Cerificati medici 2006/2018;*
24. *Certificato rilasciato dall'Asp – Centro salute mentale;*
25. *Omologa sentenza di separazione;*
26. *Verbale commissione medica 22/06/2017 e 27/06/2017* 
27. *Documento di identità;*
28. *Pin Agenzia delle entrate;*
29. *Polizza di assicurazione vita HDI.*

Con perfetta osservanza,

Reggio Calabria,

La Consulente nominata

Dott.ssa Caterina Pitasi