

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

“Relazione del nominato Gestore della crisi ai sensi dell’art. 68 comma 2- decreto legislativo del 12 gennaio 2019, n° 14, in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155 aggiornato al decreto legislativo 17 giugno 2022, n. 83 (Codice Della Crisi di Impresa ed Insolvenza).

Il sottoscritto Avvocato Roberto D’Amico (C.F. DMCRRRT60L18H501X ) iscritto all’Albo degli Avvocati di Roma ed in qualità di gestore della crisi da sovraindebitamento, con studio in Roma alla Via Lungotevere Flaminio n. 28 indirizzo PEC: robertodamico1@ordineavvocatiroma.org

PREMESSO CHE

1. La ~~\_\_\_\_\_~~ rappresentata e difesa dall’Avvocato Norberto Ventolini, C.F. VNTNBR70E05C773J, verte in situazione di “sovraindebitamento”;
2. La ricorrente, assistita dal suo indicato legale con studio in Tarquinia alla Via Luigi Bellati n. 3 indirizzo PEC: norberto.ventolini@registerpec.it., si è determinata a presentare una proposta di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento;
3. la stessa ha depositato, presso l’O.C.C. CILSE Roma istanza di nomina del professionista con la funzione di Gestore della crisi;
4. Con comunicazione del 27 dicembre 2022, il sottoscritto ha accettato l’incarico conferitogli essendo in possesso dei requisiti di cui all’art. 28 del Regio Decreto n. 267 del 16 marzo 1942 e di trovarsi nelle condizioni soggettive prescritte dall’art. 15 della Legge n. 3 del 27 gennaio 2012 e , a tal fine , attesta:
  - a) che non sussistono in relazione alla sua persona condizioni di incompatibilità per l’espletamento dell’incarico;
  - b) che non si trova in situazioni di conflitto di interesse;
  - c) che non ha mai ricevuto né sta attualmente espletando alcun incarico professionale per conto del debitore interessato alla presente procedura.

ESPONE QUANTO SEGUE

La ricorrente afferma che ricorrono tutti i presupposti di cui all’art. 2 del CCII ai fini della richiesta di un piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore e, in particolare:

- a) risulta essere in stato di sovraindebitamento così come definito dall'art. 2, lettera c) del CCII;
  - b) ha fornito documentazione utile a ricostruire compiutamente la sua situazione economica e patrimoniale, ai sensi dell'art. 67, comma 2, CCII;
  - c) non è soggetta a procedure concorsuali diverse da quella qui in esame;
  - d) non è già stata esdebitata nei cinque anni precedenti la domanda, non ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte e non risultano commessi atti diretti a frodare le ragioni dei creditori.
- Ai sensi dell'art. 67 CCII, la ricorrente unitamente alla proposta ha depositato in atti la documentazione così come allegata al piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore.

#### AMMISSIBILITA' DELLA DOMANDA

Lo scopo del presente incarico, ai sensi dell'art. 68 del CCII, è quello di rilasciare una relazione che attesti:

- a) l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni;
- b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte;
- c) l'indicazione dell'eventuale sussistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
- d) la valutazione sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, nonché sulla convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria;
- e) l'indicazione presumibile dei costi necessari alla procedura;
- f) la percentuale, le modalità e i tempi di soddisfacimento dei creditori;
- g) l'indicazione dei criteri adottati nella formazione delle classi ove previste dalla proposta.

È ulteriore compito del Gestore verificare, in base alla documentazione allegata, se il soggetto finanziatore, ai fini della concessione del finanziamento, abbia tenuto o meno conto del merito creditizio, secondo i criteri identificati allo stesso art. 68, comma 3) CCII.

Per quanto sopra, il sottoscritto procede a redigere la seguente relazione del piano così come richiesta dall'Ufficio.

#### CAUSE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

Dalle informazioni assunte e da quanto risulta dai documenti in atti, la debitrice versa in una grave situazione debitoria alla quale non è più in grado di far fronte cosicché si è determinata a presentare istanza di accesso alla procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore per giungere ad una gestione ordinata delle proprie posizioni debitorie da attuare con le attuali disponibilità finanziarie.

La situazione debitoria della proponente è tutta da riferire al mutuo fondiario stipulato dalla stessa

con l'allora Deutsche Bank spa per l'acquisto dell'immobile adibito a residenza familiare.

In sintesi, richiamando quanto analiticamente esposto nel piano presentato dal debitore, essenzialmente le cause del sovraindebitamento discendono dalle difficoltà incontrate dalla ricorrente, già assistente di volo dell'Alitalia ora collocata in pensione, che proprio a seguito delle note difficoltà finanziaria dell'ex compagnia di bandiera si è vista collocare in cassa integrazione per quattro anni e successivamente in mobilità per altri tre, fino alla definitiva uscita dal mondo del lavoro avvenuta nel 2017.

Eventi questi che hanno finito per influenzare negativamente le proprie capacità di far fronte regolarmente al pagamento delle rate del mutuo, al punto da aver subito nell'anno 2020 il pignoramento immobiliare ad opera della Eurohome Mortgages srl, con successiva apertura della procedura esecutiva n. [REDACTED], pendente presso il Tribunale di Roma e con prossima udienza fissata per il 24 gennaio p.v..

Pertanto, lo stato di sovraindebitamento è da imputare alle condizioni createsi a seguito del minor reddito percepito negli anni che non hanno consentito all'istante di far fronte al pagamento regolare delle rate di mutuo, nonostante i diversi tentativi effettuati dalla proponente di addivenire ad un accordo con l'istituto di credito per evitare qualsiasi azione esecutiva sull'immobile di proprietà.

Oggi la sig. [REDACTED] vive con quanto riceve a titolo di pensione di anzianità erogata dall'Inps per circa 1900 euro mensili, oltre agli introiti che riceve come baby sitter part-time, come si evince dai modelli 730 allegati al piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore ed in forza dei quali intende far fronte alle esposizioni che la riguardano.

#### INCAPACITA' DELLA DEBITRICE AD ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONI

Nella valutazione delle ragioni dell'incapacità della debitrice di adempiere alle obbligazioni assunte, un ruolo di rilievo assume la considerazione delle necessità del debitore persona fisica intese come le spese necessarie alla soddisfazione dei bisogni primari che, dalla proposta avanzata, sono pari ad € 1000,00 mensili

La sig. [REDACTED], fino al momento in cui è rimasta in servizio come assistente di volo presso l'Alitalia, ha sempre provveduto al regolare pagamento del mutuo, tanto è vero che solo a seguito della messa in cassaintegrazione prima e della mobilità poi e, quindi, in presenza di un evento del tutto estraneo alla volontà della odierna proponente non è stata in grado di onorare con puntualità quanto dovuto all'istituto di credito.

Anzi, nonostante le evidenti difficoltà legate anche alla impossibilità di poter contare su altri introiti economici (con il marito [REDACTED] privo di reddito e disoccupato, in età dove appare

impossibile trovare un nuovo impiego e la figlia ~~Clara Terio~~ studentessa), la ~~signora Brustolon~~ ha cercato, come evidenziato nella proposta inviata allo scrivente, di recuperare la propria posizione debitoria con l'istituto di credito, cercando, invano, di evitare azioni esecutive sul proprio immobile con una rinegoziazione del mutuo.

In definitiva, la debitrice non ha colposamente determinato la sua situazione debitoria ma questa è da imputare alle condizioni createsi a seguito dell'uscita dal mondo del lavoro come sopra evidenziato e quindi sulla sopravvenuta condizione di poter contare su un reddito inferiore che, anche considerando i ritardi accumulati nel pagamento delle rate del mutuo, è risultato impossibile onorare nel suo intero ammontare.

#### POSIZIONI DEBITORIE

La massa debitoria riferita alla ricorrente è costituita, dall'esposizione nei confronti della banca Deutsche Bank spa riferita al mutuo ipotecario acceso sull'abitazione principale acquistata nel luglio del 2007 dalla ~~signora Brustolon~~ e che vede un rientro per € 277.871,51 come risultante dall'estratto della Banca d'Italia. La ~~signora Brustolon~~ ha contratto un debito nei confronti dell'Agenzia delle Entrate - pendenti per il mancato pagamento di imposte e tasse per un importo pari ad euro 5.299,19 e dunque:

ENTE IMPOSITORE	CREDITO IPOTECARIO	CREDITO CHIROGRAFARIO
Eurohome Mortgages srl	€ 277.871,51	
AdE Pendenti		€ 5.299,19
<b>TOTALE COMPLESSIVO DEL DEBITO € 283.170,70</b>		

Ne discende un debito di rango privilegiato assistito da trascrizione ipotecaria di primo grado per € 277.871,51 vantato da Eurohome Mortgages srl, quale mandataria di Deutsche Bank spa e una consistenza debitoria di tipo chirografario di € 5.299,19 per AdE Pendenti per complessivi € 283.170,70.

## POSIZIONI DI CREDITO E DI REDDITO

Per ciò che concerne le posizioni attive del ricorrente si evidenzia, sul piano reddituale, la percezione di pensione di anzianità per totali € 23.064,00 netti annui e mensili € 1.922,00 (cfr. all.).

Relativamente al conto corrente si evidenzia che la ██████████ risulta titolare del rapporto n. ██████████ acceso presso la Banca Unicredit spa con saldo alla data del 28 dicembre 2022 pari ad € 917,01 .

### - Beni immobili e mobili:

Con riferimento al compendio mobiliare ed immobiliare di proprietà della ricorrente lo stesso risulta così costituito.

Quota di proprietà del 100% relativamente all'abitazione sita in Roma alla via ██████████, identificata al NCEU di detto Comune al Foglio ██████████, P.lla 3295, Sub. 2, Categoria A/7, 6,5 vani, superficie 120 metri quadrati, oltre ad un locale annesso, adibito ad autorimesse identificato al NCEU di detto Comune al Foglio ██████████, P.lla 3295, Sub.8, Categoria C/6 con superficie mq 85..

Si deve precisare che dalla documentazione prodotta risulta iscritta sul compendio immobiliare ipoteca volontaria dalla Banca Deutsche Bank spa, a garanzia del mutuo dalla stessa concesso per la somma capitale di € 540.000,00, oltre a pignoramento immobiliare, trascritto in data 2 marzo 2020 da Eurohome Mortgages srl per un valore di euro 277.871,51. Si evidenzia che è tuttora pendente presso il Tribunale di Roma la procedura esecutiva immobiliare n. ██████████ con prossima udienza fissata per il 24 gennaio 2023.

Relativamente ai beni mobili in proprietà della ricorrente risultano una autovettura marca Toyota modello Yaris con targa ██████████. Sul sopraindicato veicolo, come da visura al PRA, risulta essere stato trascritto provvedimento di fermo amministrativo in data 4 marzo 2013.

## RESOCONTO SULLA SOLVIBILITA' DEL DEBITORE

L'indagine compiuta al fine di offrire un giudizio sulla solvibilità dell'istante, si è concretizzata analizzando la documentazione relativa al debito nei confronti dell'amministrazione finanziaria, degli enti previdenziali e dell'istituto di credito.

Allo stato attuale, come già evidenziato, risulta pendente presso il Tribunale di Roma una procedura esecutiva immobiliare recante rge n. ██████████ promossa da Eurohome Mortgages srl.

## INDICAZIONE DI ATTI DEL DEBITORE IMPUGNATI DAI CREDITORI

A seguito delle verifiche effettuate, nonché, dall'analisi della documentazione messa a disposizione dal debitore istante, lo scrivente Gestore non ha rilevato l'esistenza di eventuali atti di disposizione del patrimonio del debitore impugnati dai creditori.

## GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA E ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA

Come accennato, nell'espletamento del proprio incarico il sottoscritto Gestore ha fatto riferimento alla documentazione allegata al piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore ed all'ulteriore documentazione messa a disposizione dal debitore su richiesta dello scrivente.

Esaminata, dunque, la documentazione esibita si ritiene che la stessa sia completa ed attendibile, nonché, veritiera dei dati contenuti nella proposta e nei documenti allegati.

In particolare, come richiesto dal Codice della Crisi, è stata consegnata tutta la documentazione inerente la posizione debitoria analitica personale della ricorrente, quale l'elenco dei creditori, dei beni e degli atti di disposizione attraverso il deposito dell'ispezione ipotecaria allegata, le dichiarazioni dei redditi, l'elenco delle spese necessarie al sostentamento, le certificazioni anagrafiche e quelle relative al Casellario giudiziale ed ai carichi pendenti.

## DILIGENZA IMPIEGATA DAL DEBITORE NELL'ASSUMERE VOLONTARIAMENTE LE OBBLIGAZIONI

Lo scrivente, al fine di valutare la diligenza impiegata dalla debitrice nell'assumere volontariamente le obbligazioni, ha rilevato che il debito maggiore risulta provenire dal mutuo ipotecario relativo all'acquisto dell'immobile, adibito a residenza familiare.

L'acquisto della casa familiare, infatti, interveniva nel 2007 con connessa elargizione di mutuo ipotecario dalla Deutsche Bank per l'importo totale di € 300.000,00 da corrispondere in n. 300 rate mensili da € 2.168,22. Evidentemente tale concessione di mutuo da parte dell'istituto di credito avvenne in un momento in cui la odierna proponente poteva contare su un impiego, quello di assistente di volo con l'Alitalia, che le consentiva di poter pagare con puntualità le rate del mutuo erogato dall'istituto di credito, anche considerando che la ~~sig. [REDACTED]~~, vista la anzianità lavorativa maturata con la compagnia di bandiera italiana, poteva far affidamento su un emolumento stipendiale mensile consistente.

## VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO DA PARTE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO

Come indicato nel nuovo Codice della Crisi all'art.68 comma 3, nella sua relazione l'OCC deve indicare anche se il soggetto finanziatore, ai fini della concessione del finanziamento, abbia 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.

Tale questione relativa alla responsabilità del finanziatore merita di essere analizzata anche da una prospettiva più ampia che tenga conto delle conseguenze che la condotta di chi concede credito, non osservando il principio del prestito responsabile, può determinare rispetto alla condizione economica complessiva del debitore ed alla sua insolvenza. Lettura questa suggerita anche dalla recente normativa in materia di sovraindebitamento, come modificata dal d.l. n. 179/2012.

Per tale motivo, necessita interrogarsi sui risvolti che la concessione irresponsabile di credito da parte di quel finanziatore può avere ora riguardo ai terzi creditori del debitore, che vedranno solo parzialmente soddisfatte o del tutto insoddisfatte le proprie pretese nella procedura di cui trattasi.

Le norme sopra richiamate, avuto riguardo alla posizione del debitore che proponga un piano di ristrutturazione dei debiti o addirittura chieda l'accesso all'esdebitazione, rimandano ad un concetto di non colpevolezza e di difetto di negligenza rispetto ai due comportamenti presi in considerazione dal legislatore, ovvero, l'assunzione di obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere e l'aver colposamente determinato il proprio sovraindebitamento ; dunque , sotto altro angolo prospettico , ad un ricorso al credito non proporzionato rispetto alle proprie capacità patrimoniali nel quale si sostanzia un comportamento colposo del debitore che attiene, nel tempo, allo scarso controllo della propria solvibilità. Tale ipotesi sembra delineare una situazione più "grave", nella quale la colpevolezza del debitore non sta solo nel non aver adottato una visione prospettica rispetto alla possibilità di adempimento della singola obbligazione assunta, bensì nell'aver incrementato la propria esposizione debitoria complessiva senza preoccuparsi delle proprie condizioni patrimoniali.

In tal senso, si evidenzia ancora una volta come al momento della concessione del mutuo la ~~sig. \_\_\_\_\_~~ ~~Bancobanca~~ avesse tutte le capacità reddituali non solo per ricevere il finanziamento, ma al tempo stesso anche per onorarlo regolarmente.

Ciò consente di poter concludere evidenziando che la ~~sig. \_\_\_\_\_~~ non ha colposamente determinato il sovraindebitamento per mezzo di un ricorso al credito.

## INESISTENZA DI ATTI IN FRODE DA PARTE DEL DEBITORE

Al fine di legittimare la proposizione e, quindi, l'ammissibilità della presente proposta, appare necessario evidenziare l'insussistenza di atti qualificabili come in frode ai creditori posti in essere dalla ricorrente.

Invero, al fine di identificare i presupposti necessari per la qualifica di atti in frode ci si deve rifare agli orientamenti dottrinali e giurisprudenziali sviluppatasi in seno alle procedure concorsuali e fallimentari, richiamando in primo luogo la pronuncia della Cassazione Civile a Sezioni Unite n. 3409/2016 la quale chiarisce che l'atto in frode rilevante ai sensi dell'art. 173 Legge Fallimentare, "presuppone l'esistenza di un dato di fatto occultato, afferente il patrimonio del debitore, tale da alterare la percezione dei creditori e, sul piano soggettivo, un comportamento assunto con dolo, mentre non basta un'operazione potenzialmente pregiudizievole per i creditori".

In tal senso, sono elementi essenziali per la qualifica di atto in frode, sotto il profilo soggettivo, la condotta caratterizzata da dolo che si traduce nella cosciente volontà del debitore di occultare situazioni di fatto idonee ad influire sul giudizio dei creditori e tali che, dove conosciute, avrebbero presumibilmente comportato una valutazione negativa della proposta concordataria, mentre, sotto il profilo oggettivo, rilevano le condotte dispositive del debitore caratterizzate da una valenza decettiva, da intendersi quale idoneità a pregiudicare il consenso informato dei creditori circa le reali prospettive di soddisfacimento, elementi tutti che, nel caso in esame, non sono riscontrabili relativamente alla ~~\_\_\_\_\_~~

Dall'analisi dei documenti inviati non si riscontrano elementi di criticità rispetto al concetto di atto in frode; anche dagli estratti conto bancari non si evidenziano movimentazioni tali da far presumere atti in frode alla massa creditoria, trattandosi di entrate derivanti dai rapporti lavorativi in corso ed uscite inerenti spese e consumi riferiti al nucleo familiare ed alle tasse e/o imposte da versare.

Per completezza espositiva deve evidenziarsi come secondo la giurisprudenza non è la mera presenza di un atto dispositivo che configura lo stesso come atto in frode, specie nel caso in cui la procedura stessa consente un adeguato soddisfacimento delle proprie pretese, in quanto il concetto di atto in frode non può paragonarsi all'ipotesi ex art. 2901 c.c. che individua come oggetto dell'azione revocatoria i meri atti di disposizione che rechino pregiudizio, al contrario, la norma richiede che l'atto in frode sia inteso come atto caratterizzato da un particolare coefficiente soggettivo di dolosa e artificiosa preordinazione.

Invero, assurgere che possano essere considerati atti in frode quelli meramente pregiudizievole finirebbe per svilire la ratio stessa della Legge n. 3/2012 e ss., in quanto qualsiasi atto dispositivo

compiuto dal debitore nell'arco temporale di cinque anni sarebbe, in astratto, ostativo allo sviluppo della procedura.

Tale principio si riscontra anche in tema di applicazione dell'art. 14 quinquies nel quale ambito la giurisprudenza ha avuto modi di chiarire che "in sede di valutazione dei requisiti di ammissibilità della domanda di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, la diminuzione della garanzia patrimoniale generica non accompagnata dalla dolosa preordinazione non può rilevare in senso ostativo, pertanto, l'atto in frode ai creditori rilevante ex art. 14 quinquies va interpretato quale atto caratterizzato da un particolare coefficiente soggettivo di dolosa e artificiosa preordinazione, in presenza del quale il debitore non sarebbe meritevole della concessione del beneficio rappresentato dall'accesso alla procedura di sovraindebitamento"

Ne discende conclusivamente che, non è possibile ipotizzare atti di disposizione messi in essere dalla debitrice idonei a frodare le ragioni creditorie dei singoli istituti ed enti coinvolti nella presente procedura in qualità di creditori.

#### ANALISI DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE

La fattibilità del piano di ristrutturazione dei debiti proposto si basa esclusivamente sulla capacità del soggetto sovraindebitato di produrre redditi futuri sufficienti per il pagamento della rate previste alle scadenze prestabilite.

La ricorrente ha proposto un piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore con i creditori quale modalità di composizione del proprio sovraindebitamento al fine di assicurare la soddisfazione del ceto creditorio nell'operazione di ristrutturazione dei propri debiti.

In sintesi il presente piano prevede il pagamento integrale del debito ipotecario pari ad euro 277.871,51 e lo stralcio al 95% del debito in chirografo.

Nel dettaglio il piano proposto prevede:

- Il pagamento integrale dei crediti in prededuzione quale il compenso spettante all'O.C.C. ammontate ad € 5.000,00 che si prevede di pagare in 12 rate mensili al netto degli acconti già versati secondo le modalità stabilite dal regolamento dell'organismo stesso;
- Il pagamento, della somma di euro 277.871,51 ovvero della somma così come precisata dal creditore ipotecario procedente in 16 anni per un totale di 192 rate mensili da euro 1.597,54 al tasso del 1,25% così come evidenziato dettagliatamente nel piano presentato dal consumatore;
- Il pagamento della parte di debito ipotecario ovvero euro 5.229,19 stralciato al 95% secondo le tempistiche previste nel piano del consumatore;



N	COD	DEBITO	PERIODO	NUMERO	EVENTUALE	IMPORTO RATE	DETTAGLIO
		RESIDUO	DI RIMBORSO	RATE	TASSO (2)	MENSILI	RATE
1		277.871,51 €	ANNI	16	1,25%	1.597,54 €	n. 192 rate
2		261,46 €	ANNI	12	1,25%	1,96 €	n. 144 rate
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

  

Totale 1 <sup>a</sup> rata (compresi versamenti UNICI)	1.599,50 €
Totale rate con rientri MENSILI di Breve termine (Max 24 mesi)	0,00
Totale rate con rientri MENSILI di Medio/ Lungo termine (> 24 mesi)	1.599,50 €

  

Reddito dichiarato annualizzato	23.064,00 €
Reddito dichiarato mensile	1.966,00 €
Spesa familiare Annualizzata	12.000,00 €
Spesa familiare mensile	1.000,00 €
Altre fonti di reddito / Garanti	700,00 €
Reddito mensile DISPONIBILE	1.666,00 €
RATA PROGRAMMATA	1.599,50 €
DISPONIBILITA' FINALE	66,50 €
PROPOSTA FATTIBILE	

Età proponente a fine pagamenti 80 anni.

Allo stato, lo scrivente ritiene che il piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore così come formulato, pur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri, possa ritenersi fondatamente attendibile e ragionevolmente attuabile nei tempi previsti.

### CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Appare, quindi, necessario analizzare il profilo di una eventuale ipotesi liquidatoria dell'unico bene immobile posseduto dalla ricorrente, in quanto si prevede l'integrale pagamento del creditore privilegiato Eurohome Mortgages srl.

Nello specifico, il patrimonio immobiliare della XXXXXXXXXX si compone di un unico immobile sito in Roma gravato da pignoramento immobiliare trascritto in data 2 marzo 2020 dall'Eurohome Mortgages srl, con un valore commerciale così come definito dalla perizia depositata in Tribunale dal CTU nominato in euro 427.441,67.

Invero, deve considerarsi che, anche partendo da un valore pari all'attuale prezzo di vendita di detto bene, occorre tener conto delle considerazioni di seguito esposte e, *in primis* che il valore risente della minore attrazione che il mercato immobiliare oggi riserva anche alle vendite all'asta.

Inoltre, come esperienza insegna, una prudente previsione di vendita non può non considerare almeno tre esperimenti d'asta andati deserti con conseguente ribasso del bene fino a circa il 50% e con l'ulteriore aggravio, per il creditore procedente, delle spese di procedura e pubblicità per ogni esperimento di gara.

Nel caso di specie supponendo un'aggiudicazione del bene ad € 213.720,83 (terzo esperimento) il ricavato consentirebbe di soddisfare il creditore privilegiato di primo grado solo in parte considerando

che ad oggi vanta un credito accertato pari ad € 277.871,51. Si può senz'altro affermare quindi, che l'attivo messo a disposizione dei creditori pari all'intera somma così come precisata nella procedura esecutiva, seppur dilazionato nel tempo per permettere il realizzo, risulti di gran lunga maggiore rispetto alla liquidazione del bene immobile personale del sovraindebitato.

Si tratta, infatti, di compendio immobiliare che per la sua strutturazione si può sicuramente considerare, sulla base di analisi immobiliari effettuate sui siti di riferimento, poco appetibile anche alla luce della sua allocazione in una zona non agevolmente raggiungibile con i mezzi pubblici e comunque situato in zona considerata periferica.

Senza dimenticare che la vendita all'asta dello stesso determinerebbe nella debitrice la oggettiva difficoltà nel trovare, in un mercato immobiliare con prezzi insostenibili, un immobile ad un prezzo di locazione calmierato.

Ne discende che, in ragione di quanto sin qui esposto, tenuto conto delle somme messe a disposizione dei creditori e delle tempistiche di pagamento, lo scrivente ritiene che il piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore così come proposto sia la prospettiva più favorevole a soddisfare le pretese creditorie in termini di realizzo, garantendo al creditore privilegiato il pagamento in misura non inferiore a quanto realizzabile in caso di liquidazione del bene.

Si allega:

- Nomina gestore OCC;
- Estratto Crif sig. ~~██████████~~;
- Estratto centrale rischi Banca d'Italia sig. ~~██████████~~;
- Certificazione AdE Pendenti sig. ~~██████████~~;
- Certificazione AdE Riscossione sig. ~~██████████~~;
- Certificato di residenza e stato di famiglia sig. ~~██████████~~;
- Estratto conto corrente anni 2020-2021-2022;
- Dichiarazione dei redditi anno 2020 sig. ~~██████████~~;
- dichiarazione dei redditi anno 2021 sig. ~~██████████~~;
- dichiarazione dei redditi anno 2022 sig. ~~██████████~~;
- Visura catastale sig.ra ~~██████████~~;
- Visura ipotecaria sig.ra ~~██████████~~;
- Visura PRA sig.ra ~~██████████~~;
- Visura protesti sig.ra ~~██████████~~;
- Certificato cancelleria civile sig. ~~██████████~~;
- Certificato cancelleria lavoro sig. ~~██████████~~;
- Certificato esecuzione immobiliari e mobiliari sig. ~~██████████~~;
- Certificato carichi pendenti e casellario giudiziale ~~██████████~~;
- Spese di sostentamento;
- Atto di Pignoramento immobiliare Eurohome Mortgages srl del 7.02.2020;
- Precisazione del credito Eurohome Mortgages srl RGE n. ~~██████████~~;

- Redditi [REDACTED]
- Contratto di lavoro subordinato part-time [REDACTED]
- Contratto di mutuo Deutsche Bank spa;
- Perizia CTU su immobile [REDACTED]

Roma li 30 dicembre 2022

Avvocato Roberto D'Amico  
( documento firmato digitalmente)

1) Situazione debitoria sig. [REDACTED] e fattibilità del piano del consumatore

In merito alla richiesta dell'Ill.mo Giudice delegato volta alla ricostruzione della posizione debitoria della istante, in particolare nei confronti della Agenzia delle Entrate - carichi pendenti e Agenzia delle Entrate - Riscossione si evidenzia quanto segue.

La [REDACTED] come da documentazione ricevuta dall'ente, risulta non avere alcuna posizione debitoria nei confronti dell'AdE Riscossione, come da certificazione in atti (già all. n. 4.1, ora all.1) rilasciata a firma del responsabile del capo area Riscossione Roberto Di Nardo.

Con riferimento, invece, alla posizione debitoria nei confronti dell'Agenzia delle Entrate - carichi pendenti (già all. n.4 ora all.2), come già illustrato nel piano del consumatore e nella conseguente relazione allo stesso, [REDACTED] risulta avere "in carico" due posizioni debitorie e per le quali l'Agenzia delle Entrate non ha posto in essere alcuna azione esecutiva, come si evidenzia dall'ispezione ipotecaria (già all.9, ora all.3) :

- 1) Cartella esattoriale n. [REDACTED], riferita all'anno 2003 e per un importo pari ad euro 2.268,19 relativa al Mod. 730 e che risulta essere stata notificata il 28 gennaio 2008. Tale cartella, secondo quanto riportato nella certificazione dell'ente, risulta essere posta in carico alla Riscossione ma tale circostanza, al contrario, non trova alcuna conferma nella specifica certificazione rilasciata dall'Ade Riscossione che evidenzia come "non risultano debiti". Nonostante la vetustà della cartella (risalente all'anno 2003 e notificata nell'anno 2008 ma non presente in riscossione) e con ogni probabilità oggetto di annullamento *ex officio* dall'ente creditore, l'istante ha comunque previsto il pagamento della stessa, con stralcio al 95%;
- 2) Cartella esattoriale n. [REDACTED], riferita all'anno 2004 e per un importo pari ad euro 3.031,00 relativo al Mod.730 e notificata il 5 ottobre 2010. Tale cartella, come da certificazione dell'ente, risulta essere in carico solo dell'AdE carichi pendenti e non in

riscossione e considerata la vetustà della stessa con ogni probabilità oggetto di annullamento da parte dell'ente. La sig. ~~Barbara~~ ha comunque inserito tale debito nel piano di ristrutturazione del consumatore, prevedendo lo stralcio dello stesso al 95%, con un pagamento dilazionato.

Considerata l'assenza del ruolo in capo alla Riscossione, risulta impossibile evidenziare gli oneri accessori dovuti all'Agenzia delle Entrate, per debiti assistiti da privilegio mobiliare generale ex art.2752 c.c. n.1.

## 2) Redditi nucleo familiare sig. ~~Barbara~~

In ordine alla situazione reddituale del nucleo familiare, si evidenzia all'Ill.mo Giudice istruttore quanto segue:

- Il sig. ~~Roberto~~, coniuge della proponente è attualmente senza impiego lavorativo, non è beneficiario di reddito di cittadinanza nè ha percepito negli ultimi tre anni redditi da lavoro o assimilati, come da dichiarazione allegata (all.n.4);
- La sig.ra ~~Barbara~~, figlia della istante, dopo aver conseguito la maturità nell'anno scolastico 2021/2022 è attualmente impegnata nella preparazione al test di ingresso per la Facoltà di Medicina dell'Università La Sapienza di Roma e non ha percepito negli ultimi tre anni alcun reddito da lavoro o assimilato, come da dichiarazione allegata (all.4.1)

Roma 17 gennaio 2023

Avvocato Roberto D'Amico

( documento firmato digitalmente)

Si allega:

- 1) certificazione AdE Riscossione sig. ~~Barbara~~;
- 2) certificazione AdE Pendenti sig. ~~Barbara~~;
- 3) ispezione ipotecaria sig. ~~Barbara~~;
- 4) dichiarazione sig. ~~Roberto~~;
- 4.1) dichiarazione sig. ~~Barbara~~;

D'AMICO ROBERTO  
2023.01.17 11:27:44  
Avvocato Roberto D'Amico  
ON-D'AMICO ROBERTO  
C-IT  
GE ORDINE AVVOCATI ROMA  
2.5.4.87-VATIT-80230180887  
Gestore della Crisi  
RSA2048 bits