

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

Procedura n: 45/2023

Sovraindebitata: Sig.ra Valentina Ceravolo

OCC/Gestore della Crisi: Avv. Francesco Francavilla

**RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA  
CRISI (ex art. 68, comma 2, CCI)**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Francesco Francavilla, nella sua qualità di Gestore della Crisi del procedimento sopra individuato,

**PREMESSO CHE**

1. in data 12.05.2023, l'Organismo per la composizione della crisi da sovraindebitamento (d'ora in avanti "OCC") di Roma ha nominato l'Avv. Francesco Francavilla, con studio in Roma, Via Guido d'Arezzo 16, per svolgere le funzioni di Gestore della Crisi nel procedimento n. 45/2023 promosso dalla Sig.ra Valentina Ceravolo;
2. lo scrivente ha accettato l'incarico (**all. 1**);

**VERIFICATO CHE**

- A. la Sig.ra Valentina Ceravolo deve essere considerata consumatore, secondo la definizione dell'art. 2, comma 1, lett. e), CCI;
- B. la Sig.ra Ceravolo si trova in situazione di sovraindebitamento, ex art. 2, comma 1, lett. c), CCI;
- C. la sovraindebitata non è soggetta a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal Titolo IV, Capo II del CCI;

D. la sovraindebitata non è già stata esdebitata nei cinque anni precedenti ed, in ogni caso, non ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte;

E. non ha subito, per cause a sé imputabili, uno dei provvedimenti di cui all'art. 72 CCI.

Tutto ciò premesso e verificato, presenta la

## **RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA EX ART. 68, COMMA 2, CCI**

\*\*\*\*\*

### **1. CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E DILIGENZA IMPIEGATA DAL DEBITORE NELL'ASSUMERE LE OBBLIGAZIONI**

La Sig.ra Valentina Ceravolo è nata a Roma, il 18/12/1981, ed è attualmente ivi residente, nel quartiere Prenestino, in via Fontana Liri n. 20, scala A, interno 21 (**all. 2**).

Dal 2012, la sovraindebitata ha dichiarato di aver instaurato una relazione affettiva con il Sig. Valerio Castellani, nato a Roma il 7/1/1978 (C.F. CSTVLR78A07H501M), con il quale è unita stabilmente. Gli stessi, dal 2013, hanno iniziato una convivenza nell'immobile sito in Roma, in Via Fontana Liri, n. 20, condotto in locazione con regolare contratto.

Dall'unione tra la sig.ra Ceravolo ed il sig. Castellani, il 30/6/2019, è nata una bambina, di nome Frida Castellani, che attualmente ha 4 anni.

La Sig.ra Valentina Ceravolo è in possesso del diploma in osteopatia e della Laurea in fisioterapia, conseguita presso l'Università di Roma "La Sapienza". Attualmente, svolge attività lavorativa di osteopata (attività paramedica), come lavoratore autonomo, in regime di partita IVA dal 2016, con iscrizione alla gestione separata dell'INPS dal 2001.

Il Sig. Valerio Castellani, invece, risulta assunto quale lavoratore dipendente, con contratto a tempo indeterminato, presso l'Università "La Sapienza" di Roma, ove svolge mansioni di addetto alla strumentazione tecnica, con inquadramento contrattuale nei ruoli del personale tecnico – posizione economica B5.

### **2. RAGIONI DELL'INCAPACITÀ DEL DEBITORE DI ADEMPIERE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE**

Le ragioni che hanno condotto la Sig.ra Ceravolo nell'attuale condizione di sovraindebitamento sarebbero da imputarsi rispettivamente:

- alla locazione dell'immobile di proprietà della Fondazione Enasarco, sito in Roma (RM), in Via Cassia, n.1712, piano terra, interno 3;
- alle oscillazioni di reddito della Sig.ra Ceravolo, causate, principalmente, dalla diminuzione dell'attività lavorativa.

*i.* Con riferimento alla locazione dell'immobile di proprietà della Fondazione Enasarco:

La Sig.ra Valentina Ceravolo ha dichiarato che, dal 13.09.1983 all'anno 2013, ha vissuto presso l'immobile di proprietà della Fondazione Enasarco, sito in Roma, via Cassia n. 1712 (**all. 3**), dapprima con entrambi i genitori e, in seguito all'avvenuto decesso del padre nell'anno 2002, con la sola madre, fino all'anno 2012, momento in cui anche quest'ultima è venuta a mancare. In data 12.03.2013, la Fondazione Enasarco ha inviato alla conduttrice una raccomandata a/r, invitandola a *“dichiarare il proprio intento di esercitare il diritto di prelazione sull'unità immobiliare condotto in locazione”* nella veste maturata, ai sensi dell'art. 3 della richiamata comunicazione, di *“parente ed affine di legittimi conduttori”*, al prezzo di prelazione determinato in € 186.951,84. Veniva, altresì, comunicato, tra le altre, che *“la Fondazione ha sottoscritto apposita convenzione con BNL Gruppo BNP Paribas, risultata la migliore offerente di mutui fondiari tra i partecipanti della gara europea indetta dalla Fondazione...(omissis...) che prevede condizioni agevolate a carico dei conduttori che acquisteranno nei modi e nei tempi previsti dall'Accordo con le Organizzazioni sindacali degli inquilini del settembre 2008”*. Nella medesima missiva è stato, inoltre, evidenziato che *“la Fondazione comunica il proprio intento di alienare l'unità immobiliare da Lei condotta in locazione, attraverso l'apporto della medesima al fondo immobiliare chiuso Fondo Immobiliare Enasarco 2 istituito e gestito da BNP Paribas REIM SGR”* (**all. 4**).

La Sig.ra Ceravolo, in data 24.03.2013, ha comunicato di essersi recata personalmente presso gli uffici della Fondazione Enasarco, ove le è stato confermato che, grazie ad alcune agevolazioni, avrebbe potuto esercitare il diritto di prelazione acquistando l'immobile *de quo*. La Fondazione Enasarco ha stabilito, però, quale condizione per l'esercizio del diritto di prelazione, il saldo di una morosità pregressa, attribuibile alle pendenze contrattuali dei genitori della Sig.ra Valentina Ceravolo, per un ammontare pari ad € 23.251,20.

L'istante, una volta venuta a mancare la madre, mossa dal bisogno di assicurarsi un tetto dove vivere, essendo rimasta orfana all'età di 31 anni, ha deciso di farsi carico di tale debito, spinta soprattutto dal desiderio di acquistare l'immobile a condizioni, evidentemente, privilegiate rispetto agli standard di mercato (**all. 5**).

Nel 2012, la sovraindebitata ha prodotto un reddito pari ad € 6.979,00, e si è trovata, anche a seguito del decesso della madre, in uno stato di necessità, costretta comunque a perseguire almeno l'obiettivo di evitare l'abbandono della casa in cui era cresciuta, il tutto con una concreta difficoltà economica dovendo, sempre con il reddito sopra individuato, far fronte anche al proprio sostentamento.

Nonostante le rassicurazioni fornite dalla Fondazione Enasarco sulla possibilità di usufruire di condizioni agevolate e l'aumento del reddito (**all. 6**) prodotto dalla Sig.ra Ceravolo (€ 13.331,00 nel 2013), la situazione si è rivelata, nel breve, insostenibile, dal momento che, al canone pari ad € 7.762,44 annui, si sono sovrapposte le rate dell'arretrato dei genitori, con un conseguente esborso pari a circa € 1.000,00/mese, impossibile da sostenere per la sovraindebitata. Al contempo, è venuta meno anche la possibilità di accedere al mutuo agevolato e, quindi, il reale fine dell'operazione, ossia l'acquisto dell'immobile.

Per questo motivo, inevitabilmente, la Sig.ra Ceravolo ha dovuto rinunciare all'idea di proseguire nell'intento di abitare ed acquistare la casa.

Nel 2013, la sovraindebitata, grazie al fondamentale intervento dell'attuale compagno, si è trasferita in Via Fontana Liri, n. 20, presso l'immobile condotto in locazione dal Sig. Valerio Castellani, dove i due, attualmente, vivono assieme alla figlia Frida.

A seguito delle interlocuzioni e dello scambio di *e-mail* con il personale della Fondazione Enasarco (**all. 7**), la Sig.ra Ceravolo ha comunicato, dapprima per *e-mail* e, successivamente, con raccomandata *a/r* (**all. 8**) in data 25.06.2015, l'intenzione di recedere dal contratto (**all. 9**), chiedendo informazioni e dando disponibilità immediata al rilascio dell'immobile stesso.

La Fondazione Enasarco, in data 25.09.2020, ha ottenuto nei confronti della Sig.ra Ceravolo il decreto ingiuntivo n. 15143/2020 (**all. 10**), emesso dal Tribunale di Roma, R.G. 44526/2020, per il pagamento dei canoni di locazione, spese di registrazione del contratto di locazione, oltre oneri accessori. Il decreto è stato emesso per la somma di € 38.947,17, oltre interessi legali e

spese della fase monitoria, liquidate in € 1.305,00 per compensi, € 286,00 per esborsi, oltre accessori di legge. Il decreto è stato, in seguito, opposto dalla Sig.ra Ceravolo.

In particolare, la Sig.ra Ceravolo ha contestato la presunta duplicazione della richiesta di pagamento dei canoni di locazione non versati oltre oneri, per il periodo intercorrente tra l'1.04.2015 e l'1.04.2017. Nel giudizio è stata disposta CTU contabile, al fine di verificare l'esatto importo dei canoni insoluti e, quindi, dovuti dalla Sig.ra Ceravolo.

Da un'analisi della documentazione prodotta dall'istante, la riconsegna dell'immobile (**all. 11**) è avvenuta solo in data 4.08.2021, come testimoniato dal verbale, in cui vengono descritte anche le condizioni dell'immobile al momento del rilascio ed il conteggio delle utenze gas ed acqua ancora attive. Si segnala che la fornitura di corrente elettrica, invece, è risultata chiusa, con il relativo contatore non attivo.

Infine, la sovraindebitata ha riferito che, dal rapporto originario di locazione con la Fondazione Enasarco, è scaturita anche richiesta di pagamento avanzata dal fondo Enasarco II, (gestito da BNP Paribas REIM SGR), per l'importo di € 64.962,41, a titolo di canoni ed oneri di locazione maturati sino al 14.4.2023 oltre spese ed interessi, per complessivi € 75.620,26. L'istante ha riferito di aver, fin da subito, contestato tale pretesa creditoria, poiché, a suo giudizio, sarebbe priva dei caratteri di certezza, esigibilità e liquidità del credito. Il computo della posizione debitoria terrebbe, infatti, conto anche dei canoni di locazione maturati in seguito alla cessazione del contratto, perfezionatasi, a detta della Sig.ra Ceravolo, in data 25.06.2015, con la consegna della disdetta mediante raccomandata a/r, come sopra evidenziato.

In data 12.04.2023, la Sesta Sezione Civile del Tribunale di Roma, con la sentenza n. 5933/2023, ha respinto l'opposizione a decreto ingiuntivo presentata dalla sovraindebitata, condannando l'opponente alla refusione della somma di € 38.947,17, in aggiunta alle spese di lite per € 7.616,00, con spese di CTU poste ulteriormente a carico della Sig.ra Ceravolo. Nel corso del presente giudizio è stato chiamato in causa, quale litisconsorte necessario, anche il fondo Enasarco II, gestito da BNP Paribas, data la contestazione mossa dalla Sig.ra Ceravolo relativamente alla presunta duplicazione nel computo di alcuni canoni insoluti.

L'opposizione portata avanti dalla Sig.ra Ceravolo è stata considerata, dal giudice del merito *“del tutto infondata e dall'evidente carattere dilatorio”* (**all. 12**).

*ii.* Con riferimento alle oscillazioni di reddito della sovraindebitata:

Fino alla nascita della figlia Frida, avvenuta il 30 giugno 2019, la sovraindebitata ha dichiarato di lavorare per circa otto ore giornaliere. Successivamente alla nascita della figlia, la sovraindebitata ha dichiarato di essersi dedicata, in via pressochè esclusiva, alla cura della bambina, sostanzialmente interrompendo la propria attività lavorativa.

Dalla fine del 2019, la Sig.ra Ceravolo ha, gradualmente, ripreso l'attività lavorativa, con un reddito che, nel 2020, è pari ad € 5.370,00.

Sul punto deve essere evidenziato che il 2020 è stato l'anno della pandemia da covid-19 e che la sovraindebitata ha dichiarato che la propria attività è stata una di quelle colpite dai provvedimenti emanati nel periodo emergenziale.

**3. ELENCO DEI CREDITORI**

Il sottoscritto, in qualità di Gestore, ha provveduto ad effettuare le comunicazioni ai creditori di cui all'art. 68, comma 4, CCI.

Dai riscontri ricevuti in seguito alle comunicazioni di cui sopra, risulta una posizione debitoria, in capo alla Sig.ra Valentina Ceravolo, come di seguito composta:

- 1) Fondazione Enasarco, credito complessivo pari ad € **54.262,42 (all. 13)**;
- 2) Fondo Immobiliare Enasarco II, gestito da BNP Paribas, credito complessivo pari ad € **75.620,26 (all. 14)**;
- 3) Cofidis S.p.A. – il soggetto creditore non ha riscontrato la richiesta dello scrivente di precisazione del proprio credito, per cui l'importo inserito è quello indicato dalla debitrice –credito pari ad € **1.058,00**.

**Debito complessivo: € 130.940,68**

**4. SITUAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE E FINANZIARIA DELLA SOVRAINDEBITATA**

Si riporta, di seguito, la situazione patrimoniale della Sig.ra Ceravolo:

- ricavo derivante da attività di osteopata (P.IVA) pari ad € 6.564,00 su base annua, come risultante dalla UPF 2022 (**all. 15**); € 4.078,00 su base annua, come risultante dalla UPF 2021 (**all. 16**); € 5.370,00 su base annua, come risultante dalla UPF 2020 (**all. 17**);
- diritto di proprietà (**all. 18**) pari al 50% dell'immobile sito in Latina, località Borgo Sabatino, in via Macchia Grande, catasto partita 1687, foglio 43, particella 215, composto da 7,5 vani, superficie pari a 221 m<sup>2</sup>. Considerata l'area in cui sorge l'immobile e lo stato dello stesso, si ritiene idonea una quotazione di mercato pari ad € 260.000,00 circa (**all. 19**) (valutazione OMI al mq compresa tra € 950,00 ed € 1.450,00). Relativamente a tale *asset* si evidenzia che, in data 20.06.2023 - sull'asserito presupposto di un possesso pacifico *uti dominus* protrattosi a favore del sig. Massimiliano Ceravolo, dal 1994 ad oggi, quest'ultimo ha rivendicato la proprietà per usucapione del cespite invitando la cugina Valentina Ceravolo, odierna istante e comproprietaria del cespite al 50% a valutare se introdurre una mediazione civile (vedi raccomandata a/r : **all. 20**); l'esame del certificato di residenza prodotto, attesta che il cugino della Ceravolo occupa da tempo l'immobile avendovi stabilito la propria residenza anagrafica (**all. 21**);
- autoveicolo tipo Opel Carl (**all. 22**), immatricolato nel 2019, con un valore Eurotax, ad oggi, pari a circa € 7.600,00 ([www.alvolante.it](http://www.alvolante.it));
- conto corrente Banco Posta (n. 66163841), intestato alla Sig.ra Ceravolo Valentina, con saldo, alla data del 27.07.2023, pari ad € 14.371,10 (**all. 23**). Parte della liquidità descritta, pari ad € 10.000,00, sarà destinata dalla sovraindebitata in particolare, *i*) al pagamento di € 2.000,00, a copertura dei costi del proprio legale, l'Avv. Antonino Romeo *ii*) al pagamento degli acconti delle spettanze OCC, in base al preventivo sottoscritto dalla stessa sovraindebitata *iii*) al pagamento delle imposte per l'anno 2022. L'eventuale residuo, al netto delle spese ivi elencate, sarà destinato alla procedura quale ulteriore liquidità per la soddisfazione dei creditori ed al pagamento di spese ad oggi non liquidate e pertanto non quantificabili indicate nella proposta della ricorrente: pagamento del 100% delle spese di registrazione del decreto ingiuntivo, delle spese di

registrazione della sentenza e delle spese di registrazione della sentenza di omologa. Al pagamento integrale di tali oneri si è impegnata a provvedere l'istante - così come è previsto per gli altri pagamenti previsti alle rispettive scadenze mensili - con le somme accantonate sul proprio c/c dandone comunicazione al Gestore OCC non appena saranno liquidate dagli Uffici fiscali.

## **5. IL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE FORMULATO DALLA SOVRAINDEBITATA**

Tanto premesso e considerato, la Sig.ra Ceravolo ha dichiarato di voler accedere alla procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore, ex artt. 67 e ss. CCI, mettendo a disposizione dei propri creditori una somma pari ad **€ 23.000,00**, per come di seguito illustrato:

- corresponsione di **€ 300,00/mese**, per un periodo di 5 anni (60 mesi). Così facendo, la Sig.ra Ceravolo destinerà alla procedura un importo pari ad **€ 18.000,00**. Inoltre, per rendere sostenibile il piano, il compagno della sovraindebitata, il Sig. Valerio Castellani, ha garantito che provvederà, in *toto*, ai costi di sostentamento del nucleo familiare, pari ad € 1.447,00/mese.
- Il padre del compagno della sovraindebitata, il Sig. Eugenio Castellani, ha, inoltre, garantito il versamento di una somma pari ad € 5.000,00, a condizione che il piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore venga omologato, generando ulteriore attivo per la procedura (*i.e.* per i creditori).
- Il saldo di conto corrente, intestato alla Sig.ra Ceravolo, verrà utilizzato a copertura dei costi di procedura, in base a quanto già rappresentato al paragrafo 4.

Gli stessi costi di sostentamento risultano, infine, congrui ed attendibili, in quanto, in base al parametro di riferimento offerto dall'art. 283, comma secondo, CCI, le spese di sostentamento mensili dovrebbero attestarsi, per un nucleo di n. 3 persone, in € 1.690,98:

Parametro spese di sostentamento mensili ex art. 283, secondo comma, CCI

Valore assegno sociale 2023: € 503,27

$503,27 + (\frac{1}{2} \times 503,27) = € 754,90$

$754,90 \times 2,24 = 1.690,98$

**€ 1.690,98** parametro spese mensili di sostentamento.

**L'importo delle spese familiari, indicati dall'istante in euro 1.477 circa, è ritenuto congruo.**



## **6. VALUTAZIONE SULLA COMPLETEZZA ED ATTENDIBILITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA A CORREDO DELLA DOMANDA**

La documentazione fornita e messa a disposizione dall'istante è risultata essere attendibile e tale da permettere un'adeguata ricostruzione della situazione debitoria. Lo scrivente, in particolare, ha avuto accesso: **i)** all'elenco dei creditori della Sig.ra Ceravolo che, sulla base delle precisazioni effettuate, è risultato attendibile **ii)** all'elenco dei beni che formano il patrimonio della Sig.ra Ceravolo **iii)** alle dichiarazioni dei redditi della sovraindebitata **iv)** agli estratti conto della sovraindebitata **v)** al contratto di locazione, alla raccomandata a/r ed alle mail intercorse tra la Sig. Ceravolo ed il personale della Fondazione Enasarco **vi)** raccomandata a/r relativa alla presunta usucapione dell'immobile sito in Latina, Via Macchia Grande n. 31, da parte del Sig. Massimiliano Ceravolo **vii)** alla CRIF della sovraindebitata, aggiornata al 2023 (**all. 24**) **viii)** alla visura catastale storica su scala nazionale dell'immobile (**all. 25**).

## **7. INDICAZIONE PRESUNTA DEI COSTI DELLA PROCEDURA**

Per la procedura di cui trattasi, la sovraindebitata ha accettato e sottoscritto, per i costi prededucibili dell'OCC, un preventivo (**all. 26**), calcolato in base ai parametri stabiliti dall'art. 10, comma 3, d.m. n. 202/2014, pari ad € **3.166,90**, al netto degli acconti già versati secondo le modalità e le tempistiche definite all'interno dello stesso.

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente Gestore ritiene di dover ribadire quanto già evidenziato nel corso della relazione.

In particolare, con riferimento ai requisiti oggettivi di accesso alla procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore di cui all'art. 67 e ss. CCI, va evidenziato che la genesi del debito, è verosimilmente stata la conseguenza di uno stato di assoluta necessità in cui la Sig.ra Ceravolo si è trovata, con la morte di entrambi i genitori.

Tale stato l'ha indotta a rimanere nell'abitazione della famiglia, conscia di non poter intrattenere un nuovo rapporto di locazione ne tantomeno poter accedere al credito per l'acquisto. La Sig.ra Ceravolo ha contratto debiti superiori alla propria capacità reddituale, non tanto per poter

condurre in locazione l'immobile, quanto per poterlo acquistare a condizioni di assoluto vantaggio rispetto al prezzo di mercato.

Sembrerebbe, altresì, doversi escludere la malafede, perché l'intento della sovraindebitata non era volto a non corrispondere la somma, bensì ad adempiere per ottenere la proprietà dell'immobile alle già richiamate condizioni.

La gestione dei successivi rapporti con la Fondazione Enasarco ed Enasarco II (gestito da BNP Paribas REIM SGR), da cui potrebbero emergere profili di colpa, evidenziati nella presente relazione, che non attengono, però, alla genesi del credito ma alla restituzione di quanto già maturato, devono essere mitigati in considerazione dell'intenzione odierna della Sig.ra Ceravolo di soddisfare i creditori con tutta la liquidità a disposizione, facendo addirittura intervenire soggetti terzi in ausilio per accrescere la percentuale di soddisfazione dei propri creditori, sino ad una percentuale prossima al 17%.

In ragione di quanto evidenziato, la proposta di ristrutturazione dei debiti formulata dalla Sig.ra Ceravolo dovrebbe, quindi, a giudizio dello scrivente, essere oggetto di un'attenta e concreta valutazione da parte dei creditori, posto che potrebbe rappresentare, ad oggi, un'apprezzabile possibilità di soddisfazione, considerando anche l'apporto di finanza esterna.

\*\*\*\*\*

Si allega:

- All. 1 – Nomina Gestore
- All. 2 – Certificato di residenza
- All. 3 – Certificato di residenza per l'anno 2013
- All. 4 – Raccomandata possibilità di esercitare la prelazione
- All. 5 – Raccomandata con modulo per esercizio prelazione
- All. 6 – Reddito anno 2013
- All. 7 – Scambio mail per recesso
- All. 8 – Raccomandata a/r per recesso
- All. 9 – Contratto di locazione

All. 10 – Decreto Ingiuntivo

All. 11 - Verbale di riconsegna dell'immobile

All. 12 – Sentenza n. 5933/2023

All. 13 – Precisazione del credito Fondazione Enasarco

All. 14 – Precisazione del credito Enasarco II (BNP Paribas SEIM SGR)

All. 15 – UPF 2020

All. 16 – UPF 2021

All. 17 – UPF 2022

All. 18 – Acquisizione diritto superfice per successione Antonio Ceravolo

All. 19 – Valutazione OMI e perizia immobile

All. 20 – Raccomandata usocapione

All. 21 – Certificato di residenza Massimiliano Ceravolo

All. 22 – Visura PRA

All. 23 – Estratto saldo Banco Posta (n. 66163841) al 27.07.2023

All. 24 – CRIF

All. 25 – Visura storica dell'immobile

All. 26 - Preventivo Gestore sottoscritto

Roma, 31.07.2023

*Il Gestore*

Avv. Francesco Francavilla