

**TRIBUNALE DI PAOLA  
VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

**\*\*\*\***

**PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI**

**SIG.RA XXX XXX**

**C/O AVV. ANTONIO BODERONE**

**RELAZIONE O.C.C.**

**IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI ACCORDO DEL DEBITORE**

**(L. 3/2012)**

**\*\*\***

**ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO:**

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI PAOLA

ISCRITTO ALLA SEZIONE A, AL N.672 DI CUI ALL' ART. 4 DEL DM 202/2014

**GESTORE DELLA CRISI:**

DOTT.SSA ORTENZIA DE GRAZIA

Prot. 2/2017 OCC ODCEC

RG n. 58/2018 V.G. TRIB. DI PAOLA

**Indice:**

1) Premessa .....	pag. 3
2) Requisiti soggettivi e presupposti .....	pag. 3
3) Oggetto della relazione .....	pag. 4
4) Documentazione esaminata .....	pag. 5
5) Cause dell'indebitamento e ragioni dell'incapacità del ricorrente di adempiere alle obbligazioni assunte .....	pag. 6
6) Resoconto solvibilità .....	pag. 7
7) Esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori .....	pag. 8
8) Veridicità dei dati .....	pag. 8
9) Sintesi del accordo del debitore .....	pag. 9
10) Fattibilità del accordo .....	pag. 9
11) Convenienza della proposta rispetto alla alternativa della Liquidazione .....	pag. 10
12) Compenso professionista incaricato .....	pag. 10
13) Conclusioni e attestazione .....	pag. 13
14) Elenco documenti allegati .....	pag. 14

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**SEZ. VOLONTARIA GIURISDIZIONE**  
**OCC CAMERA DI COMMERCIO DI PAOLA**

**RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA INCARICATO**

**in ordine alla proposta di accordo formulata dal Sig.ra XXX XXX**

**1. Premessa**

La sottoscritta Ortenzia De Grazia, dottore commercialista e revisore contabile, perito e consulente tecnico d'ufficio iscritto all'Albo tenuto dall'On.le Tribunale di Paola, con studio in Amantea (CS) alla Via Margherita 149, è stata nominata gestore della crisi dall'OCC presso l'Ordine dottore commercialisti di Paola, con Determina n. 144 del 8.05.2017 per valutare l'ammissibilità alla procedura da sovraindebitamento iscritta al n. 2/2017 (**all. n. 1**), richiesta dal Sig.ra XXXX(di seguito detto anche "ricorrente"), nato nata il ....., residente in ....., Via .....

La ricorrente è assistito nelle fasi del presente istituto dal legale Avv. Antonio Boderone e del foro di Paola (CS).

**2. Requisiti soggettivi e presupposti**

La sottoscritta professionista incaricata dichiara di trovarsi nelle condizioni soggettive prescritte dall'art. 15 della legge n. 3 del 27 gennaio 2012 ed inoltre 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 della debitrice interessata all'accordo.

Inoltre, ricorrono i presupposti di cui all'art. 7, legge n. 3/2012 successive modifiche ovvero il ricorrente:

- risulta versare in stato di sovraindebitamento, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a) della citata legge. Pertanto alla data della presente relazione il ricorrente si trova " *in una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente*";
- è consapevole di aver assunto volontariamente ed impiegando la normale diligenza, obbligazione sia per scopi personali che per l'attività imprenditoriale.

- non è soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle regolate nel capo II della L. n. 3/2012;
- non ha utilizzato nei precedenti cinque anni uno strumento di cui alla L. n. 3/2012 (piano, accordo o liquidazione).

### **3. Oggetto della relazione**

L'art. 9, comma 2, della L. 3/2012 richiede che alla proposta di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento debba essere allegata l'attestazione sulla fattibilità dell'accordo depositato presso il Tribunale del luogo di residenza del debitore

L'art. 15, comma 6, L. 3/2012, stabilisce infatti che *“Lo stesso Organismo verifica la veridicità dei dati contenuti nella proposta e nei documenti allegati, attesta la fattibilità del piano ai sensi dell'articolo 9, comma 2”*.

Al fine di rendere maggiormente esaustivo l'espletamento del proprio incarico, la scrivente ritiene di integrare il proprio giudizio attenendosi alle disposizioni previste dall'art. 9, comma 3 bis, L. 3/2012, relative alle prescrizioni riguardanti il contenuto della Relazione da redigersi in occasione del piano del consumatore; tali prescrizioni rappresentano un importante punto di riferimento anche per la redazione della presente Relazione, nonché consentono di esporre in modo completo le informazioni necessarie ai creditori per poter esprimere il proprio giudizio sulla proposta.

Ne consegue che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 9 e 15, della L. 3/2012, la seguente Relazione avrà il seguente contenuto:

- a) l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza spiegata dal debitore;
- b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere alle obbligazioni assunte;
- c) il resoconto sulla solvibilità del debitore negli ultimi cinque anni;
- d) l'indicazione delle eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
- e) il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione;
- f) il giudizio sulla fattibilità dell'accordo come proposto;
- g) il giudizio sulla convenienza della proposta rispetto alla liquidazione dei beni.

Ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, della legge n. 3 del 27 gennaio 2012 la scrivente procede quindi a relazionare circa la proposta di accordo del debitore formulata dall'istante al fine di asseverare i dati e le informazioni acquisite, ad analizzare la fattibilità dell'accordo.

### **4. Documentazioni a corredo della proposta**

Accettato l'incarico la sottoscritta acquisiva la documentazione presso l'OCC consegnata dal ricorrente ed allegata alla proposta.

La proposta di accordo del debitore (**v. all. 2**) per come formulata dall'avv. Antonio Boderone nell'interesse della sua assistita, è corredata da tutta la documentazione richiesta dall'art. 9, comma 2, della legge n. 3/2012, unitamente alla proposta risultano agli atti:

1. elenco dei creditori con l'indicazione delle somme dovute;
2. elenco di tutti i beni;
3. elenco degli atti dispositivi compiuti negli ultimi cinque anni;
4. dichiarazione dei redditi riferite agli anni d'imposta 2015, 2016 e 2017
5. elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento della famiglia;
6. Dichiarazione stato di famiglia.
7. Atti relativi alla procedura esecutiva pendente.
8. CTU di stima immobile pignorato ( proc. esc. 86/2014)
9. Contratto di Mutuo n. rep. 54333 e racc. n. 17477

Previa autorizzazione del Presidente del Tribunale di Paola all'accesso a tutte le banche dati, al fine di verificare la situazione debitoria della ricorrente, procedeva a circularizzare tra creditori noti e gli uffici/Enti pubblici (Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate-Riscossione Spa, INPS, Comune di Amantea), la comunicazione di nomina della scrivente quale OCC con la richiesta di precisazione del credito vantato, nonché dei dati registrati nell'archivio della Centrale Rischi Banca d'Italia (**v. all. 3**).

I predetti soggetti trasmettevano le precisazione dei crediti per come segue:

- a mezzo pec 12.04.2018, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale, comunicava i beni di proprietà rappresentati da un appartamento con sottostante garage ubicato in Amantea (foglio 33, p.lla 1982 sub 19 cat. C/6 e sub 13 cat. A/2), oltre a tre veicoli (**v. all. 4**);
- a mezzo pec del 27.04.2018, l'Agenzia delle Entrate/Riscossione spa, comunicava estratti ruoli a carico della Sig.ra XXX XXX portante un credito di euro 299.542,00 (**v. all. 5**);
- a mezzo pec del 27.04.2018, l'Agenzia delle Entrate/Riscossione spa, comunicava estratti ruoli a carico della Nuova Linea sas di XXX XXX & C. portante un credito di euro 140.305,36 (v. cfr all. 5);
- a mezzo pec del 29.3.2018 Poste Italiane spa comunicava i rapporti intestati alla Sig.ra XXX, portante un saldo attivo di euro 1.471,42 (**v. all. 6**);
- a mezzo pec del 12.3.2018 la Sig.ra Barone Tiziana tramite il Suo legale comunicava l'importo del credito vantato pari ad euro 17.500,00 come da Decreto ingiuntivo (**v. all. 7**);
- a mezzo pec del 31.3.2018 il Comune di Amantea comunicava l'importo del credito vantato pari ad euro 3.091,05 a titolo di tributi locali (**v. all. 8**);
- a mezzo pec del 6.4.2018 la società Municipia Amantea incaricata della

riscossione tributi iscritti a ruolo comunicava l'importo del credito vantato pari ad euro 2.546,16 al netto dello sgravio (v. cfr. all. 8);

- a mezzo pec del 1.3.2018 la Banca Italia comunicava le informazioni risultante in anagrafica; (v. all. 9);
- a mezzo per del 8.3.2018 la CRIF spa comunicava le informazioni creditizie risultanti sulla ricorrente (v. all. 10);
- con nota del 15.12.2017 l'avv. Luciano La Valle, legale tributarista della ricorrente, comunicava lo stato dei giudizi pendenti (v. all. 11);
- gli altri creditori non davano nessun riscontro.

La ricorrente ha consegnato anche sentenza n. 501/2018 di annullamento cartelle esattoriali, estratti di ruolo ADER con sospensione cartelle ed provvedimento di sospensione del Giudice del Lavoro Tribunale di Paola del 26.12.2017 (v. cfr. all. 5).

Dall'esame dei documenti consegnati alla scrivente e verbali redatti (v. all. 12) non risulta che il ricorrente abbia posto in essere atti dispositivi dei beni negli ultimi cinque anni.

#### **5. Cause dell'indebitamento e ragioni dell'incapacità del ricorrente di adempiere alle obbligazioni assunte.**

L'esame della documentazione e l'acquisizione delle informazioni in sede di ascolto della ricorrente hanno permesso di risalire alle cause e circostanza dell'indebitamento.

In danno di parte ricorrente pendono le seguenti posizioni:

*Importo in euro*

<b>CREDITORE</b>	<b>IMPORTO DOVUTO</b>
Dott.ssa Ortensia De Grazia (prededuzione)- OCC	3'806,40
Avv. Boderone ( prededuzione) - Legale	3'806,40
Banca MPS (per capitale v. nota 27.1.2016 ) ( <i>privilegio ipotecario</i> )	111'638,97
Agenzia delle Entrate- Riscossione (IVA in <i>privilegio</i> )	4'032,64
Agenzia delle Entrate- Riscossione ( XXXX) ( <i>privilegio generale</i> )	245'152,93
Agenzia delle Entrate- Riscossione (SAS) ( <i>privilegio generale</i> )	129'038,64
Barone Tiziana ( <i>chirografo</i> )	17'500,00
Banca IFIS spa ( <i>chirografo</i> )	19'832,00
Banco Napoli spa ( <i>chirografo</i> )	29'702,00
Comune di Amantea ( Puegliese Mirella) ( <i>chirografo</i> )	2'796,04
Comune di Amantea ( Puegliese Mirella) ( <i>chirografo</i> )	3'091,05
Agenzia delle Entrate- Riscossione ( XXXX) ( <i>chirografo</i> )	40'901.82
Agenzia delle Entrate- Riscossione (SAS) ( <i>chirografo</i> )	11'115.92
Banca MPS ( <i>chirografo</i> )	39'075.03
<b>Totale</b>	<b>€ 663'051.44</b>

Risultano, inoltre, da liquidare le spese (ex art. 2770 e 2777 c.c) inerente la

procedura esecutiva immobiliare pendente (RGE n. 84/2016) e relative al compenso al delegato e Custode Dott.ssa Sabrina Sorace; Per la quantificazione di tale importo e l'indicazione del soggetto obbligato bisognerà attendere la fase di sospensione/estinzione della procedura esecutiva e liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'esecuzione.

Le cause del sovraindebitamento per come riferito dalla ricorrente, sono da imputare alla morte del marito avvenuta nel 2008 (unica fonte di reddito della famiglia fino all'anno 2017) da cui ne è derivato un perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte.

A ciò si aggiunge anche la chiusura della Nuova Linea sas di XXX XXX & C., cessata nel 2005 con debiti iscritti a ruolo a carico della ricorrente in quanto socio accomandatario.

A carico della Sig.ra XXXX risulta inoltre il procedimento esecutivo immobiliare pendente davanti al Tribunale di Paola, dott.ssa Laino, REI 84/2016 che trae origine dalla controversia con la sig.ra Tiziana Barone, per cui è pendente non solo un procedimento penale, ma anche un procedimento di revoca del decreto ingiuntivo davanti al Tribunale di Cosenza.

La sig.ra Barone Tiziana col decreto ingiuntivo esecutivo e definitivo procedeva mediante pignoramento immobiliare sull'immobile del debitore gravato di mutuo ed ipoteca da parte della Monte dei Paschi. Pertanto l'istituto bancario appena trascritto il pignoramento interveniva nella procedura esecutiva. Interveniva in tale procedura anche Equitalias.p.a. ora Agenzia Entrate Riscossione.

La ricorrente allo stato attuale vive con il padre di 87 anni e dispone solo di redditi derivante da lavoro pensione del padre da destinare in parte al ripianamento dei debiti.

I debiti venivano contratti dal ricorrente con la ragionevole prospettiva di poterli onorare con i propri redditi.

## 6. Resoconto sulla solvibilità

La proposta prevede la ristrutturazione dei debiti mediante pagamento rateale attingendo prevalentemente alle risorse esterne di terzi

Nel sottostante prospetto si riportano i redditi degli ultimi tre anni a conferma delle entrate di cui dispongono i garanti/terzi finanziatore.

*Redditi dichiarati ( importi in unità di euro) – Fonte: modello 740 e 730*

<b>Tipologia di reddito</b>	<b>Anno 2015</b>	<b>Anno 2016</b>	<b>Anno 2017</b>
Reddito d'impresa - Carino Francesco (terzo finanziatore)	20.811,00	20.985,00	20.985,00
Rediti di Pensione - XXXX (terzo finanziatore)	20.077,00	20.193,00	20.193,00
Redditi di lavoro dipendente a tempo determinato Sig.ra XXX XXX (ricorrente)			11.224,00
<b>Reddito complessivo</b>	<b>40.888,00</b>	<b>41.178,00</b>	<b>51.417,00</b>

La fonti di reddito che generano risorse finanziarie allo stato attuale, per come indicato nella proposta sono quindi rappresentate da entrate per un importo minimo annuo di circa 40.000,00 euro annue derivante da redditi di lavoro autonomo del Sig. Francesco Carino (genero della ricorrente), dal reddito di pensione del Sig. XXXX (padre della ricorrente) e dal conferimento del reddito da lavoro a tempo determinato della sig. XXX. I terzi assuntori che sottoscrivono l'accordo si obbligano in solido al conferimento di una quota parte del proprio reddito mensile diretta a coprire la **rata mensile di circa euro 1.840,42** prevista nell'accordo proposto.

Le spese correnti su base mensile ammontano ad euro 670,00 come indicato nella proposta.

Quanto sin qui esposto conferma il perdurante squilibrio tra obbligazioni assunte dal ricorrente e la definitiva incapacità di adempierle regolarmente non disponendo di un patrimonio liquidabile.

I buoni propositi del ricorrente tesi a definire l'esposizione debitoria sono rappresentati dalla volontà di procedere al pagamento dei debiti con il pagamento rateale indicato nel accordo proposto, garantito dai terzi assuntori.

#### **7. Esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori**

A seguito delle verifiche e dei resoconti effettuati, nonché dall'analisi della documentazione messa a disposizione dal debitore istante, la scrivente Gestore non ha rilevato l'esistenza di eventuali atti di disposizione del patrimonio del debitore impugnati dai creditori, come risulta anche da attestazione sottoscritta dalla Sig.ra Mirella con il Ricorso medesimo.

#### **8. Veridicità dei dati**

Per quanto innanzi illustrato sulla base della documentazione esaminata è possibile evidenziare che la debitrice:

- è vedova ed il nucleo familiare è composto da due persone come si evince dallo stato di stato di famiglia;
- il terzo finanziatore garante Sig. XXXX è pensionato con un reddito annuo lordo di € 20.000,00 circa pari ad un reddito mensile di circa 1.666,00 euro.
- il terzo finanziatore Sig. Francesco Carino è lavoratore autonomo titolare della omonima ditta individuale, con un reddito annuo lordo di euro 20.000,00, pari ad un entrata mensile di euro 1.666,00.
- per il sostentamento del proprio nucleo familiare la ricorrente ed il padre necessitano di un importo mensile pari ad 670,00 in linea con il minimo vitale quantificato impignorabile come disposto dall'art. 545 c.p.c;
- possiede beni immobili da liquidare;
- possiede solo tre autovettura come risulta dalla comunicazione Agenzia delle Entrate.



- ha debiti per la complessiva somma di € **663.051,44** risultante dalla proposta ed aggiornati secondo le precisazioni dei crediti pervenute.

### **9. Proposta di accordo di composizione della crisi**

La ricorrente, in ottemperanza alla legge n. 3 del 27 gennaio 2012 e successive modifiche, ha deciso di sottoporre ai creditori un accordo con i creditori al fine di ripianare i propri debiti.

La proposta formulata dalla ricorrente prevede che l'accordo sia sostenibile col **pagamento di euro 141.684,63 (pari al 21%), da rimborsare in 6 anni mediante n. 72 rate mensile di euro 1.840,42 ed una rata unica iniziale di euro 9.174,40** a partire dal **secondo** mese successivo all'omologazione, mediante bonifico da accreditare sul conto corrente dei creditori.

Il piano di riparto del presente accordo con il consenso di creditori rappresentanti almeno il 60% dei crediti (come richiesto dall'articolo 11.2 della Legge 3/2012), vedrà soddisfatto per l'intero (100%) il credito per capitale vantato da Banca MPS spa munita di privilegio ipotecario di primo grado, così come Agenzia Entrate Riscossione vedrà soddisfatto per l'intero (100%) il proprio credito IVA, e vedrà soddisfatto il credito con una percentuale adeguata (4,5%) – tenuto conto che in caso di all'eventuale esito delle vendita forzata del bene no prenderebbe alcun importo –in linea con il prossimo provvedimento legislativo di c.d. "Pace fiscale" i propri crediti privilegiati;

Si evidenzia che nei confronti di Agenzia Riscossione sono pendenti procedimenti di opposizione che ad oggi hanno visto vittorioso la debitrice davanti al giudice di Pace di Paola ed ha anche ottenuto provvedimenti di sospensione delle cartelle dal Tribunale di Paola in attesa della definizione dei giudizi pendenti ( v. cfr. all. 5 e all. 11).

### **10. Fattibilità del Accordo**

Ai sensi del combinato disposto dall'art. 9, comma 2, e dell'art. 15, comma 6, della legge n. 3/2012 la scrivente è chiamata anche ad attestare la fattibilità dell'accordo proposto dalla debitrice e tanto si propone di effettuare nel presente paragrafo in maniera oggettiva e sintetica.

La proposta prevede in via principale un accordo sostenibile con durata 6 anni con la soddisfazione dei creditori nella misura del 100% per i crediti in prededuzione, i crediti in privilegio generale per iva e privilegio ipotecario di 1° grado a titolo di capitale, nonché del 4,5.% per i creditori con privilegio generale, come da schema di riparto di seguito esposto:

*Importi in euro*

CREDITORI	GRADO	IMPORTO	% SODDISFO	SODDISFO	% RATA	RATA UNICA	RATA MENSILE
						All'omologa	dalla n. 1 alla n. 72
Dott.ssa Ortensia De Grazia	prededuzione	5'368.00	100%	5'368.00	50%	5'368.00	
Avv. Antonio Boderone	prededuzione	3'806.40	100%	3'806.40	50%	3'806.40	
<b>SUBTOTALE 1</b>	prededuzione ex art. 13 c. 4- bis l. 3/2012	<b>9'174.40</b>	<b>100%</b>	<b>9'174.40</b>	<b>100%</b>	<b>9'174.40</b>	'550.54
Banca MPS (per capitale v. nota 27.1.2016)	(privilegio ipotecario)	111'638.97	100%	111'638.97	84.25%		56.01
Agenzia delle Entrate- Riscossione	(IVA in privilegio ex art. 2752co 3 cc)	4'032.64	100%	4'032.64	3.04%		153.22
Agenzia delle Entrate- Riscossione (XXXX)	(privilegio generale)	245'152.93	4.50%	11'031.88	8.33%		80.65
Agenzia delle Entrate- Riscossione (SAS)	privilegio generale)	129'038.64	4.50%	5'806.74	4.38%		0.00
Barone Tiziana	(chirografo)	17'500.00	0%	0.00	0.00%		0.00
Banca IFIS spa	(chirografo)	19'832.00	0%	0.00	0.00%		0.00
Banco Napoli spa	(chirografo)	29'702.00	0%	0.00	0.00%		0.00
Comune di Amantea (Pugliese Mirella)	(chirografo)	2'796.04	0%	0.00	0.00%		0.00
Comune di Amantea (Pugliese Mirella)	(chirografo)	3'091.05	0%	0.00	0.00%		0.00
<b>SUBTOTALE 2</b>		<b>653'877.04</b>	<b>20%</b>	<b>132.510,23</b>	<b>100%</b>		<b>0.00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>663'051.44</b>	<b>21%</b>	<b>141.684,63</b>	<b>Rata</b>		<b>1.840,42</b>
<b>Totale Rate</b>			<b>72</b>			<b>9.174,40</b>	<b>132.510,23</b>

Alla luce di quanto esposto si può ragionevolmente concludere che l'accordo proposto dalla Sig.ra XXX XXX risulta sostenibile e fattibile, se pur condizionato e subordinato al mantenimento delle predette condizioni, rappresentate dalla percezione dei redditi per la durata dell'intero accordo.

Il tutto salvo le modifiche per eventuali importi derivante dalla procedura esecutiva che dovessero essere liquidati come esposto a pagina 7.

#### **11. Convenienza della proposta rispetto alla alternativa della liquidazione.**

L'art. 7, comma 1, L. 3/2012 rende obbligatorio, qualora il sovraindebitato preveda la non integrale soddisfazione (c.d. falcidia) dei crediti muniti di privilegio, che l'OCC attesti che dalla eventuale liquidazione dei beni, sui quali insiste il privilegio stesso, il creditore non sarebbe meglio soddisfatto rispetto a quanto proposto con l'accordo.

È pertanto richiesto che il Gestore nella propria relazione debba esprimere anche un giudizio/attestazione sulla convenienza dell'Accordo proposto rispetto alla liquidazione del patrimonio del debitore.

Nel caso di specie, il debitore propone il pagamento integrale del creditore ipotecario, dei tributi propri dell'Unione Europea (in tal caso l'IVA), ma prevede la falcidia di

crediti con privilegio generale.

Si riserva di integrare l'accordo per eventuali spese di procedura e compenso delegato ex art. 591 bis cpc ex art. 2755, 2770 e 2777 c.c.

Da qui l'esigenza di valutare le aspettative di realizzo in caso di alienazione dei beni di proprietà della ricorrente (così come emergenti dalla interrogazione anagrafe dell'tributaria), e l'utilità per i creditori privilegiati (generali), rispetto alla soddisfazione prevista nell'accordo proposto per i medesimi creditori.

Come dichiarato nel Ricorso – e confermato dalle visure – il ricorrente risulta proprietario al 100% di un immobile con annesso garage – foglio 33, p.lla 1982, sub 19 categoria C/6 e sub 13 categoria A/2) – e annessa pertinenza –, sito in Amantea (CS), via delle Orchidee e di tre autovetture .

Nello specifico, il patrimonio immobiliare della sig.ra XXXXsi compone di un immobile avente le caratteristiche di abitazione non di lusso, detenuto al 100% e destinato a residenza della ricorrente e del papa.

Sull'immobile pignorato per come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata alla CTU agli atti nel proc. esec. imm. 86/2014 e datata 1.2.2016 (v. **all. 13**) risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta il 30.6.2006 ai numeri 4065 RP e n. 2207 RG derivante dal concessione di garanzia di mutuo fondiario in favore di MPS spa;
- Ipoteca Legale iscritta il 19.5.2009 ai numeri 2239 RP e n. 13790 RG , rep. 311/34 del 13.5.2009, a favore di Equitalia spa per euro 202.264,98;
- Ipoteca Legale iscritta il 18.03.2010 ai numeri 7976 RP e n. 1669 RG , rep. 1890/34 del 16.3.2010 a favore di Equitalia spa, euro 296.473,02;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 18.7.2014 ai numeri 13621 RP e 17064 RG. in favore della sig.ra Barone Tiziana c.f. BRNTZN72P44D086Y.

Nel caso di specie, gli immobili sono (appartamento con annesso garage) sono stati oggetto di valutazione da parte del CTU Arch. Antonio Aprea, nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 84/2016 dove è stata disposta la vendita con asta fissata per il 18.10.2018 al prezzo base d'asta di euro 243.520,00 (primo esperimento di vendita). Il valore minimo offribile risulta pari ad euro 182.640,00 (pari al 75% del prezzo base) ai sensi del comma 2 dell'art. 571 cpc.

Un giudizio sulla convenienza della presente proposta rispetto all'alternativa liquidatoria è formulabile sulla base della disposta la vendita.

In base all'esperienza della scrivente in ambito di vendite delegate, una prudente previsione di vendita non può non considerare almeno 3 esperimenti d'asta deserti con conseguente ribasso del bene fino a circa € 102.735,00 (sottraendo al prezzo iniziale il 25% per ogni esperimento di vendita non andato a buon fine) e con l'ulteriore aggravio delle spese di procedura e pubblicità per ogni esperimento di gara compiuto.

Anche ipotizzando un valore di circa Euro 102.735.000 con un prezzo minimo offribile

di euro 77.051,25 ex art. 571 cpc, in sede di liquidazione coattiva al terzo esperimento di vendita quale sono da aggiungersi un ulteriore oltre ai costi di procedura, il prezzo sarebbe decurtato in misura significativa (circa il 60%) -, e considerando altresì un valore approssimato per eccesso di Euro 10.000 potenzialmente realizzabile dalla liquidazione degli autoveicoli anzidetti (di fatto necessari una destinata per le esigenze familiari e lavorative della ricorrente e le altre due obsoleti acquisite negli anni 1997 e 2002), appare abbastanza in evidenza che l'attivo messo a disposizione dei creditori nella proposta (141.684,63 Euro circa) – seppur dilazionato nel tempo per permetterne il realizzo – risulta di gran lunga maggiore rispetto alla liquidazione dei beni personali del sovraindebitato (sebbene la liquidazione, in tale caso, sarebbe di certo più celere) e non altrettanto conveniente per i creditori privilegiati generali, i quali sarebbero soddisfatti in misura inferiore a quella proposta.

Si avrebbe pertanto che, in caso di liquidazione del patrimonio, nella migliore delle ipotesi di vendita al terzo esperimento (ipotizzando ribassi disposti dal G.E. e dell'ulteriore 25 % ex art. 571 cpc), oltre alla liquidazione dei beni mobili registrati, la somma a disposizione dei creditori (circa 90-100 mila euro) potrebbe consentire la soddisfazione parziale del creditore ipotecario delle spese in prededuzione, mentre nessun importo verrebbe percepito dai creditori con privilegio ipotecario/generale mobiliare (di 2° e 3° grado in favore di Agenzia dell'Entrate Riscossione) né dai chirografari.

Appare evidente, posto che l'accordo prevede la soddisfazione dei creditori esclusivamente con le entrate derivanti dai flussi finanziari messi a disposizione da terzi finanziatori, che per la massa dei creditori sia preferibile piuttosto dell'ipotesi liquidatoria.

In sintesi, ragione di quanto sin qui esposto, tenuto conto delle somme messe a disposizione dei creditori la scrivente ritiene che allo stato attuale l'accordo sia la prospettiva più favorevole a soddisfare le pretese creditorie in termini di realizzo, garantendo ai creditori muniti di privilegio ipotecario e generale il pagamento non inferiore a quanto realizzabile in caso di liquidazione.

## **12. Compenso professionista incaricato**

Il compenso della scrivente professionista incaricata è stato calcolato ai sensi del D.M. 202/2014 (cfr Prenotula allegata 14)

## **13. Conclusioni e attestazione**

Per tutto quanto sopra riportato e rappresentato, la sottoscritta dott.ssa Ortensia De Grazia, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la Circostrizione del Tribunale di Paola e al Registro dei Revisori Contabili, quale facente funzione di O.C.C. i sensi art. 15 comma 9 della legge 3/2012 e ss modifiche,

### **ESAMINATI**

- i documenti messi a disposizione dalla Sig.ra XXX XXX e quelli ulteriori

- acquisiti dalla scrivente come allegati alla presente relazione;
- la ricorrente non allega le scritture contabile essendo cessata l'attività da oltre 10 anni;
  - la situazione reddituale e patrimoniale della debitrice;
  - la situazione reddituale dei terzi assuntori;
  - lo stato analitico dei singoli debiti quanto a natura, importi e relativo grado di privilegio;
  - l'accordo con i creditori predisposto dal ricorrente;

#### **RITIENE**

che la documentazione prodotta dalla ricorrente risulta completa ai fini della valutazione dell'attivo e del passivo della procedura da sovraindebitamento in esame, nei limiti di quanto disposto dalla normativa e dalla non prevista possibilità di nomine di periti e consulenti specifici dello scrivente facente funzioni di O.C.C..

Si può quindi concludere per una sostanziale esaustività e attendibilità della documentazione prodotta.

#### **ATTESTA**

la veridicità dei dati esposti, la fattibilità e convenienza dell'accordo con i creditori ex art. 8 legge n. 3 del 27/01/2012.

L'attivo da destinarsi al soddisfacimento dei creditori risulta provenire dal versamento periodico di € 1.840,42 e di una rata unica di € 9.174,40 **per un totale complessivo di euro 141.684,63** derivante principalmente da redditi dei terzi assuntori Sigg. Carino Francesco e XXXX , rilevando in merito alle fonti di reddito, come detti versamenti siano ovviamente condizionati e subordinati al mantenimento delle medesime condizioni, per almeno 6 anni, di cui al proposto accordo del debitore.

Si attesta che la presente relazione è composta da n. 14 pagine e di n. 14 allegati come riportati nell'elenco che segue.

Con osservanza

Amantea 13.10.2018

Dott.ssa Ortensia De Grazia

**ELENCO ALLEGATI**

1. Provvedimento di nomina.
2. Proposta del accordo del debitore;
3. Richieste precisazione crediti/ accesso banche dati
4. Risposta Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale
5. Risposta Agenzia delle Entrate/Riscossione spa (P.F. e SAS) e sgravi
6. Risposta Poste italiane spa
7. Risposta Barone Tiziana
8. Risposta comune e Società Municipia Amantea
9. Risposta B.Italia
10. Risposta CRIF
11. Risposta avv. La valle
12. Verbali con il ricorrente
13. Visure ipotecaria alla data
14. Prenotula professionista incaricato