

TRIBUNALE DI NUORO

PPROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI

Crisi da sovra indebitamento

Redatto ai sensi dell'art. 14-ter Legge 27 gennaio 2012, n. 3

Nell'interesse della signora

LA IOSA ROSARIA

PREMESSA

La sig.ra La Iosa Rosaria versa in una situazione di sovra-indebitamento e intende procedere alla definizione delle proprie pendenze per il tramite della procedura di liquidazione dei beni ai sensi dell'art. 14-ter della legge 3/2012.

A tal fine ha incaricato il Dott. Domenico Raneri, iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti nella circoscrizione del Tribunale di Agrigento alla sez. A al n. 64, con studio in Licata via Rizzo n. 12, di assisterla in qualità di advisor nella redazione del Piano di liquidazione.

Il Dott. Raneri dichiara di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 della L.F., che non sussistono a proprio carico situazioni d'incompatibilità per l'espletamento dell'incarico e che non si trova in situazione di conflitto d'interesse.

La presente relazione viene redatta sulla base delle informazioni e dei documenti forniti dalla signora La Iosa Rosaria nonché dei controlli e delle verifiche effettuate dal professionista incaricato.

La signora La Iosa Rosaria dichiara sotto la propria responsabilità di aver fornito tutte le informazioni necessarie e occorrenti per la redazione del piano e conferma l'assenza di ulteriori elementi di attivo e passivo anche potenziali sollevando l'advisor da ogni responsabilità al riguardo.

Ciò premesso, ai fini dell'esame della situazione dei debitori si forniscono le seguenti informazioni.

Dati anagrafici del debitore sovra-indebitato

Di seguito si presentano i dati anagrafici del debitore sovra-indebitato

Tabella 1

	DEBITORE
Cognome	LA IOSA
Nome	ROSARIA
C.F.	LSA RSR 76H57 E573G
Comune di nascita	Licata
Data di nascita	17/06/1976
Comune di residenza	La Caletta Frazione di Siniscola (NU)
Indirizzo di residenza	Via Nazario Sauro n. 98
Regime patrimoniale	Coniugata
Situazione occupazionale	Impiegata di concetto

Il nucleo familiare del debitore è composto dalla sig.ra La Iosa, dal coniuge sig. Sanna Salvatore e da 1 figlio Sanna Marco nato a Vercelli il 25/07/2015, conviventi.

ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE DEL DEBITORE

Informazioni di carattere generale

La signora La Iosa Rosaria è impiegata a tempo interminato presso la CNA di Olbia a far data dal 02/05/2019.

La sig.ra vive a La Caletta frazione di Siniscola in un immobile condotto in affitto con contratto a nome del marito con un canone mensile di € 400,00.

Requisiti soggettivi

La debitrice si trova obbligata nei rapporti di debito di seguito rappresentati esclusivamente per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale. Sussistono pertanto in capo alla stessa i presupposti soggettivi di cui all'art. 6, co. 2 lett. b) Legge n. 3/2012.

Requisiti oggettivi

Il presupposto oggettivo è rappresentato dallo stato di sovraindebitamento definito come la situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, nonché la definitiva incapacità del debitore di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni (art. 6, co. 2 lett. a) Legge n. 3/2012).

La sig.ra La Iosa Rosaria dichiara che non sussistono condizioni ostative all'accesso alla procedura in quanto:

- i. Non è soggetta a procedure concorsuali diverse da quelle previste dalla legge n. 3/2012;
- ii. Non ha fatto ricorso, nei precedenti 5 anni, a procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento (piano, accordo o liquidazione);
- iii. Non ha subito per cause alla stessa imputabile uno dei provvedimenti di cui agli art. 14 e 14-bis (ossia l'impugnazione e la risoluzione dell'accordo e la revoca e la cessazione degli effetti dell'omologazione del piano del consumatore);
- iv. Fornisce di seguito la documentazione necessaria per ricostruire compiutamente la situazione economica e patrimoniale.

ATTI DI DISPOSIZIONE COMPIUTI NEGLI ULTIMI 5 ANNI

Negli ultimi 5 anni non ha compiuto alcun atto di disposizione.

Informazioni economico patrimoniali

Patrimonio immobiliare

Dalle informazioni fornite e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e il Catasto immobiliare, risulta che il patrimonio immobiliare del debitore è costituito dai seguenti beni immobili:

Tabella 1: Situazione immobiliare

Fabbricati

Diritto	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	mq	Rendita	Valore catastale	Valore OMI
Proprietà 100%	VERCELLI Via A. Malinverni 4 p 3-4	45	1224	7		A/3	2	5	105	438,99	50.703,35	68.250,00
Totali											50.703,35	68.250,00

Il valore dei fabbricati è stato ottenuto applicando i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**valori OMI**) per il II° semestre 2019 e per un fabbricato di tipo economico in zona centrale applicando il valore medio tra il minimo di € 5430 e il massimo di € 770 per mq.

Tenendo conto dell'unico immobile di proprietà dell'istante e dell'andamento del mercato immobiliare le quotazioni medie OMI devono essere ridotte almeno

del 25% ⁽¹⁾ ⁽²⁾. Pertanto il valore fondatamente attribuibile all'immobile ammonta ad € (68.250,00 * 0,75) = € **51.187,50**.

Il debitore non possiede alcun terreno.

Patrimonio mobiliare

Il debitore dichiara di essere proprietaria dei seguenti beni mobili registrati:

Tabella 2: Situazione beni mobili registrati

Marca	Targa	Cilindrata	Anno immatricolazione	Valore di mercato
Fiat	CM008YL	1200	2004	1.000,00

Di seguito si presenta una breve disamina del patrimonio del debitore al momento della stipula del presente piano, secondo valori di stima fondati sul presumibile valore di realizzo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dei beni nonché sulle attuali condizioni di mercato.

Tabella 3: valore stimato del patrimonio del debitore

Valore stimato del patrimonio immobiliare	51.187,50
Valore stimato del patrimonio mobiliare	1.000,00
Totale	52.287,50

¹⁾ Pubblicazioni OMI, Statistiche regionali Sicilia, 4/06/2019, pag. 5: ".... al rialzo delle compravendite corrisponde un **progressivo calo dei prezzi**, già manifestato a partire dal 2012".

Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale Macroaree provinciali

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Costa Sud Est	642	0,76%	95,3
Costa Sud Ovest	788	1,96%	97,9
Foce del Platani	728	-1,14%	110,1
Isole Pelagie	1.026	-2,55%	109,4
Monti Sicani	475	-2,73%	88,7
Sorgente Verdura	354	0,00%	107,6
Valle del Belice	432	-4,48%	79,4
Zolfare	469	-0,74%	88,4
Zona dei Bacini	547	-0,12%	93,5
Agrigento Capoluogo	906	-1,98%	97,4
Agrigento	639	-0,49%	95,6

²⁾ Cfr.: Banca d'Italia, *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, 24 maggio 2019, pag.2: "La **mancaza di proposte di acquisto** a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori **si conferma il principale motivo di cessazione dell'incarico a vendere** (la percentuale è alita a **64,3** per cento da 60,7 nella precedente rilevazione). Di contro, secondo il 44,2 per cento delle agenzie la decadenza del mandato è attribuibile prevalentemente a proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore il 27 per cento (in aumento di quasi 5 punti percentuali rispetto alla scorsa rilevazione) all'attesa di prezzi più favorevoli".

Il valore del patrimonio del debitore ammonta a complessivi € 52.287,50 ed è composto da beni immobili per € 51.187,50.

Si consideri che sulla prima abitazione grava ipoteca a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA.

Si riporta di seguito un dettaglio pluriennale dei redditi conseguiti dal debitore.

Tabella 4: Reddito netto mensilizzato della debitrice

Anno	Redditi al netto d'imposta	Reddito mensilizzato
2019	20.261,00	1.688,42
2018	16.657,00	1.388,08
2017	16.412,00	1.367,67

I redditi di cui sopra sono comprensivi del canone d'affitto dell'immobile di Vercelli per un importo annuale di € 5.400 netti. A far data dal 1° giugno 2020 il canone di affitto si è ridotto ad € 2.400 annui; riduzione accordata per non tenere l'immobile sfitto e contribuire al pagamento dell'IMU e del condominio.

Inoltre, a partire dal mese di aprile 2020, la debitrice è stata collocata in cassa integrazione al 50% per 4 ore giornaliere.

Alla luce di quanto sopra e del prospetto riassuntivo sopra esposto si evidenzia il reddito medio normalizzato della debitrice è pari ad € 1.400,00 circa.

INDICAZIONE DELLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E DELLA DILIGENZA IMPIEGATA DAL CONSUMATORE NELL'ASSUMERE VOLONTARIAMENTE LE OBBLIGAZIONI.

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a) della L. 3/2012 per sovra indebitamento si intende "la situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà ad adempiere alle proprie obbligazioni, ovvero la definitiva incapacità di adempiere regolarmente".

Dopo aver fornito le indicazioni circa la consistenza patrimoniale e reddituale del debitore, di seguito si forniscono dettagliate informazioni circa l'attuale stato di indebitamento dello stesso e la sua evoluzione storica, di modo tale da fornire all'Organo giudicante tutti gli elementi utili ad una quanto più accurata possibile valutazione dello stato di sovra-indebitamento in essere.

Si fornisce di seguito l'elenco dei creditori e le informazioni di massima relative a tutti i finanziamenti posti in essere dai debitori di cui di seguito si riporta un prospetto sintetico.



Tabella 6: dettaglio situazione debitoria

Dati riferiti ai piani di ammortamento aggiornati alle ultime rate pagate

Ente	NATURA DEBITORIA	Data inizio	Data scadenza	Rata	Importo	% sul totale
BNL	Mutuo ipotecario	24/07/2009	30/04/2041	466,00	85.719,00	91,03%
BNL	Chirografario	07/10/2011	07/10/2021	157,44	2.385,00	2,53%
BNL	Chirografario	28/07/2009	28/07/2039	44,23	6.060,00	6,44%
Totali				667,67	94.164,00	100%

Tabella 7: riassunto situazione debitoria

NATURA DEBITORIA	Importo	% sul totale
Privilegiato immobiliare	85.719	91,0%
Privilegiato mobiliare	0	0,0%
Chirografario	8.445	9,0%
Totale	94.164	100%

L'immobile su cui grava l'ipoteca è stato acquistato in data 24/07/2009 al prezzo di € 103.000,00 con atto a rogito Notaio Cagnacci in Casale Monferrato. Per sostenere l'acquisto dell'immobile la sig.ra La losa, in pari data, contraeva mutuo fondiario a tasso variabile con la BNL di Vercelli per l'importo di € 110.000,00 con ammortamento in 30 anni a far data dal 01/09/2009.

Inoltre la sig.ra La losa ha dovuto sostenere il costo dell'assicurazione sull'immobile tramite un prestito chirografario con ammortamento in 30 anni per una rata mensile attuale di € 44,23.

Il condominio relativo all'immobile in questione risultava bisognoso di lavori di ristrutturazione (rifacimento del cappotto termico) per un costo complessivo di € 90.000,00. Per sostenere la quota di propria competenza la debitrice contraeva, sempre con la BNL di Vercelli, un altro prestito chirografario con ammortamento in 10 anni per una rata mensile attuale di € 157,44.

Per contenere l'importo complessivo delle rate il mutuo veniva rinegoziato in data 16/12/2010 per una rata mensile attuale di € 466,00.

Tuttavia, considerato che l'ammontare complessivo delle rate gravava in maniera considerevole sulle entrate mensili, la debitrice provava inoltre a chiedere a vari istituti la surroga del mutuo ricevendo risposte negative.

La debitrice otteneva una sospensione di 3 mesi del pagamento delle rate e la BNL si dichiarava disponibile a ridurre l'importo della rata ad € 415,00 mensili rimodulando il mutuo al tasso fisso del 1,5%.

Per una valutazione della diligenza impiegata nell'assunzione degli impegni occorre considerare che l'istante ha assunto i debiti per comprare la prima abitazione e, successivamente, per effettuare lavori di ristrutturazione imprevisi sulla stessa.

Del pari va anche sottolineato che la banca, operatore professionale dotato di adeguata *expertise*, ha valutato positivamente la concessione del credito nonostante l'ammontare delle rate veniva ad assorbire circa il 50% delle entrate mensili.

Alla data dell'indebitamento il reddito mensile percepito dalla debitrice era pari ad € 1.300,00 circa; la somma necessaria per il pagamento della rata dei mutui era pari ad oltre € 660.

Per certo l'assunzione dei debiti da parte della debitrice non è stata determinata dal sostenimento di spese voluttuarie.

Per motivi familiari, la sig.ra La Iosa in data 01/08/2016 si trasferiva in Sardegna e trovava occupazione prima commessa e in data 02/05/2019 presso la CNA di Olbia con rapporto di lavoro a tempo indeterminato.

In tal modo l'abitazione di Vercelli veniva a liberarsi e la debitrice provvedeva a locare l'immobile confidando che l'entrata del canone potesse aiutarla a sostenere le imposte gravanti sull'immobile e le spese condominiali. Il canone iniziale di affitto era pari ad € 450,00 mensili. Dal 1° giugno 2020 il canone di affitto veniva ridotto ad € 200,00 mensili pur di non perdere l'inquilino.

Si riporta l'elenco delle spese correnti del nucleo familiare.

Tabella 9: Spese mensili correnti della debitrice

Alimentare	500,00
Bollette	141,00
Carburante	300,00
Assicurazione	25,00
Bollo auto	10,83
Ricariche	20,00
Vestiaro	200,00
Scolastiche	100,00
Mediche	83,33
Imprevisti	50,00
Totale	1.430,17

Come si può notare le spese per il mantenimento del nucleo familiare coprono per intero il reddito mensile percepito dal debitore. Gli impegni mensili ammontano ad € 667,00 circa. A fronte di un reddito medio mensilizzato di € 1.400,00, si manifesta l'incapacità di far fronte agli impegni assunti.

Preso atto dell'acclarata impossibilità di far fronte agli impegni, anche al fine di evitare il ricorso a soluzioni **estreme**, la sig.ra La Iosa si è decisa a richiedere il supporto legale per la sistemazione delle proprie pendenze in modo da potere, da un lato onorare gli impegni e dall'altro continuare a garantire alla famiglia un tenore di vita adeguato e consono ai propri bisogni.

Orbene:

- al fine di onorare per quanto possibile gli impegni e garantire alla famiglia un tenore di vita adeguato;
- al fine di ottenere una "Fresh start" e la necessaria conseguente esdebitazione ovvero un nuovo inizio e potersi lasciare definitivamente alle spalle l'esperienza del sovraindebitamento e ripartire con il diritto di avere una vita dignitosa e serena;
- al fine di consentire il reinserimento nel sistema economico produttivo;

la sig.ra La losa propone di definire la propria situazione debitoria offrendo in liquidazione tutto il proprio patrimonio costituito dall'immobile di Vercelli come più sopra rassegnato.

FATTIBILITÀ DEL PIANO

Alla luce di quanto sopra esposto si può ragionevolmente concludere che il piano proposto risulta sostenibile e fattibile e che esso consente il miglior soddisfacimento per i creditori.

Tabella 10: Riepilogo Stato attivo e passivo della procedura

Stato Attivo		Stato Passivo	
	Importo		Importo
Immobili	50.703,35	Privilegio immobiliare	85.719,00
Canone fitto mensile	200,00	Chirografari	8.445,00

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta debitrice nell'attestare la veridicità dei dati esposti, la fattibilità e convenienza del proposta di liquidazione del patrimonio disponibile e di quello che dovesse sopravvenire nei quattro anni successivi all'apertura della liquidazione giusta il disposto dell'art. 14 undecies legge 3/2012 ai fini del soddisfacimento dei creditori secondo i principi generali dell'ordinamento, l'ordine delle preferenze e i gradi di privilegio.

CHIEDE

Che l'Ill.mo Tribunale di NUORO

Valutata la proposta sopra riportata, constatata l'assenza di atti in frode ai creditori e acquisito il parere dal professionista designato:

- voglia dichiarare aperta la procedura di liquidazione;

- nominare a tal fine un liquidatore e disporre, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diverrà definitivo, che non possano, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio oggetto di liquidazione da parte dei creditori aventi titolo;
- ritenuto che non sono stati compiuti atti in frode ai creditori, escludere dalla liquidazione le somme necessarie, ai sensi dell'art. 14 ter, c. 6, lett b), per contribuire al mantenimento familiare quantificate in € 1.400,00 mensili.

Nuoro, *Picuta*

Il debitore

San Jose Rosario

L'Advisor

Anton' Amico

All.ti

1. Carta identità e codice fiscale;
2. Stato di famiglia;
3. Visure Centrale Rischi Banca d'Italia;
4. Visura CRIF
5. Risultanze catastali Agenzia Entrate;
6. Visura immobili;
7. Valori OMI;
8. Mod. 730 - Redditi 2019, 2018 e 2017;
9. Certificato di proprietà autovettura;
10. Atto acquisto immobile del 24/07/2009;
11. Atto di mutuo ipotecario del 24/07/2009;
12. Atto di mutuo ipotecario del 16/12/2010.