

# Tribunale di Cosenza

## RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA INCARICATO

### Integrazione

Connessa al ricorso per l'apertura della procedura

PIANO DEL CONSUMATORE

(art. 7, comma 1bis, L.3 del 2012)



La sottoscritta Dott.ssa Aida Maria Francesca Longo, nata a Cosenza il 28/02/1971, con studio in Cosenza al viale Giacomo Mancini, 156, pec: [aidamarialongo@odcec.cs.legalmail.it](mailto:aidamarialongo@odcec.cs.legalmail.it), iscritta all'Albo O.D.C.E.C. di Cosenza al n. 524/A

### PREMESSO

di aver svolto le funzioni di gestore della crisi nel procedimento di cui al N. RG 04/2018 promosso da PERRETTI DAVIDE FRANCESCO, nato a Cosenza, il 13.04.1987 e residente in Montalto Uffugo, via Tesori snc, C.F. PRRDDF87D13D086H, provvedendo alla stesura della relazione particolareggiata di cui all'art. art. 7, comma 1bis, L.3 del 2012,

### CONSIDERATO

- Che all'udienza tenutasi il giorno 11 luglio 2019 è stato disposto il rinvio alla data del 21 Novembre 2019 a seguito della sopravvenuta possibilità paventata dal debitore di alienazione dell'immobile di proprietà, con conseguente estinzione del debito ipotecario;
- che nelle more del rinvio il debitore avrebbe dovuto formalizzare il contratto di compravendita e riformulare il piano del consumatore alla luce della nuova situazione debitoria;
- che il contratto di compravendita non è stato a tutt'oggi formalizzato per il mancato raggiungimento dell'accordo con il creditore ipotecario,

la scrivente gestore della crisi deposita la seguente integrazione redatta alla luce degli accadimenti intervenuti.



*In primis* occorre sottolineare che la mancata comunicazione al gestore da parte del debitore della sopravvenuta possibilità di vendita dell'immobile, dichiarata solo nel corso della scorsa udienza, potrebbe configurarsi come elemento di negatività sulla valutazione circa i requisiti di ammissibilità al piano del consumatore, laddove gli artt. 7 e 9 della L. 03/2012 prevedono espressamente che la relazione particolareggiata dell'occ sia completa, attendibile e che rappresenti, senza incertezze, la solvibilità del debitore.

Ma al fine di valutare la meritevolezza del debitore, bisogna precisare che la trattativa si era svolta nei giorni immediatamente precedenti l'udienza, pertanto, la mancata conoscenza dei fatti da parte del gestore e di conseguenza la mancata indicazione dell'ipotesi di compravendita nell'integrazione alla relazione, non è da intendersi quale tentativo del debitore di celare informazioni sulla sopravvenuta disponibilità finanziaria, ma è da imputare esclusivamente alla ristrettezza dei tempi intercorsi tra gli eventi.

La liquidità reperita alla firma del preliminare è stata trattenuta dal debitore e sarà resa disponibile alla stipula del contratto di compravendita, poiché incassata a titolo di caparra confirmatoria, pertanto, soggetta a restituzione nel caso di mancato accordo.

Il debitore, in assoluta buona fede, ha ritenuto di sottoscrivere il preliminare senza dapprima consultare ed informare il proprio legale e di conseguenza la scrivente gestore, per il timore di perdere la trattativa, alla luce dello scarso interesse riscontrato negli anni trascorsi.

Alla data odierna tuttavia il contratto di compravendita non risulta formalizzato a causa del mancato accordo con il creditore ipotecario, pertanto, con la presente relazione si sottopone ad omologazione un piano del consumatore che prevede due ipotesi di soddisfazione dei creditori:



- la prima ipotesi contempla l'alienazione dell'immobile al prezzo pattuito con l'acquirente, con contestuale pagamento dei creditori privilegiati e rateizzazione in 3 anni dei debiti chirografari con soddisfazione del 55%;
- la seconda ipotesi, da affrontare nel caso in cui la vendita non si concludesse, prevede il pagamento dei creditori privilegiati al 100% e di quelli chirografari al 55% con dilazione in 8 anni, per come indicato nella prima relazione integrativa già depositata.

Si espone di seguito il piano.

\*\*\*

Con la stipula del contratto di compravendita dell'immobile, il debitore entrerà nella piena disponibilità finanziaria di Euro 35.000, di cui Euro 4.000 già incassati alla firma del preliminare a titolo di caparra confirmatoria.

La liquidità così reperita sarà destinata al pagamento immediato delle spese di procedura in prededuzione e dei creditori privilegiati per l'intero ammontare.



**Percentuale di soddisfazione dei creditori**

Creditore	Categoria del credito	Debito residuo	% di Soddisfazione indicata dal proponente	Debito in ipotesi di omologazione
BNL SPA	Privilegiato	€ 26.729,56	100%	€ 26.729,56
Agenzia delle Entrate - Riscossione	Privilegiato	€ 1.187,49	100%	€ 1.187,49
Comune di Dipignano	Privilegiato	€ 52,00	100%	€ 52,00
BNL SPA	Chirografario	€ 13.141,42	55%	€ 7.227,78
BNL SPA	Chirografario	€ 2.445,05	55%	€ 1.344,78
Santander Consumer Bank	Chirografario	€ 15.669,01	55%	€ 8.617,96
BNL SPA	Chirografario	€ 65,70	55%	€ 36,14
Agenzia delle Entrate - Riscossione	Chirografario	€ 402,84	55%	€ 221,56
SPESE PROCEDURA	Predeuzione	€ 3.487,00	100%	€ 3.487,00
<b>TOTALI</b>		<b>€ 63.180,07</b>		<b>€ 48.904,26</b>

**Totali**

<b>Chirografario</b>	<b>€</b>	<b>17.448,21</b>
<b>Privilegiato</b>	<b>€</b>	<b>27.969,05</b>
<b>Predeuzione</b>	<b>€</b>	<b>3.487,00</b>



Determinazione della rata mensile

Spese gestione della procedura	€	3.487,00
Crediti Privilegiati	€	27.969,05
Crediti Chirografari	€	7.448,21
<b>Totale debito</b>	<b>€</b>	<b>48.904,26</b>
<b>Reddito presunto annuo (netto)</b>	<b>€</b>	<b>17.082,00</b>
<i>Reddito mensile presunto (netto)</i>	€	1.423,50
<b>Minimo annuo vitale (Reddito normalizzato ISEE)</b>	<b>€</b>	<b>8.000,00</b>
<i>Minimo mensile vitale</i>	€	666,67
Surplus annuo rispetto al Minimo Vitale	€	9.082,00
<i>Surplus mensile rispetto al minimo vitale mensile</i>	€	756,83
% di incidenza della rata annua del debito sul reddito		35,79%
<b>importo rata complessiva annuo</b>	<b>€</b>	<b>6.113,03</b>
<b>Numero anni</b>		<b>8</b>
Numero Rate		96
Importo rata mensile	€	509,42
<i>Incidenza della rata mensile sul surplus mensile rispetto al minimo vitale mensile</i>		67%
Data 1^ rata		31/01/2020



Per come già sopra enunciato, il soddisfacimento dei creditori in ipotesi di vendita dell'immobile, potrebbe avvenire contestualmente alla compravendita per i creditori privilegiati, e con una dilazione in 3 anni per i creditori chirografari, soddisfatti per il 55%.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive.



Ripartizione rata pluriennale con la vendita dell'immobile

Creditore	Categoria del credito	% di Soddisfazione indicata dal proponente	Debito in ipotesi di omologazione
BNL SPA	Privilegiato	100%	€ 26.729,56
BNL SPA	Chirografario	55%	€ 7.227,78
BNL SPA	Chirografario	55%	€ 1.344,78
Santander Consumer Bank	Chirografario	55%	€ 8.617,96
BNL SPA	Chirografario	55%	€ 36,14
Agenzia delle Entrate - Riscossione	Privilegiato	100%	€ 1.187,49
Comune di Dipignano	Privilegiato	100%	€ 52,00
Agenzia delle Entrate - Riscossione	Chirografario	55%	€ 221,56
Spese gestione della procedura	Prededuzione	100%	€ 3.487,00
<b>TOTALI</b>			€ <b>48.904,26</b>



DATA DI VENDITA IMMOBILE	
RATA AUTOMATICA	
€	€
35.000	-
<b>Annua</b>	
€	
26.730	
€	
1.468	
€	
273	
€	
1.750	
€	
7	
€	
1.187	
€	
52	
€	
45	
€	
3.487	

ANNI	
1	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	509
<b>Annua</b>	<b>Mensile</b>
	€
	-
€	€
2.532,26	211,00
€	€
471,14	39,00
€	€
3.019,31	252,00
€	€
12,66	1,00
	€
	-
	€
	-
€	€
77,62	6,00
	€
	-

ANNI	
2	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	-
<b>Annua</b>	<b>Mensile</b>
	€
	-
€	€
2.532,26	211,00
€	€
471,14	39,00
€	€
3.019,31	252,00
€	€
12,66	1,00
	€
	-
	€
	-
€	€
77,62	6,00
	€
	-

ANNI		
3		
RATA AUTOMATICA		TOTALI
€	€	€
1.678	140	48.904,25
<b>Annua</b>	<b>Mensile</b>	
€	€	€
-	-	26.729,56
€	€	€
695,18	58,00	7.227,77
€	€	€
129,34	11,00	1.344,78
€	€	€
828,89	69,00	8.617,95
€	€	€
3,48	-	36,13
	€	€
	-	1.187,49
	€	€
	-	52,00
€	€	€
21,31	2,00	221,56
€	€	€
-	-	3.487,00

Nell'ipotesi in cui il contratto di compravendita non dovesse essere sottoscritto, si ripropone il piano di dilazione esposto nella precedente integrazione, che di seguito si riporta.

\*\*\*

Con provvedimento del 27/05/2019 l'Ill.mo Giudice, Dott. Giorgio Previte, ha invitato il ricorrente ed il gestore all'integrazione ex art. 9, co. 3 ter, L.03/2012, assegnando un termine di giorni 15 dalla notifica, per il deposito di integrazione all'accordo presentato.

In particolare, in risposta ai rilievi indicati nel provvedimento su citato, con la presente si espone quanto segue.

In riferimento al **punto I)** si propone una rimodulazione della durata del piano in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice.

Il ricorrente ha rivisto la propria disponibilità finanziaria mensile, rivalutata sulla base di maggior apporto alla spese familiari da parte della moglie, riuscendo a garantire una rata mensile di circa Euro 510,00.

Sulla base della nuova disponibilità, il ricorrente propone, pertanto, il seguente piano di pagamento, con dilazionamento contenuto in 8 anni, in cui si provvede al pagamento integrale dei crediti privilegiati, con rimborso del capitale del mutuo revocato, ed una quota pari al 55% dei crediti chirografari.

Il ricorrente non è in grado di migliorare ulteriormente la presente proposta, posto che la sua disponibilità finanziaria riviene esclusivamente dallo stipendio da lavoratore dipendente e che per garantire la presente ha rivisto le proprie spese familiari, imponendo alcune rinunce.

Di seguito le tabelle riepilogative del piano.



ANNI	
1	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	509
Annua	Mensile
€	€
2.510,00	209,00
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
111,00	9,00
€	€
5,00	-
€	€
-	-
€	€
3.487,00	291,00

ANNI	
2	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	510
Annua	Mensile
€	€
5.842,00	487,00
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
260,00	22,00
€	€
11,00	1,00
€	€
-	-
€	€
-	-

ANNI	
3	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	510
Annua	Mensile
€	€
5.842,00	487,00
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
260,00	22,00
€	€
11,00	1,00
€	€
-	-
€	€
-	-

ANNI	
4	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	510
Annua	Mensile
€	€
5.842,00	487,00
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
-	-
€	€
260,00	22,00
€	€
11,00	1,00
€	€
-	-
€	€
-	-

ANNI	
5	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	510
Annua	Mensile
€	€
5.842,00	487,00
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ 260,00	€ 22,00
€ 11,00	€ 1,00
€ -	€ -
€ -	€ -

ANNI	
6	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	512
Annua	Mensile
€	€
851,56	70,96
€ 2.163,15	€ 180,26
€ 402,47	€ 33,54
€ 2.579,21	€ 214,93
€ 10,81	€ 0,90
€ 36,49	€ 3,04
€ 3,00	€ 3,00
€ 66,31	€ 5,53
€ -	€ -

ANNI	
7	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	509
Annua	Mensile
€	€
€ -	€ -
€ 2.532,26	€ 211,02
€ 471,14	€ 39,26
€ 3.019,31	€ 251,61
€ 12,66	€ 1,05
€ -	€ -
€ -	€ -
€ 77,62	€ 6,47
€ -	€ -

ANNI	
8	
RATA AUTOMATICA	
€	€
6.113	509
Annua	Mensile
€	€
€ -	€ -
€ 2.532,26	€ 211,02
€ 471,14	€ 39,26
€ 3.019,31	€ 251,61
€ 12,66	€ 1,05
€ -	€ -
€ -	€ -
€ 77,62	€ 6,47
€ -	€ -

In riferimento al **punto II.1)** al fine di sostenere la meritevolezza del debitore, si espone quanto segue.

L'esposizione del Sig. Perretti è iniziata con la sottoscrizione nel luglio del 2012 di un **mutuo ipotecario** con la BNL spa, agenzia di Rende, del valore di 30.000 euro (posizione 887733), per l'acquisto di quella che doveva essere l'abitazione del ricorrente e della propria famiglia che stava accingendo a formare.

Infatti, il Sig. Perretti era prossimo al matrimonio e, pertanto, provvedeva a comprare l'immobile in Dipignano.

Il rimborso del mutuo sopra citato, previsto in 25 anni con rate mensili posticipate, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna ad **euro 197,90** (comprensivo sia della quota di interesse che della quota capitale), è sempre stato onorato dal sig. Perretti fino a settembre 2015.

Successivamente l'unione del ricorrente con la futura moglie veniva meno e nel 2013 lo stesso si trasferiva presso l'abitazione della sua attuale coniuge, sito in Montalto Uffugo (Cs).

Data la nuova unione, il ricorrente si impegnava a Gennaio 2014 con un prestito personale di Euro 19.518 destinato a sostenere le spese di ammodernamento e completamento dell'appartamento dimora con la compagna, Sig.ra Annalisa Goffredo.

A novembre 2014 il ricorrente si vedeva costretto a fare ricorso ad un nuovo finanziamento per sopperire ad esigenze familiari impreviste, determinate dall'inatteso stato di gravidanza della compagna e dalla volontà di suggellare l'unione con il matrimonio.

Il finanziamento viene erogato dalla Santander Consumer Bank spa per Euro 31.680 nella forma di cessione del quinto dello stipendio.



Al fine di mantener fede agli impegni assunti, il ricorrente ha più volte tentato di alienare l'immobile di proprietà in Dipignano, come dimostrano gli incarichi di vendita conferiti a Reteimmobiliare e Tecnocasa, che si allegano, tentando altresì di addivenire a composizioni bonarie con le società di recupero crediti incaricate dalle finanziarie, che pur proponendo piani di rientro, però non consentivano definizioni sostenibili.

La meritevolezza del debitore è da ravvisare nella sua buona fede di riuscire a pagare le rate dei debiti contratti nel solo scopo di garantire il sostentamento della sua famiglia, provvedendo alle crescenti necessità imposte dall'arrivo dei figli, ma altresì avallato dal benessere degli istituti eroganti, che hanno valutato positivamente ogni richiesta di finanziamento.

Da considerare anche che trattasi di un debitore di medio/basso livello culturale, facile preda di agenti finanziari molte volte poco propensi a consapevolizzare il cliente della gravosità dell'impegno finanziario proposto.

Per quanto attiene al **punto II.2)** circa il valore dell'immobile di proprietà, la scrivente gestore, verificate le quotazioni OMI pubblicate per il 2° semestre 2018, ritiene di poter attestare che il predetto immobile abbia un valore commerciale di circa Euro 28.000.



### Quotazioni Omi Agenzia delle Entrate

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** DIPIGNANO

**Fascia/zona:** Suburbana/LAURIGNANO TESSANO SANTOJANNI

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	990	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	690	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	395	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1100	L	2,9	4	L

Considerando la categoria delle abitazioni di tipo economico, ed un valore medio calcolato tra il minimo di E. 495 ed un massimo di E. 690, pari a E. 592,50,



poiché l'immobile ha una superficie lorda di mq. 39, si arriva ad un valore indicativo di Euro 23.225, a cui va aggiunto il valore degli arredi, stimabili in circa E. 5.000.

**Il valore complessivo dell'immobile può essere attestato in Euro 28.255.**

In risposta alla richiesta di cui al **punto III)** avendo ridotto la proposta di ripartizione temporale del piano dai 14 anni iniziali in 8, il debitore non è in grado di migliorare significativamente la quota percentuale offerta in pagamento ai creditori chirografari.

Per come esposto al punto I) il ricorrente, a dimostrazione della buona volontà di riuscire ad onorare gli impegni assunti seppur tramite il ricorso al presente piano del consumatore, ha chiesto alla famiglia alcune rinunce (i figli saranno trasferiti dalla scuola materna privata alla pubblica con conseguente risparmio delle rette), riuscendo in tal modo a contenere il pagamento dei crediti privilegiati nel tempo massimo di 8 anni indicati nel provvedimento del GD, ed offrendo un minimo miglioramento nella quota destinata ai creditori chirografari, che da un totale offerto di Euro 15.862 passa ad Euro 17.448, con un incremento percentuale del 5%.

Dai colloqui che la scrivente gestore ha avuto con il ricorrente, è emerso il timore di quest'ultimo di non riuscire a sostenere una rata superiore a quella qui proposta e, pertanto, onde evitare di veder revocata la procedura a seguito di inadempimento, si ritiene di non poter andare oltre la percentuale offerta del 55%.

Si rassegna la presente integrazione sperando di essere riuscita a rispondere esaurientemente ai vari rilievi elencati.

Con Osservanza, 16 Ottobre 2019

Il Gestore  
*D.ssa Aida M. F. Longo*

