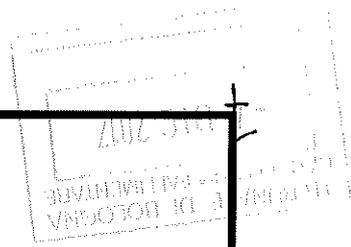


TRIBUNALE DI BOLOGNA



DEBITORE ISTANTE: BOSA SHEILA

* * * * *

**ATTESTAZIONE DEL GESTORE
DELL'ORGANISMO DI
COMPOSIZIONE DELLA CRISI**

EX ART. 9, C. 2 LEGGE N. 3/2012

*Gestore: Dott.ssa Romana Fariselli
Via Massimo D'Azeglio n. 19
40123 Bologna
e-mail rfariselli@studioferri.it*

La sottoscritta dott.ssa Romana Fariselli, nata a Budrio (BO) il 22 settembre 1967, C.F. FRSRMN67P62B249B, con Studio in Bologna, Via D'Azeglio n. 19, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna al n. 1380/A, ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 75684, professionista iscritta nell'elenco dei Gestori della Crisi da Sovraindebitamento dell'Organismo di Composizione della Crisi dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna (d'ora in poi, OCC),

PREMESSO CHE

- nell'aprile 2017 la Sig.ra Sheila Bosa (d'ora in poi anche Debitore), Codice Fiscale BSOSHL72L63A703F, nata a Bassano del Grappa (TV) il 23.7.1972, residente in Molinella (BO), Via Spadona n. 8, rappresentato e difeso dall'Avv. Alessia Tarlazzi del Foro di Bologna, Codice Fiscale C.F. TRLLSS72R48B249B e dall'Avv. Piero Bennasciutti del Foro di Bologna, C.F. BNNPRI72A18F288L, chiedeva la nomina di un OCC, al fine di proporre un accordo sulla base di un piano ai sensi degli artt. 6 e seguenti della predetta legge e successive modifiche;
- l'OCC, verificata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 7, comma 2, Legge 3/2012, ha nominato la scrivente Gestore della Crisi, la quale, con comunicazione del 10/7/2017 ha dichiarato di accettare l'incarico, sottoscrivendo altresì quanto previsto dall'art. 10, comma 5, DM n. 202/2014;
- l'art. 7, co. 1, della Legge n. 3/2012 prevede che *“il debitore in stato di sovraindebitamento può proporre ai creditori con l'ausilio degli Organismi di composizione della crisi [...] un accordo di ristrutturazione dei debiti”*;
- l'art. 9, comma 1 della suddetta Legge, prevede il deposito della proposta di accordo presso il Tribunale territorialmente competente, alla quale, tra l'altro, deve esser allegata l'attestazione sulla fattibilità del piano.

Tutto ciò premesso la scrivente,

ESPONE

la seguente relazione redatta ai sensi dell'art. 9, comma 2, Legge n. 3/2012, precisando che:

- la stessa è stata predisposta ai soli fini della normativa sopra citata e che non potrà essere utilizzata in tutto o in parte per scopi differenti;

- la redazione è stata effettuata in base ai dati fiscali, alle banche dati ed alle informazioni in qualunque modo acquisite;
- la scrivente non è in possesso di ulteriori informazioni che possano modificare il contenuto della presente relazione.

S O M M A R I O

1 INTRODUZIONE	4
2 SCOPO E CONTENUTO DELLA RELAZIONE	5
3 SINTESI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI	6
4 VERIDICITA' DEI DATI CONTENUTI NELLA PROPOSTA E NEI DOCUMENTI ALLEGATI	7
4.1 Cause del sovraindebitamento	8
4.2 Incapacità di adempiere alle obbligazioni assunte	9
4.3 Atti del debitore impugnati dai creditori	10
5 GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA E ATTENDIBILITA'	10
6 GIUDIZIO SULLA FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' DEL PIANO	11
7 GIUDIZIO SULLA PROBABILE CONVENIENZA DELL'ACCORDO PER I CREDITORI	14
8 CONCLUSIONI	15

1 INTRODUZIONE

La sig.ra BOSA SHEILA (c.f.BSOSHL72L63A703F), nata a Bassano del Grappa (TV) il 23.7.1972 e residente in Molinella (BO) Via Spadona n. 8, attualmente risulta lavoratrice dipendente, con la qualifica di operaia.

Presso la suindicata abitazione sita, per l'appunto, in Molinella – Via Spadona n. 8 e censita al catasto fabbricati di detto comune al fgl 59 – mapp. 34 – sub 35 – cat. A3-cl 2-vani 6 - rendita catastale € 449,32, con autorimessa fgl 59 – mapp. 34 – sub 21 – cat. C6-cl 3-mq16 - rendita catastale € 72,72, la ricorrente vive con la propria famiglia composta da:

- Marito: OTTONE ANGELO (c.f.TTNNG70L14I9170), nato a Spinoso (PZ) il 14.07.1970, imbianchino, titolare di una ditta artigiana individuale, costituita nel 2005, denominata “ANGEL ART di Ottone Angelo” con P.IVA n. 02574601205. La ditta, ha sede nel medesimo indirizzo dell'abitazione, non impiega dipendenti e si fonda unicamente sul lavoro svolto dal titolare.
- Figlio: OTTONE SAMUELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/6/2000, studente;
- Figlia: OTTONE AURORA nata a Bologna il 29/6/2009, studente.

L'immobile ove risiedono i coniugi OTTONE-BOSA con i loro figli è di loro proprietà ed è stato acquistato (nel 2008) in parte con denaro proprio ed in parte (€ 136.000,00) accendendo un mutuo ipotecario con BARCLAYS Bank Plc.

Nel 2011 i suddetti sig.ri OTTONE-BOSA hanno richiesto ad EMILBANCA un nuovo mutuo ipotecario per la somma di € 138.203,66, finalizzato all'estinzione del precedente.

Successivamente la ricorrente si è resa garante del marito, al fine di aiutarlo nell'esercizio della propria attività, travolta dalla crisi economica nazionale che ha determinato una diminuzione del fatturato.

Nel 2012 la sig.ra BOSA perde il posto di lavoro.

La perdita del lavoro e la crisi dell'Impresa del marito sig. Ottone, hanno reso impossibile alla debitrice di fare fronte agli impegni assunti.

Nonostante la sig.ra BOSA abbia trovato recentemente una nuova occupazione, come operaia, le entrate della famiglia non sono ugualmente sufficienti a fare fronte

ai debiti accumulati negli ultimi anni per cui continua a persistere lo stato di sovraindebitamento.

I debiti accumulati dalla ricorrente sono stati contratti sia nella veste di garante dell'attività imprenditoriale del marito, sia per far fronte alle esigenze sorte per il mantenimento della famiglia.

La ricorrente ha deciso di avvalersi di un accordo di ristrutturazione dei debiti e soddisfazione dei crediti ai sensi dell'art.7 L. 3/2012, così come modificato dal D.L. n. 179/2012, al fine di provvedere al pagamento in misura ridotta del debito attraverso il denaro ricavato dalla vendita della casa familiare di cui è comproprietario unitamente al sig. Ottone Angelo.

A tale proposito si osserva che anche il marito della Sig.ra BOSA ha proposto anch'esso ai propri debitori (che in parte coincidono con quelli del marito) un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi del predetto art, 7 L. 3/2012.

La scrivente è d'accordo con gli istanti sul fatto che le due procedure debbano essere trattate congiuntamente.

2 SCOPO E CONTENUTO DELLA RELAZIONE

La presente relazione è stata redatta tenuto conto dei principi normativi di cui alla legge n. 3/2012 e, per quanto attiene al caso di specie, ha come finalità quella di indicare:

- a) il giudizio sulla completezza e attendibilità dei dati contenuti nella proposta e della documentazione depositata a corredo della domanda;
- b) il giudizio sulla fattibilità del piano come proposto;

Posto quanto precede, la scrivente ha effettuato un'indagine dei dati messi a disposizione dal Debitore.

Le condizioni di ammissibilità alla procedura in esame sono soddisfatte in quanto:

Profilo oggettivo: in quanto sussiste "una 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;

- Profilo soggettivo: Il debitore:

- 1) non è soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal capo 2° della Legge sul sovraindebitamento.

La debitrice ha presentato “una proposta di accordo ai creditori per la composizione della crisi da sovraindebitamento” in quanto fidejussore in favore di EMILBANCA a garanzia delle obbligazioni assunte dalla ditta del marito “Angel Art di Ottone Angelo”.

Infatti, il fidejussore può proporre la composizione della crisi da sovraindebitamento ai propri creditori nelle forme dell'accordo, e non già un piano del consumatore, poiché il medesimo non può essere qualificato, ai sensi della vigente normativa, come *“persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale svolta”*, quindi non assume la veste di “consumatore” avendo prestato garanzie per assicurare finanziamenti per l'attività d'impresa del marito.

- 2) non ha fatto ricorso, nei precedenti 5 anni, al procedimento di cui al capo 2° della Legge sul sovraindebitamento, come risulta altresì dalla dichiarazione sostitutiva di certificazione dalla stessa sottoscritta;
- 3) non ha subito, per cause a lui imputabili, uno dei provvedimenti di cui agli art. 14 e 14 bis della Legge sul sovra indebitamento;
- 4) ha fornito documentazione che consente di ricostruire compiutamente la sua situazione economica patrimoniale.

3 SINTESI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI

Le obbligazioni assunte dalla Debitrice, oggetto della proposta di accordo, derivano sia dalle garanzie prestate in favore dell'Impresa del marito, sia dalle esigenze sorte per il mantenimento della famiglia, oltre che dal mutuo ipotecario acceso per l'acquisto dell'abitazione familiare.

Il totale dei debiti ammonta ad € 120.559,51 come successivamente dettagliato.

Allo stato non vi sono crediti alimentari da saldare.

La debitrice intende comporre la propria crisi da sovraindebitamento, con i proventi della vendita dell'immobile della casa familiare di cui è comproprietaria assieme al marito sig. OTTONE Angelo.

Oltre al 50% della casa la sig.ra BOSA dispone dello stipendio mensile di circa € 900,00 necessario e appena sufficiente per il mantenimento della propria famiglia alla quale partecipa anche il marito con le entrate della propria attività.

La sig.ra BOSA non risulta proprietaria di autoveicoli; per recarsi al lavoro e per le esigenze dei figli utilizza l'auto di proprietà del marito, targata CZ357LG (immatricolata nel 2005 ed acquistata nel 2016 per € 950,00).

Si precisa che la Sig.ra BOSA non ha **compiuto atti dispositivi del patrimonio nell'ultimo quinquennio.**

Con il denaro ricavato dalla vendita della propria abitazione, la debitrice ha previsto di corrispondere, entro 60 gg. dal rogito di compravendita dell'immobile:

- le spese prededucibili nella misura del 100%;
- il credito ipotecario nella misura del 77%;
- i crediti privilegiati, ex artt. 2752 e 2749 c.c., declassati al rango chirografario e i crediti chirografari, al momento dell'omologa dell'accordo, nella misura del 1,165%.

È prevista la parziale falcidia dei creditori privilegiati.

Ai sensi dell'art, 7, co. 1, della Legge n. 3/2012, si specifica che non vi sono debiti per IVA, nè per ritenute fiscali e i tributi propri dell'U.E.

4 VERIDICITA' DEI DATI CONTENUTI NELLA PROPOSTA E NEI DOCUMENTI ALLEGATI

Nell'espletamento del proprio incarico, lo scrivente Gestore ha fatto riferimento alla proposta di accordo, alla documentazione ivi allegata, nonché alla ulteriore documentazione messa a disposizione anche dal Debitore proponente, specificata nei successivi paragrafi.

Dall'analisi condotta emerge come, ad oggi, la consistenza delle obbligazioni contratte dalla Sig.ra Sheila Bosa afferiscono per lo più debiti sorti a seguito delle garanzie personali prestate in favore di EMILBANCA, come di seguito meglio indicato.

CREDITORE	TIPOLOGIA CREDITO E DEBITORE	IMPORTO DEBITO
EMILBANCA	Mutuo fondiario (50%)	67.703,25
EMILBANCA	Mutuo chirografario N. 30000030266 garantito dalla sig.ra Bosa	37.330,26
EMILBANCA	Mutuo chirografario N. 30000030291 garantito dalla sig.ra Bosa	1.341,52
EMILBANCA	Affidamento sul c/c 42/000141783 garantito dalla sig.ra Bosa	4.635,77
EMILBANCA	Linea credito sul c/c 42/183392 garantito dalla sig.ra Bosa	8.574,91
COMUNE DI MOLINELLA	TARI e retta scuola materna figlia (50%)	758,00
TPER	Multa figlio min. Ottone Samuele (50%)	110,00
SERVIZIO SANITARIO REGIONALE	Ticket pronto soccorso	65,08
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	Tributi anno 2017 (50%)	40,72
Totale		120.559,51

Si evidenzia inoltre che, dalla documentazione prodotta e dalla dichiarazione rilasciata dal debitore risulta che lo stesso non ha subito impugnazione di atti inerenti la disposizione del patrimonio e nemmeno azioni ex art. 2901 CC..

4.1 Cause del sovraindebitamento

Gli introiti derivanti dall'attività d'impresa del Sig. Ottone, unitamente allo stipendio percepito dalla moglie sig.ra Sheila Bosa, hanno permesso ai coniugi di mantenere la propria famiglia e di accantonare alcune somme, poi, utilizzate per l'acquisto della propria abitazione familiare (dove attualmente dimora).

Per l'acquisto dell'abitazione, avvenuto nel 2008, i coniugi OTTONE-BOSA hanno acceso un 1° mutuo ipotecario per € 136.000,00 con BARCLAYS Bank Plc.

Nel 2011, i suddetti coniugi hanno chiesto ad EMILBANCA un nuovo mutuo ipotecario (50% ciascuno) per la somma di € 138.203,66, finalizzato all'estinzione del precedente.

Negli anni a seguire il sig. OTTONE, causa la diminuzione del fatturato e il mancato incasso di alcuni lavori svolti, si è trovato costretto a fare ricorso al credito per poter continuare la propria attività.

La ricorrente - al solo fine di sostenere il marito nella convinzione che la crisi fosse solamente transitoria - si è resa garante delle somme concesse da EMILBANCA alla ditta Angel Art di Ottone Angelo.

La perdita del lavoro da parte della debitrice e la crisi dell'impresa del marito sig. OTTONE hanno impedito alla sig.ra BOSA di fare fronte agli impegni assunti.

Solo recentemente, dopo oltre 4 anni di disoccupazione, la sig.ra BOSA ha trovato un nuovo lavoro come operaia, per il quale percepisce uno stipendio mensile di circa € 900,00, interamente impiegato per mantenere la famiglia.

4.2 Incapacità di adempiere alle obbligazioni assunte

Per far fronte alle obbligazioni assunte la debitrice può contare sul proprio patrimonio costituito unicamente dall'abitazione, in comproprietà con il marito, sulla quale grava un'ipoteca, e da pochi mesi sul proprio stipendio mensile di circa € 900,00.

Nonostante la recente nuova occupazione, le entrate della famiglia dell'istante non sono ugualmente sufficienti a far fronte ai debiti accumulati, pertanto, la debitrice trovandosi nella definitiva incapacità di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni si è attivata per avvalersi delle ipotesi di cui alla Legge n. 3/2012, al fine di provvedere al pagamento in misura ridotta del debito attraverso il denaro ricavato dalla vendita della propria abitazione.

La documentazione esaminata permette di evidenziare la manifesta incapacità del Debitore di far fronte al proprio debito, senza mettere a repentaglio il sostentamento della propria famiglia.

Di seguito, prospetto fornito dai sig. BOSA/OTTONE attestante le spese necessarie al sostentamento suo e della famiglia

Elenco spese su base mensile	Euro
Carburante	500
Spesa alimentare	400
Canone di locazione (per appartamento dove si trasferirà la famiglia dopo la vendita dell'abitazione dove risiede)	600
Gas	75
Elettricità	90
Acqua	22
Utenze telefoniche/internet/cellulare	60
Refezione figlia Aurora	25
Vestiaro	83
Spese scolastiche, di trasporto e sportive figli	100
Spese mediche	45
Totale	2.000

4.3 Atti del debitore impugnati dai creditori

Si evidenzia che la debitrice, sulla scorta della documentazione prodotta e dalla dichiarazione dalla stessa rilasciata, non ha subito impugnazioni di atti inerenti la disposizione del patrimonio e nemmeno azioni ex art. 2901 C.C.

La debitrice inoltre, non risulta avere a proprio carico procedure esecutive immobiliari, né di essere oggetto di protesti di titoli né di avere allo stato a proprio carico qualsivoglia azione coattiva volta al recupero di crediti.

5 GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA E ATTENDIBILITA'

Al fine del perfezionamento della propria relazione e di conseguenza dell'accordo di composizione della crisi, il Gestore è tenuto ad esprimere un giudizio sulla completezza ed attendibilità dei documenti richiesti dalla norma.

Ciò posto, e premesso che lo scrivente ha coadiuvato il debitore nella predisposizione della domanda, rileva che:

- è stata esaminata la proposta di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento ex art. 7, comma 1 e ss Legge n. 3/2012;

- è stata eseguita un'attività di riscontro dei dati con le informazioni reperibili dagli uffici tributari, dall'anagrafe tributaria, dai Pubblici Uffici e dalle banche dati, oltre a quelli messi a disposizione dai creditori e dalla debitrice;
- i controlli e le verifiche eseguite sulla documentazione messa a disposizione dal debitore e dal consulente legale consentono di esprimere un giudizio sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione prodotta;
- il patrimonio di cui dispone la debitrice, come più volte già citato, si compone dell'abitazione con relativa pertinenza nel quale la stessa dimora con la sua famiglia;
- non parrebbero sussistere motivi palesi, oggettivi e conosciuti alla data attuale alla scrivente che possano far intendere che l'ipotesi di realizzo della liquidità attraverso la messa in vendita della propria abitazione indicata nella domanda non sia ragionevole o non permettano, in via prognostica, l'esecuzione dell'accordo come proposto ai creditori.

Pertanto, la scrivente Gestore ha esaminato tutta la documentazione fornita e reperita, che ritiene attendibile e completa, ed ha verificato la veridicità dei dati contenuti nella proposta e nei documenti allegati.

6 GIUDIZIO SULLA FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' DEL PIANO

Con riferimento a quanto descritto nel precedente paragrafo 3, nella presente sezione viene fornita specifica indicazione del piano che la debitrice intende presentare.

La proposta di accordo prevede il pagamento in misura ridotta dei creditori che avverrà previa vendita della casa familiare, unico immobile in comproprietà della Sig.ra BOSA, insieme al marito sig. Ottone.

Sin da ora va opportunamente rilevato che la suddetta abitazione, seppur gravata da ipoteca, non è oggetto di azioni esecutive da parte dei creditori, ha caratteristiche di abitazione non di lusso e risulta inespugnabile da parte dell'Agente per la riscossione, a seguito dell'introduzione del c.d. Decreto del Fare (D.L. n. 69/2013).

Per l'immobile in questione, è stata presentata proposta irrevocabile d'acquisto da parte dei Signori Succi Massimo e Dino Stefania, che prevede la corresponsione immediata in unica soluzione della somma di € 123.000,00 (euro 61.500,00 per ogni

comproprietario). L'offerta ha validità fino 31/1/2018 ed è subordinata all'omologa dell'accordo piano presentato dai signori Ottone e Bosa.

Alla luce dell'offerta di acquisto ricevuto, la scrivente ha potuto verificare che l'accordo così come proposto è preferibile rispetto all'alternativa liquidatoria sempre nell'ambito della procedura prevista dalla legge n. 3 del 2012.

Risulta, infatti, agli atti prodotti dalla debitrice una perizia redatta dal Dott. Antonello Serra, noto al Tribunale, che ha stimato l'immobile in questione in € 115.000,00 (€ 120.000,00 a cui sono detratti € 5.000,00 per costi di ripristino necessari a regolarizzare il bene). Senza tenere conto che da detto importo, considerato come potenziale base d'aste della vendita competitiva, andrebbero tolte le spese legate alla procedura di liquidazione da soddisfarsi in prededuzione.

Con i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile, in comproprietà con il marito, la debitrice intende liquidare gli oneri prededucibili, il creditore ipotecario nella misura del 77%, stralciando il privilegio di cui gode il tributo comunale (tassa rifiuti), declassato a chirografario.

Con le somme rimanenti, sarà possibile liquidare i debiti chirografari nella misura del 1,165%.

Per ogni credito viene indicato sia l'importo originario che l'importo offerto corrispondente alla % indicata.

Di seguito il dettaglio.

ATTIVITÀ'	IMPORTO
Introiti vendita abitazione (nella misura del 50%)	61.500,00
TOTALE ATTIVITÀ'	61.500,00

PASSIVITA'

creditore	Titolo alla base del credito	% offerta	Importo originario	Importo offerto
Spese in prededuzione				
Compenso OCC	Preventivo sottoscritto dal sig. Ottone	100%	5.124,36	5.124,36
Compenso Avv.ti Bennasciutti e Tarlazzi	Come da preventivo	100%	2.500,00	2.500,00
Compenso Dott. Serra (50%)	Nota pro forma	100%	311,10	311,10
Spese vive e di pubblicità	Pubblicazione decreto	100%	117,30	117,30
Compenso Tecnocasa		100%	500,00	500,00
Registrazione ordinanza		100%	200,00	200,00
Totale	Spese in prededuzione		8.752,76	8.752,76

Creditore Ipotecario	Titolo alla base del credito	% offerta	Importo Originario	Importo offerto
EMILBANCA	Mutuo fondiario (50%)	77%	67.703,25	52.131,50
Totale	Creditore Ipotecario		67.703,25	52.131,50

Altri crediti	Titolo alla base del credito	% offerta	Importo Originario	Importo offerto
EMILBANCA	Mutuo chirografario N. 30000030266 garantito dalla sig.ra Bosa	1,165%	37.330,26	434,90
EMILBANCA	Mutuo chirografario N. 30000030291 garantito dalla sig.ra Bosa	1,165%	1.341,52	15,63
EMILBANCA	Affidamento sul c/c 42/000141783 garantito dalla sig.ra Bosa	1,165%	4.635,77	54,01

EMILBANCA	Linea credito sul c/c 42/183392 garantito dalla sig.ra Bosa	1,165%	8.574,91	99,90
COMUNE DI MOLINELLA	TARI e refezione scolastica figlia (50%)	1,165%	758,00	8,84
TPER	Multa figlio min. Ottone Samuele (50%)	1,165%	110,00	1,29
SERVIZIO SANITARIO REGIONALE	Ticket pronto soccorso	1,165%	65,08	0,76
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	Tributi anno 2017 (50%)	1,165%	40,72	0,47
Totale complessivo			129.312,04	61.500,06

Nelle spese in prededuzione sono incluse oltre il compenso dell'OCC, quello dei legali del debitore nonché l'ammontare di complessivi € 1.128,40 per spese connesse alla vendita dell'immobile (agenzia immobiliare, periti, ecc.).

Con riferimento ai termini di esecuzione della proposta, il Debitore ha previsto il pagamento entro 60 giorni dal rogito di vendita dell'immobile.

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione ricevuta e delle informazioni acquisite, riscontrata la sostanziale rispondenza dei dati contenuti nella proposta, la completezza ed attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, il sottoscritto Gestore ritiene che la proposta di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento presentata dalla Debitrice, pur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri, possa ragionevolmente ritenersi attendibile ed attuabile.

7 GIUDIZIO SULLA PROBABILE CONVENIENZA DELL'ACCORDO PER I CREDITORI

Come accennato sopra, la proposta avanzata ai propri creditori da parte della Signora BOSA risulta, *ex ante*, certamente più conveniente per la massa creditoria rispetto alla alternativa della liquidazione del patrimonio, costituito dall'unico immobile ove il debitore risiede con la propria famiglia.

La perizia del Dott. Antonello Serra, evidenzia un valore dell'immobile addirittura inferiore a quello "strappato" ai possibili acquirenti ma se anche così non fosse e l'immobile avesse un valore pari o leggermente superiore a quello oggetto della proposta irrevocabile di acquisto si osserva che in caso di vendita competitiva verrebbe applicato un deprezzamento dal 30 al 40% per la determinazione della base d'asta, come da indicazioni avvallate dai CTU tecnici della sezione esecuzioni e fallimenti del Tribunale di Bologna, condivisa con i Magistrati, per cui il divario tra il realizzo con vendita tra privati ed il possibile realizzo con vendita competitiva rimane ampio e sempre a favore della prima.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata dal Dott. Serra, che ha tenuto conto dei prezzi di immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nel medesimo contesto di mercato, nonché dei tempi e dei costi della procedura e degli oneri necessari per la liberazione dell'immobile con spese a carico dell'aggiudicatario, senza contare l'alea dell'asta ed i conseguenti eventuali ribassi.

Senza poi contare che i tempi stimati per esperire la procedura esecutiva immobiliare, compresi il riparto ed i conseguenti pagamenti, portano ad ipotizzare una durata media di diversi anni.

Ne discende che l'importo offerto alla massa creditoria costituisce una soluzione di composizione dello stato di sovra indebitamento più conveniente rispetto alla liquidazione del patrimonio.

Quanto alla esecuzione del piano di pagamento, come illustrato, il ricavo della vendita dell'immobile attraverso gli acquirenti Sig.ri Succi e Dino consentirà al debitore di soddisfare in quota parte sia il Creditore ipotecario (EMILBANCA) sia gli altri creditori chirografari entro 60 giorni dal rogito di compravendita.

Da ultimo, si precisa che il decreto di omologazione dovrà contenere l'ordine di cancellazione delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria, registro generale 23062, registro particolare 4574, iscritta in data 16.04.2008.

8 CONCLUSIONI

Il fine della presente relazione è quello di rendere un giudizio obiettivo circa la probabilità di realizzazione della proposta di accordo per la composizione della crisi

da sovraindebitamento, basato sugli strumenti della tecnica professionale. Ciò al fine di verificare la ragionevolezza delle *assumptions*, la fattibilità dell'accordo e di esprimersi in merito alla probabile convenienza rispetto all'alternativa liquidatoria. Sulla base della documentazione ricevuta, nonché dalle informazioni assunte, la sottoscritta Dr.ssa Romana Fariselli, come da nomina del OCC di Bologna del 7.07.2017;

VISTA

La proposta di accordo presentata dal Debitore ai sensi dell'art. 7, Legge n. 3/2012,

VERIFICATA

la veridicità dei dati contenuti nella proposta e nei documenti allegati, giudicati completi ed attendibili

ATTESTA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 2, Legge n. 3/2012, la fattibilità della proposta di accordo che può ritenersi ragionevolmente attendibile ed attuabile.

Bologna, 6.12.2017


Il Gestore dell'OCC
Dott.ssa Romana Fariselli

* * *

Allegati:

- 1) Nomina gestore della crisi
- 2) Dichiarazioni debitore
- 3) Estratti di ruolo Agenzia delle Entrate-Riscossione
- 4) Visura PRA
- 5) Visura protesti
- 6) Visura conservatoria
- 7) Risposta Direzione Emilia – Romagna accesso banca dati anagrafe tributaria
- 8) Centrale dei rischi Banca d'Italia