

Tribunale di TIVOLI

RELAZIONE

ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI

art. 68 D. Lgs 14 del 12.01.2019

PROCEDURA FAMILIARE EX ART. 66 D. Lgs 14/2019

CENGU Bashkim

MATMUJA Shpresa

Organismo di Composizione della Crisi O.D.C.E.C. TIVOLI

Gestore della Crisi

Dott. Andrea BRUNELLI

SOMMARIO

ATTIVITA' O.C.C.: DICHIARAZIONE D'INDIPENDENZA E CONSULTAZIONE BANCHE DATI	4
QUALIFICA DI CONSUMATORE	5
DICHIARAZIONI PRELIMINARI.....	5
SITUAZIONE FAMILIARE	6
CAUSE DEL SOVRA INDEBITAMENTO	6
ELENCO DEI CREDITORI	7
A. Matruja Shpresa	7
B. Cengu Bashkim.....	7
C. Riepilogo creditori da soddisfare.....	7
MASSE ATTIVE DEI RICORRENTI	9
D. Matruja Shpresa	9
➤ Composizione Del Patrimonio Immobiliare E Mobiliare	9
• Immobili	9
• Saldo conto corrente.....	9
• Autovetture inserire dati sulla base dell'esito delle visure fatte e da allegare alla relazione	9
E. Cengu Bashkim	9
➤ Composizione Del Patrimonio Immobiliare E Mobiliare	9
• Immobili	9
➤ Valore complessivo del Patrimonio Immobiliare dei Ricorrenti	9
ATTI DI DISPOSIZIONE PATRIMONIALE COMPIUTI NEGLI ULTIMI TRE ANNI	10
DICHIARAZIONI DEI REDDITI DEGLI ULTIMI CINQUE ANNI.....	10
CAPACITA' REDDITUALE ATTUALE	11
SPESE OCCORRENTI AL MANTENIMENTO FAMILIARE	11
SOLVIBILITÀ DEL DEBITORE NEL QUINQUENNIO ANTERIORE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ...	12
ATTI DEL DEBITORE IMPUGNATI DAI CREDITORI.....	12
RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO PROPOSTA DAI DEBITORI	12

RELAZIONE GESTORE DELLA CRISI.....	12
➤ Ragioni dell'incapacità di adempiere le obbligazioni assunte e diligenza impiegata dai debitori nell'assumere le obbligazioni.....	13
➤ Ragioni dell'incapacità dei debitori di adempiere le obbligazioni assunte.....	13
➤ Precedenti domande di esdebitazione.....	13
➤ Completezza della domanda.....	13
➤ Costi presunti della procedura.....	13
➤ Giudizio sull'analisi del merito creditizio dei debitori effettuato dal finanziatore principale....	14
➤ Soddisfazione dei creditori.....	14
CONCLUSIONE.....	15
ALLEGATI:	16

Il sottoscritto Dott. Andrea Brunelli (c.f.: BRNNDR76C20F611W) con studio in Mentana (RM) via Antonio Moscatelli n. 163, Tel. 06/9091034, mail. info@studiobrunelli.net, PEC: studio.brunelli@pec.it.

espone quanto segue:

con domanda rivolta all'Organismo di Composizione delle Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Tivoli (in seguito per brevità anche OCC od Organismo), iscritto al n. 25 del registro degli O.C.C. presso il Ministero della Giustizia, i signori

- CENGU Bashkim, nato a Kukes (Albania) il 06.03.1961, codice fiscale CNGBHK61C06Z100T,
- MATMUJA Shpresa, nata a Puke (Albania) il 17.01.1968, codice fiscale MTMSPR68A57Z100J,

entrambi residenti in Morlupo (RM) Via ~~Don Angelo Campesoglio~~, hanno depositato presso la Segreteria dell'O.C.C. dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di TIVOLI istanza per la nomina di Gestore della Crisi.

Il Referente del suddetto Organismo, con provvedimenti del 10/02/2022, prot. n. 213 e 214 nominava lo scrivente Gestore della Crisi. Nel provvedimento il Referente dell'OCC dichiarava che l'Organismo adito non si trovava in conflitto d'interessi nel procedimento.

Acquisita copia delle richieste di nomina del Gestore della Crisi, presentate manualmente all'OCC dall'Avv. Pietro Signorelli, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Roma, nonché la documentazione prodotta dai debitori, lo scrivente dichiara che, sia nei confronti dei debitori che dei sia nei confronti dei creditori, non versa in una situazione che ne comprometta la propria indipendenza, imparzialità o neutralità rispetto all'incarico conferitogli.

Dichiara inoltre di essere in possesso dei requisiti di professionalità e di onorabilità indicati nel Regolamento dell'OCC e di essere assicurato per i rischi di responsabilità civile professionale con polizza n. IFL0013574.004288 contratta con la Compagnia di Assicurazioni AIG.

Tanto premesso, lo scrivente, visto l'art. 68 del D. Lgs. 14/2019 riferisce quanto segue.

ATTIVITA' O.C.C.: DICHIARAZIONE D'INDIPENDENZA E CONSULTAZIONE BANCHE DATI

Anzitutto, il sottoscritto dichiara di aver svolto l'incarico professionale in condizioni di indipendenza come prescritto dal Codice deontologico della professione di Dottore Commercialista non avendo con i ricorrenti alcun legame di ordine personale, professionale o economico (fatta eccezione del presente incarico) che possa essere interpretato come suscettibile di influenzare negativamente l'integrità o l'obiettività dei pareri espressi nella presente relazione. In particolare, la presente per dichiarare, come si dichiara, che nei suoi confronti non ricorrono alcune delle cause di incompatibilità che la Legge Fallimentare dispone all'art. 28, comma 3, non essendo il sottoscritto (prima del presente incarico) creditore del sig. Cengu Bashkim e della signora Matmuja Shpresa, non avendo alcun interesse in conflitto con quello della massa dei creditori, né avendo alcun rapporto di parentela o affinità entro il 4° grado nei confronti dei debitori/ricorrenti.

I ricorrenti non risultano essere sottoponibili alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 del R.D. n. 267/1942.



Dall'esame delle informazioni acquisite è emerso uno squilibrio costante tra obbligazioni assunte dai debitori ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che di fatto non rende possibile adempiere alle obbligazioni precedentemente assunte, come evidenziato nei punti successivi.

Lo scrivente ha pertanto proceduto alla verifica della documentazione fornita dai debitori ricorrenti ed emergente dalla consultazione dalle banche dati pubbliche.

Il sottoscritto Gestore della Crisi (in seguito, per brevità, anche semplicemente definito Gestore), sulla base delle verifiche effettuate, dichiara di ritenere che i dati contenuti nella domanda e negli allegati siano veritieri, che la documentazione fornita consenta di ricostruire la situazione patrimoniale ed economica dei debitori come meglio di seguito esposta e che si possa pertanto esprimere un giudizio sulla fattibilità del Piano di Ristrutturazione dei debiti del Consumatore.

QUALIFICA DI CONSUMATORE

A norma del richiamato dall'articolo 2, comma 1, lett. e) del Decreto Legislativo n. 14 del 12 gennaio 2019 è definito "consumatore" la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigiana o professionale eventualmente svolta, anche se socia di una delle società appartenenti ad uno dei tipi regolati nei capi III, IV e VI del titolo V del Libro quinto del Codice Civile, per i debiti estranei a quelli sociali.

Il sig. Cengu, prima impiegato e poi disoccupato, e la sig.ra Matmuja, impiegata, possono tranquillamente essere considerati "consumatori" visto che i debiti sono stati contratti quali persone fisiche, per scopi estranei ad attività imprenditoriali. Si versa quindi, a modesto parere dello scrivente Professionista, nella c.d. fattispecie relativa a "debitore civile sovraindebitato" visto anche che i Proponenti non sono soggetti alle procedure concorsuali di cui al RD 267/1942 e successive.

DICHIARAZIONI PRELIMINARI

I Ricorrenti hanno presentato un'unica domanda di ristrutturazione del debito prospettando una definizione unitaria.

A norma dell'articolo 66 D. Lgs. 14/2019, i membri della stessa famiglia possono presentare un unico progetto di risoluzione della crisi da sovraindebitamento quando sono conviventi o quando il sovraindebitamento ha un'origine comune.

Come si esplicherà meglio nel proseguo della presente relazione, i ricorrenti sono componenti della stessa famiglia in quanto coniugati tra loro e la ragione del sovra indebitamento è da rinvenirsi nella impossibilità di far fronte alle rate di mutuo contratto dai coniugi per l'acquisto dell'abitazione da destinare a residenza familiare.

Come previsto dall'articolo 67, comma 3, del D. Lgs. 14/2019 le masse attive e passive rimangono distinte.

Ritenendo, pertanto, fattibile la presentazione di un'unica domanda, si prosegue nella propria relazione di accompagnamento alla domanda dei ricorrenti come previsto dall'art. 68 D. Lgs. 14/2019.

SITUAZIONE FAMILIARE

I debitori hanno dichiarato che la famiglia è composta da essi ricorrenti e dai figli, conviventi:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Hanno prodotto un certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 17/11/2022 che conferma la composizione del nucleo familiare, come dagli stessi indicato. (all. n. 10)

CAUSE DEL SOVRA INDEBITAMENTO

I ricorrenti precisano che la causa principale da cui deriva il proprio indebitamento è dovuta all'insostenibilità delle rate di mutuo acceso nel 2005 per l'acquisto dell'abitazione in cui il nucleo familiare tutt'ora risiede (All. n. 2 atto di compravendita - All. n. 3 atto di mutuo).

Al momento della stipula del mutuo entrambi i coniugi ricorrenti erano occupati e, pertanto, erano in grado di sostenere le rate di mutuo. Nel 2012 il sig. Cengu ha perso la propria occupazione. In tale circostanza la sig.ra Matmuja non è riuscita, con il solo proprio reddito, a far fronte al pagamento puntuale delle rate di mutuo avendo a proprio carico anche il sostentamento dell'intera famiglia.

A questo si aggiunge che le rate di mutuo, all'atto della stipula pari ad € 815,77 mensili, hanno subito una lievitazione per effetto della variabilità del tasso pattuito arrivando ad importi superiori ad € 1.000,00 mensili e, pertanto, divenendo di ammontare insostenibile con l'unica fonte reddituale familiare.

In particolare, i ricorrenti riferiscono quanto di seguito riportato:

"Al momento dell'acquisto dell'immobile e dell'accensione del mutuo, entrambi i coniugi erano occupati mentre i figli erano minori e per tanto disoccupati.

I redditi dei coniugi, fino all'acquisto/stipula del 2005 erano i seguenti:

Modello 730/2006 (reddito 2005) euro 19.437,00 Cengu - euro 13.641,00 Matmuja;

Modello 730/2005 (reddito 2004) euro 18.219,00 Cengu - euro 10.159,00 Matmuja.

Successivamente, a seguito della perdita del lavoro da parte del signor Cengu avvenuta nel 2012, e da allora non più occupato, i redditi fanno capo esclusivamente alla signora Matmuja e precisamente:

Modello 730/2017 (reddito 2016) euro 12.258,00.

Modello 730/2018 (reddito 2017) euro 20.412,00;

Modello 730/2019 (reddito 2018) euro 20.219,00;

Modello 730/2020 (reddito 2019) euro 19.149,00;

Modello 730/2021 (reddito 2020) euro 20.696,00;

Modello 730/2022 (reddito 2021) euro 20.538,00.

Il signor Cengu Bashkim era operaio edile, ma a seguito del licenziamento nel 2012, non avendo più alcun reddito non ha potuto contribuire al pagamento del mutuo contratto per l'acquisto della casa coniugale. Di conseguenza le rate del mutuo

banno cominciato a gravare interamente sul reddito della signora Matmuja il quale, attese anche le incombenze quotidiane e la crescita dei due figli, non è più risultato sufficiente a farvi fronte, così da iniziare ad accumulare diverse posizioni debitorie (banca ed erario).

Risulta evidente come, a seguito della perdita del lavoro del signor Cengu nel 2012, i coniugi non sono più riusciti a fare fronte al pagamento del mutuo, la cui rata mensile inizialmente di euro 815,77, per effetto della variabilità del tasso pattuito, era arrivata ad importi eccedenti i 1.000,00 (mille/00) euro mensili. Rata non più sostenibile con il solo reddito della sola signora Matmuja e certamente per causa non imputabile ai coniugi ricorrenti.

I debitori sono dunque stati sottoposti, nel 2014, a procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Tivoli - RGE ~~XXXXXXXXXX~~ su istanza della banca creditrice ~~XXXXXXXXXX~~.

Nel 2016, appena due anni dopo l'avvio della procedura esecutiva immobiliare in loro danno, il reddito dei coniugi era equivalente all'importo che avrebbero dovuto corrispondere annualmente alla banca."

ELENCO DEI CREDITORI

Nei documenti depositati dai ricorrenti viene evidenziato una situazione debitoria per complessivi euro 243.957,04.

Si effettua una distinzione di tali creditori per singolo ricorrente, sulla base della documentazione reperita:

A. Matmuja Shpresa

creditore	importo	alla data	cause di prelazione
XXXXXXXXXX	€ 99.206,76	08/06/2016	privilegio (mutuo fondiario garantito da ipoteca di I)
AGENZIA ENERGIAMARKET	€ 7.411,34	21/07/2022	chirografario
FINANZIAMENTO XXXXXXXXXX	€ 821,28	30/09/2022	chirografario
FINANZIAMENTO XXXXXXXXXX	€ 1.130,16	30/09/2022	chirografario
totale	€ 108.569,54		

B. Cengu Bashkim

creditore	importo	alla data	cause di prelazione
XXXXXXXXXX	€ 99.206,76	08/06/2016	privilegio (mutuo fondiario garantito da ipoteca di I)
AGENZIA ENERGIAMARKET	€ 32.110,94	21/07/2022	chirografario
COMUNE DI XXXXXXXXXX	€ 4.069,81	30/09/2022	chirografario
totale	€ 135.387,51		

C. Riepilogo creditori da soddisfare

Le verifiche effettuate presso le banche dati hanno confermato la situazione debitoria dichiarata dai ricorrenti; nel dettaglio si presenta la seguente tabella: (ALL. 18 e 19):

	MATMUJA	CENGU
CRIF	• Finanziamento XXXXXXXXXX € 821,28 al 30/09/2022	Mutuo Unicredit
C.T.C	• Finanziamento XXXXXXXXXX € 1.130,16 al 30/09/2022	NEGATIVO
AGENZIA ENTRATE	7.411,34	32.110,94
COMUNE VIGEVANO	ZERO	4.069,81
CENTRALE DEI RISCHI	NEGATIVO	NEGATIVO
CENTRALE ALLARME INTERBANCARIA	NEGATIVO	NEGATIVO
BANCA D'ITALIA	Mutuo XXXXXXXXXX	Mutuo XXXXXXXXXX
PROTESTI	NEGATIVO	NEGATIVO

I ricorrenti, avendo scelto di presentare un unico progetto di risoluzione della crisi, prospettano la seguente tabella portante i creditori da soddisfare;

Creditore	Importo	Privilegio
XXXXXXXXXX	€ 198.413,51	IPOTECARIO
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE	€ 7.411,34	chirografario
AGENZIA DEI RISCHI RISCOSSIONE	€ 32.110,94	chirografario
COMUNE DI VIGEVANO	€ 4.069,81	chirografario
Totale	€ 209.894,66	

I creditori ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ vengono esclusi dal piano risultando in regolare ammortamento in quanto, essendo importi di piccola entità, vengono regolarmente onorati.

MASSE ATTIVE DEI RICORRENTI**D. Matmuja Shpresa****➤ Composizione del Patrimonio Immobiliare e Mobiliare****• Immobili**

La sig.ra Matmuja dispone, in comunione dei beni con il coniuge sig. Cengu, della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Morlupo (RM) [REDACTED] identificato nel NCEU al foglio 13, particella 659 (all. n. 22):

- sub 501 categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 454,48
- sub 502, categoria F/1, consistenza mq 8

Per le considerazioni in merito al valore di tali immobili si rimanda al paragrafo "valore complessivo del patrimonio immobiliare dei ricorrenti".

• Saldo conto corrente

La sig.ra Matmuja è titolare del conto corrente acceso presso [REDACTED] il cui saldo al 25/06/2022 ammontava ad euro 33,87 (trentatre/87). (all. n. 13)

• Autovetture

Dalle visure al PRA effettuate risulta la signora Matmuja non è titolare di nessuna intestazione (all. n. 27).

E. Cengu Bashkim**➤ Composizione del Patrimonio Immobiliare e Mobiliare****• Immobili**

Il sig. Cengu Bashkim dispone, in comunione dei beni con il coniuge sig. Cengu, della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Morlupo (RM) [REDACTED] identificato nel NCEU al foglio 13, particella 659 (all. n. 22):

- sub 501 categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 454,48
- sub 502, categoria F/1, consistenza mq 8

Per le considerazioni in merito al valore di tali immobili si rimanda al paragrafo "valore complessivo del patrimonio immobiliare dei ricorrenti".

• Autovetture

Dalle visure al PRA effettuate risulta il signor Cengu non è titolare di nessuna intestazione (all. n. 26).

➤ Valore complessivo del Patrimonio Immobiliare dei Ricorrenti

Gli immobili siti in Morlupo (RM) sopra indicati, sono stati oggetto di pignoramento immobiliare (All. n. 4) con iscrizione al Ruolo presso il Tribunale di TIVOLI n. [REDACTED] del Registro delle Esecuzioni Immobiliari. Nell'ambito di tale procedura esecutiva è stata redatta una perizia estimativa a firma dell'Ing. Nello Rondoni (all. n. 7) con studio in Tivoli (RM) Via Ignazio Serra n. 23.

Dall'elaborato peritale l'immobile di cui al sub 501 viene descritto come appartamento composto da 4 vani e accessori di complessivi mq 100,00 oltre a corte esclusiva di mq 40,00.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno.

Il sub 502 viene descritto come area urbana

I titoli edificatori non vengono indicati nell'elaborato peritale. L'esperto estimatore indica che non esistono difformità edilizie, urbanistiche, corrispondenza dati catastali/atto e catastali ad esclusione della difformità catastale rilevata sul sub 501. Difformità ritenuta derivante da un'errata rappresentazione catastale e regolarizzabile con un costo di regolarizzazione stimato in € 600,00.

L'elaborato peritale è stato stilato in data 09.03.2018 e riporta un valore complessivo attribuibile ai beni descritti pari ad € 104.390,00.

Per tali beni è stata disposta la vendita asincrona telematica con ordinanza del 16.07.2018 al prezzo base di € 103.100,00. (All. N. 23)

In virtù di tale ordinanza sono stati esperiti n. 2 tentativi di vendita (all. n. 24 vedi pvp1):

- in data 09.10.2019 al prezzo base di € 103.100,00 ed offerta minima di € 77.300,00;
- in data 07.04.2020 al prezzo base di € 77.300,00 ed offerta minima di € 58.000,00.

In data 04.03.2022 (all. n. 11) è stata emessa nuova ordinanza di vendita che ha statuito il prezzo base di € 77.300,00.

In virtù di tale ordinanza sono stati esperiti due ulteriori tentativi di vendita (all. n. 25 vedi pvp2):

- in data 27.07.2022 al prezzo base di € 77.300,00 ed offerta minima di € 57.975,00
- in data 24.11.2022 al prezzo base di € 57.975,00 ed offerta minima di € 43.482,00

entrambi gli esperimenti sono andati DESERTI.

Il prossimo esperimento, ancora in fase di fissazione, prevederà un prezzo base di € 43.482,00 ed un'offerta minima di € 32.611,00.

ATTI DI DISPOSIZIONE PATRIMONIALE COMPIUTI NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI

Dalle visure ipocatastali estratte sulle posizioni di entrambi i ricorrenti risulta che gli stessi non hanno compiuto atti di acquisto o dismissione patrimoniale negli ultimi 5 anni (All. 8).

DICHIARAZIONI DEI REDDITI DEGLI ULTIMI TRE ANNI

I Ricorrenti hanno fornito le copie delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni (All. 9a - 9b - 9c). Nella seguente tabella vengono comunque riepilogati i redditi degli ultimi 5 anni.

Le dichiarazioni dei redditi risultano essere i modelli 730 per ogni annualità della sola signora Matmuja in quanto il signor Cengu non ha disposto di nessun reddito.

Modello presentato dalla sola sig.ra Matmuja con indicazione del coniuge, debitore ricorrente, sig. Cengu, come familiare a carico così come a carico risultano i figli conviventi.

Dalle dichiarazioni presentate, emergono i seguenti redditi:



SOLVIBILITÀ DEL DEBITORE NEL QUINQUENNIO ANTERIORE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO

Nel periodo intercorso tra il 2017 ed il 2021 i ricorrenti hanno fatto fronte alle normali esigenze di vita proprie e familiari con lo stipendio della signora Matmuja. Non hanno contratto debiti con società finanziarie o fatto accesso a forme di credito al consumo, fatta eccezione per i piccoli finanziamenti Findomestic e Compass che vengono rimborsati mensilmente.

ATTI DEL DEBITORE IMPUGNATI DAI CREDITORI

Nel corso delle verifiche effettuate non sono emersi elementi che facciano ipotizzare la presenza di atti dei debitori impugnati dai creditori.

RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO PROPOSTA DAI DEBITORI

Il piano di ristrutturazione che viene proposto prevede l'offerta da parte dei debitori della cifra complessiva di euro 60.000,00 (sessantamila/00) di cui:

1. **Euro 45.000,00** (quarantacinquemila/00) derivanti dalla vendita degli immobili di proprietà dei debitori sito nel Comune di Morlupe ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e precisamente:
 - Appartamento Cat. A/2, classe 1, vani 5,5 – rendita catastale euro 454,48 di cui al Foglio 13 Particella 659, Sub. 501;
 - Area Urbana Cat. F1, mq 8 di cui al Foglio 13, Particella 659, Sub. 502.
2. **Euro 3.000,00** con assegno circolare da parte del signor Cengu Arbies;
3. **Euro 12.000,00** attraverso n. 60 rate MENSILI da euro 200,00 cadauna.

Si precisa che gli immobili sopra indicati risultano attualmente assoggettati a Procedura Esecutiva Immobiliare RGE ~~XXXXXXXXXXXX~~ presso il Tribunale di TIVOLI.

La compravendita degli immobili verrà effettuata tra i debitori ricorrenti in qualità di cedenti e la signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ in qualità di cessionaria. Tra le suddette parti risulta già stipulato, in data 20/11/2022, un preliminare di compravendita (All. n. 12) condizionato all'omologazione del presente piano di ristrutturazione ed alla cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili stessi.

Al fine di rendere sostenibile il Piano la proposta contiene l'impegno da parte del figlio ~~XXXXXXXXXXXX~~ al regolare pagamento delle rate proposte, oltre che a contribuire nell'immediato con il versamento di euro 3.000,00 sopra indicato.

RELAZIONE GESTORE DELLA CRISI

Dopo aver esaminato la domanda di ristrutturazione del debito predisposta dai sig. Cengu Bashkim e Matmuja Shpresa, così come sopra riportata, il sottoscritto Gestore, ai sensi dell'art. 68, comma 2 e 3, D. Lgs. 14/2019, redige la relazione di propria competenza.



➤ **Ragioni dell'incapacità di adempiere le obbligazioni assunte e diligenza impiegata dai debitori nell'assumere le obbligazioni**

Occorre ricordare nella presente relazione che i segnali principali che evidenziano una situazione di sovraindebitamento, risultano essere:

- il peso delle rate da pagare;
- il numero delle rate scadute;
- il numero dei prestiti e mutui sottoscritti da un soggetto;
- l'impiego di più del 25% delle entrate mensili lorde per ripagare i debiti.

Nel caso in esame le fattispecie sopra riportate appaiono tutte presenti in capo ai ricorrenti, rendendo la situazione di sovraindebitamento conclamata ed irreversibile.

Non c'è dubbio che le ragioni della incapacità da parte dei ricorrenti di adempiere alle proprie obbligazioni vadano ricercate nella notevole contrazione del reddito familiare a seguito della perdita dell'occupazione del signor Cengu Bashkim e non nell'assenza di diligenza dei debitori stessi.

Dai dati raccolti emerge come i ricorrenti abbiano assunto l'obbligazione principale, consistente nel mutuo acceso per l'acquisto della propria abitazione, nell'anno 2005. Mutuo assunto con la ragionevole prospettiva di poterlo sostenere stante il fatto che, all'epoca della stipula, entrambi i coniugi erano stabilmente occupati.

➤ **Ragioni dell'incapacità dei debitori di adempiere le obbligazioni assunte**

Il mutuo per l'acquisto della residenza familiare è stato contratto in epoca in cui ambedue i coniugi erano occupati e disponevano di un reddito che permetteva il sostenimento della rata risultante dal piano di ammortamento.

Nel 2012, dopo 7 anni dalla stipula del mutuo, il sig. Cengu si è trovato senza occupazione e, pertanto, le disponibilità finanziarie non sono state più sufficienti per sostenere gli impegni presi.

Come dichiarato dallo stesso, il sig. Cengu si è attivato per la ricerca di una nuova occupazione ma, stante l'età (a marzo 2023 compirà 62 anni), la crisi occupazionale e per ultimo la crisi epidemiologica da covid-19, lo stesso non è riuscito a trovare altra occupazione ed al momento non ha aspettative di assunzione.

➤ **Precedenti domande di esdebitazione**

Ai sensi dell'articolo 69, comma 1 del D.Lgs 14/2019, i ricorrenti hanno dichiarato di non aver presentato domanda di esdebitazione nei cinque anni precedenti la presente domanda e non hanno già beneficiato dell'esdebitazione per due volte.

➤ **Completezza della domanda**

Ai sensi dell'articolo 67, comma 2 del D.Lgs 14/2019, si ritiene che la documentazione depositata dai debitori a corredo della proposta, sia completa ed attendibile.

➤ **Costi presunti della procedura**

I ricorrenti hanno accettato il preventivo dei compensi da corrispondere all'Organismo di Composizione della Crisi, inclusi iva ed oneri tributari di complessivi € 9.455,69.

La somma di euro 2.000,00 è già stata versata quale acconto in sede di deposito dell'istanza di nomina del gestore della crisi.

I costi presunti della procedura, pertanto, possono determinarsi in complessivi € 7.455,69 come oneri prededucibili.

➤ **Giudizio sull'analisi del merito creditizio dei debitori effettuato dal finanziatore principale**

Dall'analisi della documentazione allegata alla proposta di Piano e delle risultanze delle ispezioni effettuate, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 68, comma 3 del D.Lgs 14/2019, è stata indagata l'analisi del merito creditizio effettuata dal finanziatore principale (~~Banca Univas di Spa~~) nei confronti dei debitori al momento della concessione del mutuo fondiario.

Come precedentemente detto, al momento della richiesta del mutuo (anno 2005) i coniugi Matmuja e Cengu erano entrambi occupati stabilmente e potevano disporre di un reddito annuo lordo di circa 30/35.000 euro l'anno.

Il mutuo è stato accordato dalla Banca per un importo di euro 160.000,00 da rimborsare in 25 anni e con applicazione di un tasso variabile pari alla quotazione dell'Euribor a tre mesi, il che avrebbe fatto scaturire, nel periodo della stipula, una rata di circa 850 euro mensili la quale, considerati i redditi dei coniugi di quel periodo, poteva essere considerata compatibile e sopportabile dagli stessi tale consentire il mantenimento di un dignitoso tenore di vita.

La quantificazione del reddito necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita, nell'anno di stipula dell'atto di mutuo (2005) è pari ad € 923.31 (assegno sociale anno 2005 375,33 * (scala di equivalenza isee per 4 componenti 2,46). Su scala annuale il reddito necessario per mantenere un dignitoso tenore di vita, come calcolato in base a quanto indicato dall'art. 68, comma 3 ammonta ad euro 11.079,72.

Per quanto sopra indicato si ritiene che i redditi dei ricorrenti nell'anno 2005 erano sufficienti per sopportare la rata mensile di mutuo senza compromettere o pregiudicare l'equilibrio economico – finanziario della famiglia.

Non si può far a meno di evidenziare però, come la banca abbia concesso in mutuo la cifra di euro 160.000,00 a fronte di un valore dell'immobile compravenduto pari ad euro 128.000,00.

➤ **Soddisfazione dei creditori**

Lo scrivente Gestore della Crisi rileva che nella domanda di ristrutturazione dei debiti predisposta dai debitori vengono individuate sia le masse debitorie che la massa dell'attivo disponibile, nonché i redditi costituenti le effettive disponibilità economiche delle quali il nucleo familiare dei ricorrenti può disporre.

Inoltre, il Gestore rileva come, nella medesima domanda, viene data descrizione delle modalità di soddisfacimento dei creditori.

Sulla base di quanto sopra descritto la soddisfazione dei creditori avviene secondo il seguente elenco:

- del 100% del compenso dell'Organismo di Composizione della Crisi, in quanto credito in prededuzione, per l'importo di euro 7.455,69;
- del 26,48% dei crediti privilegiati assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado per l'importo di euro 52.544,31;
- del 0,00% dei crediti chirografari.

La ripartizione sopra indicata prevede la falcidia dei crediti privilegiati (fiscali) non assistiti da garanzia ipotecaria in adesione a quanto previsto dalla Suprema Corte nell'ordinanza 4270 del 18/02/2021.

CONCLUSIONE

Nel Piano proposto dai ricorrenti gli stessi, oltre a mettere disposizione della procedura tutto il ricavato della vendita degli immobili di loro proprietà, contribuiscono con una ulteriore somma pari ad euro 15.000,00 così da destinare alla soddisfazione dei creditori la cifra complessiva di euro 60.000,00.

La procedura esecutiva attualmente in essere è giunta al quarto esperimento di vendita e prevederà un'offerta minima di euro 32.611,00 importo nettamente inferiore rispetto a quanto offerto dai ricorrenti nel Piano proposto. Pur volendo ipotizzare che la vendita all'asta porti ad un'aggiudicazione ad un valore superiore e prossimo al prezzo base d'asta, fissato in euro 43.482,00 l'offerta contenuta nel Piano proposto risulterebbe comunque ancora superiore.

A quanto sopra indicato si deve aggiungere il rischio della chiusura del tentativo di vendita senza aggiudicazione e di conseguenti ulteriori ribassi.

Le maggiori risorse rese disponibili dall'attuazione del piano proposto permangono anche considerando la copertura dei costi in prededuzione dal destinare all'Organismo di Composizione della Crisi come evidenziato nella tabella seguente:

		debito da soddisfare		% soddisfazione sul credito totale
somma proposta			60.000,00	
1) spese in prededuzione				
	compenso OCC	7.455,69	7.455,69	100%
	somma residua		52.544,31	
2) creditori privilegiati				
	_____	198.413,51	52.544,31	26,48%
	mutuo ipotecario			
	somma residua		-	
3) creditori chirografari				
	_____	39.522,28		0%
	Comune _____	4.069,81		0%

Opportunità ancora più evidente se si considera la riduzione dei compensi dovuti al Delegato alla Vendita per effetto della sospensione della procedura esecutiva (liquidazione compensi di cui al D.M. n. 227/2015: solo fase 1 e 2 in caso di omologazione della domanda di ristrutturazione del debito; fase 1, 2, 3 e 4 in caso di rigetto della domanda di ristrutturazione del debito).

Per quanto sopra evidenziato e descritto, si deposita la presente Relazione corredata da tutti gli allegati unitamente alla domanda di Piano predisposta dai ricorrenti al fine dell'omologazione della stessa.

La presente è anche depositata presso la cancelleria del Giudice delle esecuzioni affinché voglia disporre, nell'ambito della procedura esecutiva in corso, la sospensione della procedura di vendita.

Tale sospensione è necessaria per consentire al Giudice della Volontaria Giurisdizione, di valutare ed eventualmente pronunciare l'omologa del piano proposto.

Con Osservanza.

Tivoli li, 22/12/2022

Il Gestore della Crisi

Dott. Andrea BRUNELLI

ALLEGATI:

1. Documenti d'identità ricorrenti;
2. Atto di compravendita immobiliare;
3. Contratto di mutuo con ~~Univest di S. Maria~~ già ~~Delega~~;
4. Atto di Pignoramento immobiliare;
5. Intervento ~~Univest~~ Spa;
6. Interventi ~~Univest~~ Spa Matmuja / Cengu;
7. Perizia estimativa immobile;
8. Visure ipocatastali;
9. ultime tre dichiarazioni dei redditi Matmuja;
10. stato di famiglia;
11. ordinanza di vendita ed avviso di vendita III esperimento esecuzione RGE 282/2014
12. contratto preliminare di vendita
13. estratti conto corrente al 25/06/2022;
14. busta paga Matmuja ago. Sett. Ott. 2022;
15. Giustificativi utenze varie;
16. Contratto di lavoro ~~CENGU~~ Avites;
17. Buste Paga ~~Cengu~~ Avites;
18. Esito banche dati Matmuja;
19. Esito banche dati Cengu;
20. Quotazioni OMI per locazione;
21. Comune di Morlupo per Cengu.
22. Risultanze Catasteli Cengu – Matmuja;
23. Ordinanza di Delega RGE 282/2014;
24. PVP 1;
25. PVP 2;
26. Visura PRA Cengu;
27. Visura PRA Matmuja.



TRIBUNALE DI TIVOLI

Ristrutturazione dei Debiti del Consumatore

ex artt. Da 67 a 73 del D.Lgs 14/2019

Redatto nell'interesse di

MATMUJA Shpresa e CENGU Bashkim



Sommario

PREMESSA	3
1. Dati anagrafici del debitore sovraindebitato	4
Tabella 1: dati anagrafici del Debitore	4
2. ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE E REQUISITI DI LEGGE	5
2.1 Informazioni di carattere generale	5
2.2 Indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal consumatore nell'assumere volontariamente le obbligazioni	5
2.3 Indicazione della situazione debitoria dei ricorrenti	6
2.4 Situazione familiare del debitore incolpevole della situazione determinatasi Tabella 2: riassunto situazione debitoria	6
2.4 Situazione patrimoniale dei sovra-indebitati e spese famigliari	8
3. ESPOSIZIONE DEL PIANO E CONTEGGI	
3.1 Sostenibilità del Piano e costo della procedura	10
4. PROPOSTA DI PAGAMENTO DEI DEBITI	11
5. SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA 282/2014	11

*Andrià
Diprese*

Comptel

Comptel

PREMESSA

I sottoscritti **Shpresa Matmuja** nata a Puke (Albania), il 17.01.1968 (C.F.: MTMSPR68A57Z100J) e **Bashkim Cengu** nato a Kukës (Albania), il 06.03.1961 (C.F.: CNGBHK61C06Z100T), entrambi residenti in Morlupo (RM), ~~Via De' Angeli Capponi 10~~, elettivamente domiciliati in Roma, presso lo studio dell'avv. Pietro Signorelli, Via Monte Zebio 28, tel. 0761321111, pec pietrosignorelli@ordineavvocatiroma.org, coniugi in regime di comunione legale dei beni, nella qualità di consumatori ai sensi di legge e cioè di Debitori, dichiarano che:

- a) Entrambi i coniugi risultano essere in stato di *sovraindebitamento* così come definito dall'Articolo 2, comma 1, lett. c) del Decreto Legislativo n. 14 del 12 gennaio 2019;
- b) hanno fornito tutta la documentazione utile a ricostruire compiutamente la propria situazione economica e patrimoniale;
- c) sono consumatori non derivando il debito da attività professionale o lavoro autonomo;
- d) non sono sottoposti a procedure concorsuali diverse dalla presente;
- e) non hanno fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ad uno dei procedimenti di cui alla L. n. 3/2012, come successivamente modificata dal D.Lgs 14/2019;
- f) hanno presentato istanza presso l'OCC costituito in sede all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di TIVOLI, per l'accesso alla procedura di Ristrutturazione dei Debiti del Consumatore ex artt. da 67 a 73 del D.Lgs 14/2019;
- g) a fronte dell'istanza presentata presso l'OCC che è stato nominato quale Gestore della procedura il Dottor Andrea Brunelli;

propongono quindi un piano per la ristrutturazione del debito del consumatore volto ad uscire dalla situazione di sovraindebitamento.

La proposta di accordo come formulata dai debitori è corredata da tutta la documentazione prevista dalla richiamata normativa; in particolare:

1. elenco di tutti i creditori con l'indicazione delle somme dovute e delle cause di prelazione;
2. elenco dei beni di proprietà e la consistenza del patrimonio; all'uopo dichiarano che non vi sono stati atti di disposizione compiuti negli ultimi cinque anni;
3. copia delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni
4. elenco degli stipendi e delle entrate dei debitori e del proprio nucleo familiare;
5. elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento dei debitori e del proprio nucleo familiare;
6. documentazione attestante lo stato dell'esecuzione immobiliare RGE 282/2014 Tribunale di TIVOLI;
7. certificato di stato di famiglia;

è stata inoltre fornita la seguente documentazione:

8. Fotocopie carte identità e codici fiscali dei debitori;
9. contratto preliminare di vendita dell'immobile sottoposto ad esecuzione;



10. saldo attuale conto corrente;
11. buste paga Matmuja Shpresa;
12. buste paga Cengu Arbies (figlio)
13. ultime fatture energia elettrica, gas, telefono, acqua;
14. atto di compravendita immobile; ~~_____~~
15. contratto di mutuo con allegati;
16. atto di pignoramento dell'immobile;
17. estratti conto bancari degli ultimi anni.

1. DATI ANAGRAFICI DEI DEBITORI SOVRAINDEBITATI

Di seguito si presentano i dati anagrafici riassuntivi dei Debitori sovra-indebitati.

Tabella 1: dati anagrafici dei Debitori

Dati del debitore Matmuja Shpresa

Titolo Personale	Sig.ra
Cognome	Matmuja
Nome	Shpresa
P.IVA	
C.F.	MTMSPR68A57Z100J
Comune di nascita	Puke (Albania)
Data di nascita	17.01.1968
Comune di residenza	Morlupo (RM)
Indirizzo di residenza	Via Cavour 19
CAP	00067
Regime patrimoniale in caso di coniugio	Comunione legale
Situazione occupazionale	Dipendente tempo indeterminato

Dati del debitore Cengu Bashkim

Titolo Personale	Sig.
Cognome	Cengu
Nome	Bashkim
P.IVA	
C.F.	CNGBHK61C06Z100T
Comune di nascita	Kukes (Albania)
Data di nascita	06.03.1961
Comune di residenza	Morlupo (RM)
Indirizzo di residenza	Via Cavour 19
CAP	00067
Regime patrimoniale in caso di coniugio	Comunione legale
Situazione occupazionale	Disoccupato

Andrea Brunelli
Shpresa
 4

2. ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE E REQUISITI

2.1 Informazioni di carattere generale

La signora Shpresa Matmuja è dipendente di ~~Istituto Nazionale Previdenza Sociale~~

E' consumatore, in quanto il debito non deriva da attività professionale o lavoro autonomo.

Il signor Cengu Bashkim è da tempo ed attualmente disoccupato.

I signori Cengu e Matmuja sono tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

I coniugi ed il proprio nucleo familiare, composto oltre che dai coniugi sovra-indebitati, dai due figli

~~_____~~ (C.F.: ~~_____~~) e ~~_____~~,

~~_____~~ (C.F.: ~~_____~~), vivono nell'unico bene immobile di

proprietà sito in Morlupo (RM) acquistato con atto di vendita Rep. ~~_____~~ - Racc. ~~_____~~, per atto notaio

Andrea Castelnovo di Roma del 04.11.2005. Tale immobile è stato acquistato in comproprietà dai due

coniugi ad un prezzo di euro 128.000,00 regolarizzato attraverso un mutuo stipulato con la banca

~~_____~~ già ~~_____~~, Rep. ~~_____~~ - Racc. ~~_____~~ per atto notaio ~~_____~~

Castelnovo di Roma del 04.11.2005 acceso per l'importo di euro 160.000,00 comprensivo, oltre che della

somma necessaria all'acquisto dell'immobile, anche delle ulteriori spese quali spese ed onorari notarili,

provvigioni agenzia immobiliare e imposte, con relativa iscrizione ipotecaria sull'immobile.

L'acquisto è stato effettuato dai coniugi in regime di comunione legale.

Dei due figli, il primo, ~~_____~~, è dipendente a tempo indeterminato dal mese di luglio 2022, il

secondo, ~~_____~~ ed è attualmente disoccupato.

2.2 Indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal consumatore nell'assumere volontariamente le obbligazioni

Al momento dell'acquisto dell'immobile e dell'accensione del mutuo, entrambi i coniugi erano occupati mentre i figli erano minori e per tanto disoccupati.

I redditi dei coniugi, fino all'acquisto/stipula del 2005 erano i seguenti:

Modello 730/2006 (reddito 2005) euro 19.437,00 Cengu - euro 13.641,00 Matmuja;

Modello 730/2005 (reddito 2004) euro 18.219,00 Cengu - euro 10.159,00 Matmuja.

Successivamente, a seguito della perdita del lavoro da parte del signor Cengu avvenuta nel 2012, e da allora non più occupato, i redditi fanno capo esclusivamente alla signora Matmuja e precisamente:

Modello 730/2017 (reddito 2016) euro 12.258,00.

Modello 730/2018 (reddito 2017) euro 20.412,00;

Modello 730/2019 (reddito 2018) euro 20.219,00;

Modello 730/2020 (reddito 2019) euro 19.149,00;

Modello 730/2021 (reddito 2020) euro 20.696,00;

Modello 730/2022 (reddito 2021) euro 20.538,00.

Il signor Cengu Bashkim era operaio edile, ma a seguito del licenziamento nel 2012, non avendo più alcun reddito non ha potuto contribuire al pagamento del mutuo contratto per l'acquisto della casa coniugale. Di conseguenza le rate del mutuo hanno cominciato a gravare interamente sul reddito della signora Matmuja il quale, attese anche le incombenze quotidiane e la crescita dei due figli, non è più risultato sufficiente a farvi fronte, così da iniziare ad accumulare diverse posizioni debitorie (banca ed erario).

Risulta evidente come, a seguito della perdita del lavoro del signor Cengu nel 2012, i coniugi non sono più riusciti a fare fronte al pagamento del mutuo, la cui rata mensile inizialmente di euro 815,77, per effetto della variabilità del tasso pattuito, era arrivata ad importi eccedenti i 1.000,00 (mille/00) euro mensili. Rata non più sostenibile con il solo reddito della sola signora Matmuja e certamente per causa non imputabile ai coniugi ricorrenti.

I debitori sono dunque stati sottoposti, nel 2014, a procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Tivoli - ~~RE~~ su istanza della banca creditrice ~~UNICREDIT SPA~~.

Nel 2016, appena due anni dopo l'avvio della procedura esecutiva immobiliare in loro danno, il reddito dei coniugi era equivalente all'importo che avrebbero dovuto corrispondere annualmente alla banca.

Nella procedura è intervenuta anche ~~AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE~~ (ex ~~Equitalia~~ SpA).

Per tale motivo si è deciso di attivare la presente procedura, anche per effetto della possibilità di procedere ad alienazione dell'immobile staggito, come si dirà a breve

2.3 Indicazione della situazione debitoria dei ricorrenti

Di seguito si riepiloga la situazione debitoria dei ricorrenti:

Tabella 2: riassunto situazione debitoria dei ricorrenti

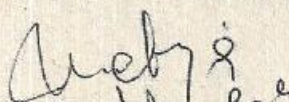
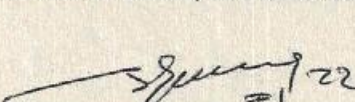
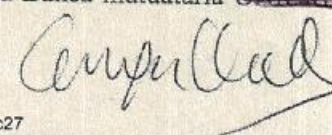
Creditore	Debitore	Importo	Alla data	Privilegio
UNICREDIT SPA	IN COMUNIONE	€ 198.413,51	08.06.2016	IPOTECARIO
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE	MATMUJA	€ 7.411,34	21.07.2022	chirografario
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE	CENGU	€ 32.110,94	21.07.2022	chirografario
FINANZIAMENTO MONDORFINC	MATMUJA	€ 821,28	30.09.2022	chirografario
FINANZIAMENTO COMPASS	MATMUJA	€ 1.130,16	30.09.2022	chirografario
COMUNE DI ROVERETO	CENGU	€ 4.069,81	14.11.2022	chirografario
Totale		€ 243.957,04		

I crediti facenti capo ad ~~UNICREDIT SPA~~ sono garantiti da ipoteca volontaria per mutuo fondiario iscritta sull'unico immobile di proprietà dei debitori in data 11.11.2005 a Roma ai nn. ~~2173/1085~~ in favore di ~~Banca per la Casa SPA~~, successivamente ed ora ~~UNICREDIT SPA~~, dunque godono di privilegio.

Non risultano ulteriori iscrizioni pregiudizievoli.

Gli ulteriori finanziamenti indicati sono in regolare ammortamento.

A seguito dei mancati pagamenti delle rate di mutuo, nell'anno 2014 la Banca mutuataria ~~UNICREDIT~~

SPA, nonostante le richieste di rinegoziazione del mutuo al fine di rideterminare una rata sostenibile, ha intrapreso una procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Tivoli, portante il n. RGE ~~22/2014~~, volta alla vendita forzata della abitazione coniugale, sulla quale era iscritta ipoteca volontaria a garanzia della restituzione della somma mutuata.

Nella procedura esecutiva è stata depositata una CTU che ha stimato il valore di mercato attuale dell'immobile *de quo* per un importo pari a euro 103.100,00; importo notevolmente inferiore rispetto al credito della Banca.

La procedura esecutiva giunta al terzo incanto (revocato il secondo con decreto del 09.03.2020), per il quale erano stati fissati i seguenti prezzi:

- Prezzo base d'asta euro 77.300,00
- Offerta minima euro 58.000,00

È stata sospesa per effetto della decretazione COVID-19, quindi riassunta e fissata nuova vendita.

In data 27.07.2022 si è dunque tenuto il secondo incanto (precedentemente sospeso) che è andato deserto.

In data 24.11.2022 si è tenuto il terzo incanto con i seguenti valori:

- Prezzo base d'asta euro 57.975,00
- Offerta minima euro 43.482,00

Anche l'esperimento del 24/11/2022 è andato deserto.

Per data da fissarsi si dovrà tenere il quarto incanto per il quale si possono presumere i seguenti valori:

- Prezzo base d'asta euro 43.482,00
- Offerta minima euro 32.611,50

2.4 Situazione familiare del debitore incolpevole della situazione determinatasi

Il nucleo familiare dei debitori è composto da:

- Matmuja Shpresa nata a Puke (Albania), il 17.01.1968 (C.F.: MTM SPR 68A57 Z100J)
- Cengu Bashkim nato a Kukes (Albania), il 6.03.1961 (C.F.: CNG BHK 61C06 Z100T)
- ~~Cengu [redacted]~~, nato a ~~Kukes (Albania)~~ il ~~17.01.1968~~ (C.F.: ~~CNG [redacted]~~);
- ~~Cengu [redacted]~~, nato a ~~Kukes (Albania)~~ il ~~03.03.1963~~ (C.F.: ~~CNG [redacted]~~).

Dal 2012, l'unico soggetto titolare di reddito è stato la sola signora Shpresa Matmuja, impiegata a tempo indeterminato presso ~~l'Istituto Nazionale Assicurazioni Sociali INPS~~, con netto in busta paga di euro 1.436,00 ad ottobre 2022.

Il signor Bashkim Cengu, già operaio edile, è rimasto disoccupato dal 2012 senza essere riuscito a trovare

SPESE FAMILIARI

A fronte di una capacità reddituale come sopra descritta, i ricorrenti evidenziano le seguenti spese familiari mensili, per un importo stimato di € 1.204,80:

TIPOLIGIA DI SPESA MENSILE	IMPORTO
Utenze energia elettrica e GAS	210,00
Utenza telefonica	33,00
Utenza acqua	55,00
Finanziamento Finanziamento Finanziamento	256,80
Generi alimentari	450,00
Carburante - spostamenti - vestiario - sanità	200,00
Totale spese mensili	1.204,80

Oltre alle spese famigliari sopra descritte, ed in funzione del fatto che il presente piano prevede la cessione dell'immobile attualmente adibito a abitazione del nucleo famigliare, si rende necessario considerare un ulteriore spesa per la locazione di un immobile da adibire a medesimo utilizzo. L'importo stimato per la locazione di un immobile popolare di circa 80/90 mq. nel Comune di Morlupo si attesta ad euro 300,00 mensili.

Il fabbisogno complessivo del nucleo famigliare si attesta dunque ad euro 1.504,80 mensili.

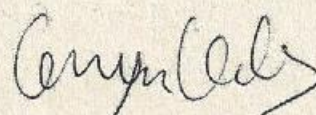
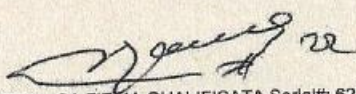
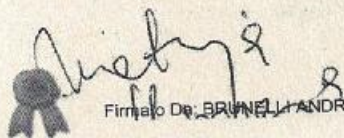
Il figlio ~~██████████~~, non essendo debitore, intende prendere parte al presente piano esclusivamente come terzo assuntore mettendo a disposizione una parte del proprio reddito per rendere sostenibile il piano di ristrutturazione proposto offrendo la propria garanzia al fine di contribuire alla copertura delle spese familiari.

3. ESPOSIZIONE DEL PIANO

Al fine di sanare la propria posizione, i ricorrenti sovra-indebitati intendono proporre il seguente PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO DEL CONSUMATORE come previsto dagli artt. da 67 a 73 del D.Lgs 14/2019.

Il piano che si intende proporre è strutturato come segue:

I debitori mettono a disposizione un importo complessivo di euro 60.000,00 (sessantamila/00) di cui:
- euro 45.000,00 in unica soluzione a seguito della vendita dell'immobile, al momento documentata da contratto preliminare di compravendita condizionato alla decisione del Tribunale di Tivoli, alla signora ~~██████████~~, con il quale la stessa si impegna ad acquistare, alla suddetta cifra di euro 45.000,00 gli immobili di proprietà dei coniugi sovra-indebitati e nello specifico:



- Appartamento Cat. A/2, classe 1, vani 5,5 – rendita catastale euro 454,48 di cui al Foglio 13 Particella 659, Sub. 501;
- Area Urbana Cat. FI, mq 8 di cui al Foglio 13, Particella 659, Sub. 502.

- euro 3.000,00 con assegno circolare da parte del signor ~~Cengu Arbres~~;
- euro 12.000,00 attraverso n. 60 rate MENSILI da euro 200,00 cadauna.

Detta somma è notevolmente superiore rispetto all'ipotesi realizzativa derivante da una possibile vendita all'asta in esito all'esecuzione RGE 282/2014 in corso.

Il soddisfacimento del pagamento rateale viene garantito dal rapporto di dipendenza della signora Matmuja di una Pubblica Amministrazione.

L'eventuale incapienza dello stipendio della signora Matmuja, in riferimento alle spese famigliari, ma comunque l'adempimento del piano, viene coperta dall'intervento economico del figlio ~~Cengu Arbres~~ quale terzo garante.

3.1 Sostenibilità del Piano e costo della procedura

La somma di euro 45.000,00 entrerebbe nella disponibilità dei debitori e dunque della procedura, per effetto della vendita dell'immobile alla signora ~~Svetlana Matmuja~~ a condizione che l'immobile venga trasferito alla stessa libero da ogni trascrizione e/o iscrizione pregiudizievole, con ordine del Tribunale di Tivoli al Conservatore dei RR.II. di Roma di procedere all'immediata cancellazione delle stesse.

La residua somma di euro 15.000,00 sarà corrisposta, quanto a euro 3.000,00 in unica soluzione attraverso assegno circolare da parte del signor ~~XXXXXXXXXX~~ e quanto ad euro 12.000,00 con piano rateizzato dalla signora Matmuja, oltre all'aiuto del figlio ~~Cengu Arbres~~, che convive con il nucleo familiare e che per accettazione ed impegno sottoscrive il presente piano.

In esito al piano, dunque tale sarebbe la situazione:

Totale entrate Matmuja euro 1.350,00/mese circa di media + euro 1.200,00/1.300,00 del figlio ~~XXXXXXXXXX~~.

Totale uscite mese euro 1.500,00/mese circa per spese famigliari ed affitto, come sopra determinate.

Lo stipendio mensile della ricorrente Matmuja è destinato alla copertura integrale della rata proposta e per il residuo, unitamente a quello del figlio convivente ~~Cengu Arbres~~, viene impiegato per la copertura delle quotidiane necessità famigliari.

Si ribadisce come la somma proposta risulti superiore rispetto all'offerta minima d'asta pubblicata per il prossimo terzo incanto, garantendo una percentuale di soddisfazione maggiore rispetto all'esito della procedura esecutiva come di seguito dimostrato:

Matmuja
Suprese

XXXXXXXXXX
4

Cengu Arbres

	proposta del Piano di Ristrutturazione	esecuzione immobiliare
somma ricavata	60.000,00 €	43.482,00 €
compensi OCC / Gestore crisi (spese in prededuzione)	7.455,69 €	- €
somma a disposizione per la soddisfazione dei creditori	52.544,31 €	43.482,00 €

Dall'attuazione del Piano così come proposto il creditore percepirebbe, come prima tranche, euro 40.544,31 in unica soluzione al momento della vendita dell'immobile in attuazione del preliminare, ed ulteriori euro 12.000 euro in 60 rate mensili a partire dal mese successivo a quello di pagamento della prima tranche.

Come si evince dalla tabella sopra riportata, la somma residua a disposizione dei creditori attraverso l'attuazione del Piano di Ristrutturazione ammonta ad euro 52.544,31 rispetto a quanto sarebbe presumibilmente ricavabile dalla la vendita attraverso l'asta stimata in euro 43.482,00 se l'aggiudicazione avviene, nella migliore ipotesi, al prezzo base d'asta.

Per quanto sopra indicato il piano porta un sicuro vantaggio ai creditori in quanto, anche ipotizzando che il tentativo di asta si chiuda con un'aggiudicazione al prezzo base in luogo dell'offerta minima, la proposta del presente piano garantisce una maggiore soddisfazione dei creditori.

Inoltre, in riferimento alla procedura esecutiva, è da tenere in considerazione il rischio, sempre possibile, di un'asta deserta e di conseguenza di ulteriori ribassi.

4. PROPOSTA DI PAGAMENTO DEI DEBITI

Di seguito viene riportata tabella esplicativa delle percentuali di soddisfazione dei crediti vantati attraverso l'attuazione del Piano di Ristrutturazione

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	debito da soddisfare		% soddisfazione sul credito totale
somma proposta		60.000,00	
1) spese in prededuzione			
compenso OCC	7.455,69	7.455,69	100%
somma residua		52.544,31	
2) creditori privilegiati			
██████████ A	198.413,51	52.544,31	26,48
mutuo ipotecario			
somma residua		-	
3) creditori chirografari			
Agenzia della riscossione	39.522,28		0%
Comune di ██████████	4.069,81		0%

Si allega

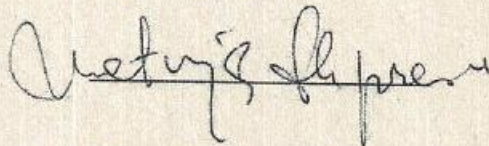
1. Documenti d'identità ricorrenti;
2. Contratto di mutuo con ██████████ già ██████████
3. Atto di Pignoramento immobiliare;
4. Intervento ██████████;
5. Interventi ██████████ Spa Matmuja / Cengu;
6. Perizia estimativa immobile;
7. Visure ipocatastali;
8. ultime tre dichiarazioni dei redditi Matmuja;
9. stato di famiglia;
10. ordinanza di vendita ed avviso di vendita III esperimento esecuzione RGE 28/10/14
11. contratto preliminare di vendita
12. estratti conto corrente al 25/06/2022;
13. busta paga Matmuja ago. Sett. Ott. 2022;
14. Giustificativi utenze varie;
15. Contratto di lavoro ██████████;
16. Buste Paga ██████████

Con osservanza

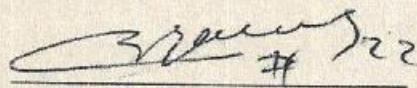
Roma/Tivoli, 10 dicembre 2022

I Debitori

Shpresa Matmuja

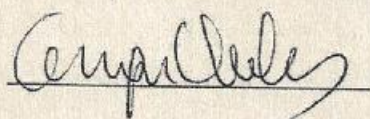


Cengu Bashkim



Per accettazione, adesione ed impegno all'adempimento del piano.

Cengu Arbies





TRIBUNALE DI TIVOLI

Il Giudice

Visto il ricorso presentato, tramite l'O.C.C., dai debitori Bashkim CENGU e Shpresa MATMUJA, componenti di un unico nucleo familiare, per la ristrutturazione del debito; ritenuta sussistente la condizione di cui all'art. 66 CCII in quanto i ricorrenti sono membri conviventi della stessa famiglia;
visti gli artt. 68 e ss. CCII;
rilevato che i ricorrenti sono qualificabili come consumatori;
rilevato che la domanda è corredata degli elementi di cui all'art. 67 co. 2 CCII;
considerato che non appaiono sussistenti le condizioni soggettive ostative di cui all'art. 69 co. 1 CCII;
ritenuto che la proposta ed il piano siano ammissibili;
vista l'istanza di sospensione avanzata dai ricorrenti ai sensi dell'art. 70 CCII co. 5 con istanza depositata il 14.2.2023,
ritenuto che, allo stato, la procedura esecutiva in essere potrebbe pregiudicare la fattibilità del piano e che pertanto la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 282/2014 debba essere, allo stato, sospesa;

P.Q.M.

Visto l'art. 70 CCII

Dispone che la proposta ed il piano (con annerimento dei dati sensibili a cura della Cancelleria) siano pubblicati nell'apposita area del sito web del Tribunale e che ne sia data comunicazione a cura dell'OCC a tutti i creditori entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione del presente decreto;

Dispone la sospensione dei procedimenti di esecuzione forzata in essere ed, in particolare, della procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale intestato n. R. G.E. n. 242/2014;

dispone il divieto di azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del consumatore fino alla conclusione del procedimento;

Avverte che, a mente dell'art. 70 co. 3 CCII, ogni creditore potrà nei venti giorni successivi alla comunicazione del presente decreto da parte dell'OCC presentare osservazioni inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'OCC che allo scopo dovrà indicarlo nella propria comunicazione

Dispone che, a mente dell'art. 70 co. 6 CCII, l'OCC entro 10 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, sentito il debitore, riferisca per iscritto al Giudice, proponendo eventuali modifiche ritenute necessarie

Si comunichi

Addi 24/02/2023

Il Giudice
(*dott.ssa Anna Multari*)





TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

CANCELLERIA FALLIMENTARE

Annotazione di Cancelleria

Correzione errore materiale

P.U. R.G. N. 38/2022

Il G.D. dott.ssa Anna Multari, con decreto del 01.03.2023 dispone la correzione dell'errore materiale del decreto depositato in data 24.02.2023, nel senso che nel dispositivo del decreto del 24.02.2023 ove è indicato R.G.E. n. 242/2014 deve invece leggersi ed intendersi R.G.E. n. 282/2014.

Tivoli, 01.03.2023

La Funzionaria UPP

Dott.ssa Maria Mautone

Firmato digitalmente

