

STEFANO SANNA
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Cagliari, 23 – 07100 Sassari
Email: stefano.sanna@me.com
Pec: stefano.sanna@pec.it

TRIBUNALE DI SASSARI

RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE
Procedura 24/2024

RELAZIONE DEL GESTORE DELLA CRISI

ai sensi dell'art. 68, comma 2, d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14

Gestore incaricato da O.C.C. dell'O.D.C.E.C. di Sassari: DOTT. STEFANO SANNA

Ricorrente: *LAI Emanuela*

Assistita da: *Dott. SOLINAS Gabriele*

1. Sommario

1. PREMESSA E SCOPO DELL'INCARICO	3
2. CONDIZIONI PRELIMINARI DI AMMISSIBILITÀ	4
3. DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL DEBITORE UTILE ALLA STESURA DELLA RELAZIONE	4
4. ATTIVITÀ PRELIMINARI DEL GESTORE DELLA CRISI	5
5. SITUAZIONE FAMILIARE DEL DEBITORE	6
6. INDICAZIONE DELLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E DELLA DILIGENZA IMPIEGATA DAL DEBITORE NELL'ASSUMERE LE OBBLIGAZIONI (AI SENSI DELL'ART. 68, COMMA 2, LETT. A) CCII)	6
7. ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELL'INCAPACITÀ DEL DEBITORE DI ADEMPIERE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE (AI SENSI DELL'ART. 68, COMMA 2, LETT. B), CCII))	8
8. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL DEBITORE	9
8.1. La situazione debitoria del consumatore sovraindebitato: l'elenco dei creditori (art. 67, comma 2, lett. a) CCII))	9
8.2. La consistenza e la composizione del patrimonio del sovraindebitato (art. 67, comma 2, lett. b), CCII))	11
8.3. Atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni (art. 67, comma 2, lett. c), CCII)	13
8.4. Situazione reddituale del debitore e del suo nucleo familiare (ai sensi dell'art. 67, comma 2, lettera e), CCII))	13
8.5. Spese per il mantenimento della famiglia (art. 67, comma 2, lettera e), CCII))	14
9. LA VALUTAZIONE SULLA COMPLETEZZA E SULL'ATTENDIBILITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA A CORREDO DELLA DOMANDA (ART. 68, COMMA 2, LETT. C), CCII))	15
10. INDICAZIONE PRESUMIBILE DEI COSTI DELLA PROCEDURA (ART. 68, COMMA 2, LETT. D) CCII))	16
11. VALUTAZIONE DEL MERITO CREDITIZIO (ART. 68, COMMA 3, CCII)	16
12. ESPOSIZIONE DELLA PROPOSTA	18
13. VALUTAZIONE DELL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA	19
14. SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI PRIVILEGIATI, PIGNORATIZI O IPOTECARI IN MISURA NON INFERIORE ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA (ART. 67, COMMA 4, CCII)	20
15. COERENZA DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE PROPOSTO CON LE PREVISIONI IN MATERIA DI SOVRAINDEBITAMENTO	21
16. GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA ED ATTENDIBILITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL DEBITORE AI FINI DELL'ACCESSO ALLA PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 68, COMMA 2, CCII	21
17. ALLEGATI	23

Relazione del gestore della crisi nel piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore ex art. 68, comma 2, CCII

1. Premessa e scopo dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Stefano Sanna, nato a Sassari il 04.11.1976, C.F.: SNNSFN76S04I452E, domiciliato presso il proprio Studio in Sassari, 07100 (SS) – Via Cagliari, n. 23, PEC: stefano.sanna@pec.it, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Sassari nella sezione A al n. 554

premesso che

- La ricorrente, Sig.ra Lai Emanuela, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] (da qui in avanti per semplicità Debitore) ha depositato in data 06.12.2024 presso l'Organismo di Composizione della Crisi dell'O.D.C.E.C. di Sassari istanza per la nomina di un professionista abilitato ad esercitare la funzione di Gestore della crisi in funzione dell'apertura di una procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore alla quale è stato assegnato il n. 24/2024;
- con provvedimento del 07.01.2025, lo scrivente Dott. Stefano Sanna veniva nominato dal Referente dell'O.C.C. dell'O.D.C.E.C. di Sassari quale professionista incaricato di assolvere le funzioni di Gestore della Crisi (**All. 1**);
- in data 12.01.2025, il sottoscritto ha accettato l'incarico con nota in atti (**All. 2**);

in relazione alla nomina per l'incarico di cui sopra, anche ai sensi dell'art. art. 11 d.m. n. 202/2014

dichiara

- di essere iscritto nell'Albo dei soggetti incaricati dall'autorità giudiziaria delle funzioni di gestione e di controllo nelle procedure di cui all'articolo 356 del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 al n. 11030;
- di essere iscritto nell'Elenco dei Gestori della Crisi da sovraindebitamento dell'Organismo di Composizione della Crisi da sovraindebitamento dell'ODCEC di Sassari al n. 6;
- di non essere legato ai debitori ed a coloro che hanno interesse all'operazione di composizione della crisi, da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza;
- di non essere in una delle situazioni previste dall'art. 2399 c.c. e, segnatamente, di non essere interdetto, inabilitato, fallito o è stato condannato ad una pena che comporta l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità di esercitare uffici direttivi (condizioni previste dall'art. 2382 c.c.);
- di non essere coniuge, parente o affine entro il quarto grado dei debitori;
- di non essere legato al debitore da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza e, in particolare, di non essere legato al debitore o a società controllate dal debitore da un rapporto di lavoro o da un rapporto continuativo di consulenza o di prestazione d'opera retribuita ovvero da altri rapporti di natura professionale che ne compromettano l'indipendenza;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto gestore della crisi, espone la presente relazione che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 68, comma 2 e 3, CCII deve contenere:

- a) l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni;
- b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte;
- c) la valutazione sulla completezza ed attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda;
- d) l'indicazione presunta dei costi della procedura;
- e) l'indicazione se il soggetto finanziatore abbia tenuto conto del merito creditizio del sovradebitato, ai fini della concessione del finanziamento.

2. Condizioni preliminari di ammissibilità

Il sottoscritto ha verificato la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 69, comma 1, CCII e più specificamente che il debitore:

- a) risulta essere in stato di *sovradebitamento* così come definito dall'art. 2, comma 1, lett. c), CCII¹;
- b) riveste la qualifica di *consumatore* così come definito dall'art. 2, comma 1, lett. e), CCII²;
- c) ha fornito tutta la documentazione utile a ricostruire compiutamente la sua situazione economica e patrimoniale (come da allegato elenco);
- d) non è assoggettabile alla liquidazione giudiziale, ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza;
- e) non è già stato esdebitato nei cinque anni precedenti la domanda e non ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte;
- f) non ha determinato la situazione di sovradebitamento con colpa grave, malafede o frode.

3. Documentazione prodotta dal debitore utile alla stesura della relazione

La proposta di ristrutturazione dei debiti, come formulata dal debitore, contiene gli elementi previsti dall'art. 67, comma 1, CCII ed è corredata di tutta la documentazione prevista dal comma 2 della medesima disposizione; in particolare:

- a) elenco di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute e delle cause di prelazione;
- b) elenco della consistenza e della composizione del patrimonio;
- c) elenco degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni;
- d) dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni;

¹ L'art. 2, comma 1, lett. c), CCII definisce come **sovradebitamento**: "lo stato di crisi o insolvenza del consumatore, del professionista, dell'imprenditore minore, dell'imprenditore agricolo, delle start-up innovative di cui al decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, e di ogni altro debitore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza".

² L'art. 2 comma 1, lett. e), CCII definisce come **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, e accede agli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza per debiti contratti nella qualità di consumatore".

e) elenco degli stipendi, delle pensioni, dei salari e di tutte le altre entrate del debitore e del suo nucleo familiare, con l'indicazione di quanto occorre al mantenimento della sua famiglia.

La relazione è stata elaborata utilizzando la documentazione prodotta dal debitore che di seguito si elenca, opportunamente integrata nel corso della redazione della stessa:

- Certificato di Stato di famiglia;
- Copia documento di identità;
- Copia Tessera Sanitaria;
- Certificazione Unica 2024, 2023 e 2022;
- Giacenza media su c/c 6600004771 e carta 82159589 anni 2021, 2022 e 2023;
- Visura storica immobiliare;
- Visura PRA per targa [REDACTED];
- Contratto di mutuo fondiario BHW Bausparkasse AG n. 325198600151 del 22.12.2008;
- Distinta crediti BHW;
- Dettaglio al 07.01.2024 Polizza vita Generali n. 81181109;
- Prospetto delle spese mensili occorrenti;
- Copia contratto di locazione abitativa;

4. Attività preliminari del gestore della crisi

Il sottoscritto gestore ha provveduto ad eseguire le comunicazioni previste dall'art. 68, comma 4, CCII ed a svolgere le seguenti attività istruttorie anche mediante accesso al Cassetto fiscale ed alle altre banche dati:

- Richiesta ed esame situazione debitoria ed estratti di ruolo presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione (**All. 3**);
- Richiesta ed esame situazione debitoria Comune di Sassari (**All. 4**);
- Richiesta situazione debitoria INPS (**All. 5**);
- Richiesta ed esame situazione debitoria CCIAA (**All. 6**);
- Richiesta precisazione del credito BHW Bausparkasse AG (**All. 7**)
- Richiesta ed esame Visura CRIF (**All. 8**);
- Richiesta ed esame visura Centrale Rischi della Banca d'Italia (**All. 9 e 10**);
- Richiesta ed esame visura Centrale di Allarme Interbancaria (**All. 11**);
- Richiesta ed esame visura Consorzio per la Tutela del Credito (**All. 12**);
- Richiesta ed esame visura nominativa attuale al PRA (**All. 13**);
- Richiesta ed esame accesso all'archivio dei rapporti finanziari (**All. 14**);
- Richiesta ed esame Certificati Casellario Giudiziale e Carichi Pendenti (**All. 46**)

Il sottoscritto ha, inoltre, avuto diversi incontri col debitore che ha fornito chiarimenti sulle cause dell'indebitamento e sulle ragioni della incapacità di adempiere le obbligazioni assunte.

Il debitore ha fornito le informazioni necessarie a redigere una relazione completa sulla situazione debitoria, patrimoniale e finanziaria.

5. Situazione familiare del debitore

Il nucleo familiare della ricorrente è composto da essa stessa, essendo nubile e senza figli, e la sua residenza anagrafica è stabilita in Via Baldedda, n. 14 - 07100 Sassari (SS).

Si riportano nella seguente tabella i dati anagrafici dell'istante debitore come da certificati di residenza e Stato di famiglia (**All.15**)

Nucleo Familiare	
Debitore:	
Cognome	Lai
Nome	Emanuela
Codice Fiscale	[REDACTED]
Comune di nascita	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]
Comune di residenza	[REDACTED]
Indirizzo di residenza	[REDACTED]
Cap	[REDACTED]
Stato civile	[REDACTED]
Impiego	[REDACTED]

6. Indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni (ai sensi dell'art. 68, comma 2, lett. a) CCII)

L'esame della documentazione depositata dal debitore a corredo del piano di ristrutturazione dei debiti e di quella acquisita dallo scrivente gestore della crisi unitamente alle ulteriori informazioni acquisite in sede di incontro con il debitore hanno permesso al sottoscritto gestore di ricostruire come le cause e le circostanze dell'indebitamento della Sig.ra Lai Emanuela traggano origine a inizio 2009 in seguito all'accensione di un mutuo fondiario ipotecario di € 150.000,00, cointestato con l'allora compagno, presso la **Banca BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**, con il quale è stato dapprima estinto precedente finanziamento Banca Intesa Sanpaolo di € 30.000,00 (rinvenibile anche dalle informazioni presenti nell'archivio della Centrale dei Rischi tra gennaio e febbraio 2009 – **All. 10**), utile per l'acquisto del terreno su cui sarebbe sorto il fabbricato, e successivamente costruito un immobile adibito ad abitazione principale su un terreno edificabile di proprietà di entrambi.

Al fine di coadiuvare il giudice delegato nella valutazione della diligenza del debitore, si rappresenta la situazione prospettica in cui versava il debitore alla data della sottoscrizione del predetto finanziamento: all'epoca, l'istante lavorava presso la "RR Orafi in Sassari di Dessì Riccardo e Onnis Rocco S.n.c." con contratto a tempo pieno e indeterminato, percependo una retribuzione netta di circa € 1.000,00 /mese (**All. 26 e 27**). Già a partire dal Febbraio 2009, all'istante debitrice fu ridotto l'orario lavorativo, passando ad un contratto a tempo parziale (**All. 28**), con conseguente riduzione salariale, così come si evince dall'estratto estratto conto del casellario degli attivi INPS (**All. 29**). Il 26 agosto dello stesso anno, con l'intento di ottenere un livello di reddito almeno pari a quello precedente, l'istante costituisce una ditta individuale denominata "**GOCCE PREZIOSE, CREAZIONI ORAFE DI EMANUELA LAI**", la cui attività avrebbe dovuto essere quella di fabbricazione di oggetti di gioielleria ed oreficeria, avente patita IVA n. 02367140908; tuttavia, nonostante i buoni propositi, la predetta attività non risulta essere stata mai operativa, ed infatti la data di cessazione coincide con quella di inizio attività (**All. 16 e 17**). Nei mesi successivi, l'allora compagno coobbligato perse il lavoro, per cui tutte le spese, ed in particolare le rate residue del suddetto mutuo e quelle già in essere riferite a un precedente

finanziamento, gravavano sul solo reddito prodotto dall'istante. Nonostante le difficoltà, con grandi sacrifici si riuscì ad onorare i suddetti pagamenti per gli anni a seguire, fino a risoluzione del contratto occorsa in data 08.09.2015 per un debito residuo complessivo pari ad € 147.046,42 di cui quota capitale pari ad € 138.093,09, cui seguirono l'atto di pregetto del 24.09.2015 (**All. 18**) e quello di pignoramento immobiliare datato 20.10.2015 (**All. 19**), il cui credito vantato ammontava ad € 147.490,50. Successivamente veniva radicata la procedura esecutiva RGE 6/2016 presso il Tribunale di Sassari, conclusasi con l'aggiudicazione del bene al prezzo di € 28.000,00 come da verbale di vendita senza incanto datato 09.02.2023 (**All. 20**). La quota di spettanza del debitore istante, Sig.ra Lai, e versata a titolo di parziale soddisfo del creditore precedente è stata quantificata in € 5.714,81 (**All. 24**). Stesso importo risulta versato, per la quota di spettanza dell'ex compagno coobbligato, a favore della procedura di liquidazione controllata ex art. 268 CCII, ad oggi in essere, instaurata su istanza presentata da quest'ultimo presso il Tribunale di Venezia e registrata al n. 8/2022, dal quale stato passivo il creditore BHW Bausparkasse AG risulta ammesso per un importo pari ad € 147.046,42. Tuttavia, non avendo ricevuto riscontro alle richieste di precisazione del credito consegnate a mezzo PEC in data 02 aprile e 9 giugno u.s. (**All. 22 e 23**) e non essendoci stato ancora alcun riparto nella suddetta procedura (così come da comunicazione ricevuta dal Gestore, Rag. Barbiero, di cui all'**All. 21**) il credito vantato da BHW Bausparkasse AG, preso in considerazione nell'odierna procedura, è quello comunicato con distinta alla data contabile del 17.01.2024, come meglio specificato al punto 9.

Si forniscono di seguito informazioni di dettaglio circa il predetto finanziamento:

1. **Mutuo fondiario Ipotecario BHW BAUSPARKASSE AG n. 3251986001/51 del 22.12.2008 (Contratto di mutuo con risparmio edilizio) (All. 25)**: Contratto di mutuo fondiario cointestato alla ricorrente Sig.ra Lai Emanuele e all'allora compagno Sig. Nieddu Paolo, per la somma capitale di € 150.000,00 e successiva iscrizione volontaria di ipoteca per € 240.0000 (Reg. Gen. N.1741 Reg. Part. N.127 del 29.1.2009), atto notaio Andrea Porqueddu in data 27.1.2009 repertorio N.8133 e raccolta N.5566, a favore della BHW - BAUSPARKASSE AG, sull' area edificabile di circa 214 mq sita nel Comune di Codrongianos (SS) distinta nel:
 - Catasto Terreni al foglio 11, mappale 1624;
 - Catasto Fabbricati al foglio 11, mappale 921, subalterno 7.

Il contratto di finanziamento in oggetto prevedeva una prima fase attraverso l'erogazione di un Mutuo immediato dove il mutuatario si impegnava a pagare solo interessi sulla somma mutuata; in sostituzione dell'ammortamento in linea capitale, per tutta la durata del mutuo immediato (circa 15 anni), il mutuatario si impegnava ad effettuare dei versamenti su un Contratto di Risparmio Edilizio; a seguito dell'assegnazione della somma del Contratto di mutuo edilizio era prevista l'estinzione del mutuo immediato. L'importo del mutuo d'assegnazione previsto era composto dalla differenza tra l'importo del Contratto di Risparmio Edilizio e la somma risparmiata, come descritto di seguito: il mutuo immediato, pari ad € 150.000,00, al TAN fisso del 5,4% ed un Indicatore Sintetico di Costo (ISC) del 5,81%, prevedeva una durata di circa 15 anni, da restituire senza ammortamento in rate mensili anticipate di soli interessi pari ad € 675,00 ed una rata di risparmio (da accreditarsi sul contratto di Risparmio Edilizio) pari ad € 150,00 (1% della somma mutuata) per i primi due anni, ma crescente a partire dal terzo anno, fino a raggiungere l'1,8%, in funzione di una crescente percentuale calcolata sulla somma di risparmio del Contratto di Risparmio Edilizio. In sintesi, la rate iniziali ammontavano ad **€ 826,00** (di cui € 1,00/mese per spese tenuta conto). La seconda fase del mutuo prevedeva l'assegnazione del Contratto di Risparmio Edilizio (e contestuale estinzione del mutuo immediato) al TAN fisso del 3,75% e ISC pari al 4,51%, con una rata mensile posticipata per capitali e interessi pari ad **€ 990,00**. Sia il mutuo immediato che il mutuo di assegnazione sono garantiti da ipoteca iscritta sugli immobili descritti precedentemente.

7. Esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte (ai sensi dell'art. 68, comma 2, lett. b), CCII))

Al fine di coadiuvare il giudice delegato nella valutazione della diligenza del debitore, si rappresenta la situazione prospettica in cui versava il debitore alla data della sottoscrizione del predetto finanziamento.

Nella valutazione delle ragioni dell'incapacità dell'istante di adempiere le obbligazioni assunte, un ruolo senza dubbio di rilievo assume la considerazione delle necessità della famiglia, intese qui come spese necessarie a far fronte alla soddisfazione dei bisogni primari essenziali dei suoi componenti, come il diritto alla salute e ad un'esistenza dignitosa.

Le ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte sono dovute ad un evidente stato di sovradebitamento la cui causa principale è sicuramente da ricercare nella mutata situazione reddituale, in senso peggiorativo, cui la allora coppia firmataria del mutuo si è ritrovata già nei mesi successi a quello di stipula del predetto finanziamento. Seppure gli odierni rapporti con il suo ex compagno non hanno permesso all'istante di reperire alcun documento, ad egli riferito, inerente alla situazione lavorativa e/o reddituale all'epoca dei fatti, la Sig.ra Lai riferisce che l'incapacità di onorare le rate del mutuo in parola, sia ascrivibile sia alla riduzione del proprio orario lavorativo, e quindi del proprio reddito, sia alla perdita del lavoro da parte del suo ex compagno il quale, riferisce l'istante, aveva un lavoro a tempo indeterminato ed un reddito compreso tra i € 1.100,00 ed i € 1.200,00 netti al mese. L'istante lavorava (e lavora tuttora) presso la "RR Orafi in Sassari di Dessì Riccardo e Onnis Rocco S.n.c." già dal settembre 2000 con contratto di apprendista, nel 2005 trasformato in contratto a tempo pieno e indeterminato con qualifica di *orafo qualificato* di 5° livello (**All. 26 e 27**). All'epoca della stipula del mutuo, occorso nel Gennaio 2009, la Sig.ra Lai lavorava in forza di quest'ultimo contratto percependo uno stipendio di circa € 1.000,00 al mese e continuava a pagare una rata di circa 150,00 € al mese (crescente fino a circa € 195,00 fino ad estinzione naturale occorsa nel 2017) di un precedente finanziamento richiesto per l'acquisto di un'autovettura Fiat Punto ad oggi non più nella sua disponibilità (così come da dichiarazione rilasciata in sostituzione della irreperibile documentazione, di cui all'**All. 30**).

Già nei mesi successivi a quello di stipula del mutuo, ovvero a febbraio 2009, il rapporto di lavoro veniva variato da tempo pieno a tempo parziale (**All. 28**), comportando così anche una drastica diminuzione del reddito, il quale risultava diminuito di circa il 40% rispetto al *tempo pieno*, così come risulta dall'estratto conto del casellario degli attivi INPS (**All. 29**). Il 26 agosto dello stesso anno, con l'intento di ottenere un livello di reddito almeno pari a quello precedente, l'istante costituisce una ditta individuale denominata "*GOCCE PREZIOSE, CREALIZZAZIONI ORAFE DI EMANUELA LAI*", la cui attività, avente partita IVA n. 02367140908, avrebbe dovuto essere quella di fabbricazione di oggetti di gioielleria ed oreficeria; tuttavia, nonostante i buoni propositi, la predetta attività non risulta essere stata mai operativa, ed infatti la data di cessazione coincide con quella di inizio attività (**All. 16 e 17**). Da lì in avanti la Sig.ra Lai lavorerà alle suddette condizioni economiche del tempo parziale, anche nel periodo compreso tra il 2013 ed il 2015 in cui il contratto in parola fu sostituito da un nuovo contratto di associazione in partecipazione, comunque non migliorativo dal punto di vista economico. Infatti, per ritrovare una situazione reddituale simile al 2008 bisogna scorrere fino al 2017 quando, con contratto ad oggi in essere (di cui si allega comunicazione UniLav, **All. 31**), venne riassunta, sempre dallo stesso datore di lavoro, a tempo pieno e indeterminato. Occorre infine sottolineare che nel 2016 è occorsa la separazione dal compagno, rendendo definitivamente vano ogni tentativo di recupero dalla situazione debitoria.

8. Analisi della documentazione prodotta dal debitore

Si riportano di seguito le verifiche effettuate dal gestore sulla documentazione consegnata dal debitore ai sensi dell'art. 67, comma 2, CCII.

8.1. La situazione debitoria del consumatore sovraindebitato: l'elenco dei creditori (art. 67, comma 2, lett. a) CCII))

Sulla base della documentazione prodotta e delle informazioni fornite dal debitore, nonché dei riscontri effettuati dallo scrivente gestore della crisi, la posizione debitoria può individuarsi come segue.

Creditore	Debito residuo	Titolo di prelazione	Prededuzione	Privilegio Ipotecario	Chirografario
OCC dell'ODCEC di Sassari	1.220,00 €	Prededuzione	1.220,00 €		
BHW BAUSPARKASSE AG	222.535,70 €	Priv. Ipotecario + Chirografario		147.001,04 €	75.534,66 €
Agenzia delle Entrate Riscossione	233,60 €	Chirografario			233,60 €
Totale	223.989,30 €		1.220,00 €	147.001,04 €	75.768,26 €

Si riportano di seguito dettagliate informazioni circa l'elenco dei creditori, le somme dovute e le rispettive cause di prelazione, al quale devono necessariamente aggiungersi le spese della procedura.

Le posizioni debitorie complessive della Sig.ra Lai vengono poi riportate in una tabella riepilogativa nella quale le stesse vengono suddivise tra "spese in prededuzione", "debiti ipotecari", "debiti privilegiati" e "debiti chirografari".

Esame dettagliato delle singole posizioni debitorie:

- OCC dell'ODCEC di Sassari**, Viale Caprera, 6 - 07100 Sassari (SS): La determinazione dei compensi concordati tra il debitore istante e l'O.C.C., pari ad € 2.440,00 inclusa IVA del 22%, è stata effettuata, tenuti conto il tipo di procedura, la sua complessità e la sua durata, in ossequio al dettato del D.M. n. 202 del 24 Settembre 2014, calcolato ai valori medi ed applicando una riduzione pari al 40% (**All. 32**). Il totale concordato, è stato ridotto degli acconti ricevuti pari ad € 1.220,00 (50%) e la restante parte, pari ad **€ 1.220,00** rappresenta la quota spettante per la fase di esecuzione del Piano proposto ed inserita nello stesso tra i costi in prededuzione.
- BHW BAUSPARKASSE AG**, Galleria Stella, 4/Angolo Portici 39100 Bolzano (BZ) richiedente la somma complessiva di **€ 222.535,70** di cui € 147.001,04 assistiti da privilegio ipotecario ed € 75.534,66 chirografari (**All. 33**). Il credito vantato deriva da contratto di mutuo fondiario n. 3251986001/51 del 22.12.2008 (**All. 25**) cointestato alla ricorrente Sig.ra Lai Emanuela e all'allora compagno Sig. [REDACTED], per la somma capitale di € 150.000,00 e successiva iscrizione di ipoteca per € 240.000,00 sull'area edificabile di circa 214 mq sita nel Comune di Codrongianos (SS), di proprietà in parti uguali (1/2 + 1/2) ai richiedenti, composta dai seguenti immobili, distinti nel Catasto Terreni al foglio 11, mappale 1624 e Catasto Fabbricati al foglio 11, mappale 921, subalterno 7. Come descritto al punto 6, il contratto di finanziamento in oggetto (contratto di mutuo con risparmio edilizio) della durata complessiva di circa 26 anni, prevedeva una prima fase attraverso l'erogazione di un Mutuo immediato dove il mutuatario si

impegnava a pagare solo interessi sulla somma mutuata; in sostituzione dell’ammortamento in linea capitale, per tutta la durata del mutuo immediato (circa 15 anni), il mutuatario si impegnava ad effettuare dei versamenti su un Contratto di Risparmio Edilizio; a seguito dell’assegnazione della somma del Contratto di mutuo edilizio era prevista l’estinzione del mutuo immediato. L’importo del mutuo d’assegnazione previsto era composto dalla differenza tra l’importo del Contratto di Risparmio Edilizio e la somma risparmiata, come descritto di seguito: il mutuo immediato, pari ad € 150.000,00, al TAN fisso del 5,4% ed un Indicatore Sintetico di Costo (ISC) del 5,81%, prevedeva una durata di circa 15 anni, da restituire senza ammortamento in rate mensili anticipate di soli interessi pari ad € 675,00 ed una rata di risparmio (da accreditarsi sul contratto di Risparmio Edilizio) pari ad € 150,00 (1% della somma mutuata) per i primi due anni, ma crescente a partire dal terzo anno, fino a raggiungere l’1,8%, in funzione di una crescente percentuale calcolata sulla somma di risparmio del Contratto di Risparmio Edilizio. In sintesi, la rate iniziali ammontavano ad **€ 826,00** (di cui € 1,00/mese per spese tenuta conto). La seconda fase del mutuo prevedeva l’assegnazione del Contratto di Risparmio Edilizio (e contestuale estinzione del mutuo immediato) al TAN fisso del 3,75% e ISC pari al 4,51%, con una rata mensile posticipata per capitali e interessi pari ad **€ 990,00**.

A seguito di decadenza dal beneficio del termine, previo pignoramento dei suddetti immobili, è stata radicata la procedura esecutiva n. 6/2016 R.G.E., la cui istanza di vendita verteva però sul solo immobile censito al catasto Fabbricati al foglio 11, particella 1784, subalterno 9 (il predetto riferimento catastale deriva dalla soppressione per allineamento mappe e successiva variazione dell’allora foglio 11, mappale 921, subalterno 7) (**All. 34**); la vendita di detto bene, aggiudicato al prezzo di € 28.000,00 e dedotte le spese della procedura, ha generato la formazione di due distinte masse, entrambe corrispondenti alla quota di $\frac{1}{2}$ di spettanza di ciascun esecutato: Massa 1, pari ad € € 5.714,81, di spettanza della Sig.ra Lai Emanuela, riconosciuta alla BHW BAUSPARKASSE AG a parziale soddisfazione del credito vantato in via ipotecaria; Massa 2, pari ad € 5.714,81, di spettanza del Sig. [REDACTED], imputata alla procedura di liquidazione n. 8/2022 R.G. del Tribunale di Venezia, cui lo stesso debitore ha fatto ricorso (**All. 24**).

3. **Agenzia delle Entrate-Riscossione**, Via Asproni, 13 - 09123 Cagliari (CA), richiedente la somma complessiva di € 233,60 a titolo di cartella n. 10220220019039907000 (**All. 35**). Detta posizione debitoria, riferita a tasse automobilistiche non pagate per l’anno 2017, di norma assistita da privilegio speciale mobiliare secondo l’art. 2.758 co. 1 c.c., è stata degradata a chirografo in quanto l’automobile oggetto di privilegio non è più nella disponibilità del Sig.ra Lai. Infatti, come risulta da visura eseguite presso il PRA, la Sig.ra Lai è ad oggi proprietaria di un’unica autovettura acquistata il 17.07.2018 (**All. 13**).

Dettaglio Debiti Delli AdE-R al 13.01.2025									
	Ente Creditore	Cartella/Avviso N.	Anno di Riferimento	Descrizione Tributi	Imposte	Interessi	Oneri	Totale Debito	Privilegio/Prelazione
1	AGENZIA ENTRATE - D.P. SASSARI	10220220019039907000	2017	Tasse Automobilistiche	141,90 €	28,07 €	53,63 €	223,60 €	Priv. Mob. Art.2758 co.1, Grado 7 altrimenti Chirografo

In virtù della documentazione disponibile e dei riscontri effettuati dal gestore, le posizioni debitorie possono essere così sinteticamente riepilogate e distinte per grado di privilegio:

Creditore	Indirizzo Creditore	P.IVA o Codice Fiscale	PEC	Debito residuo	Titolo di prelazione	Prededuzione	Privilegio Ipotecario	Chirografario
OCC dell'ODCE C di Sassari	Viale Caprera, 6 07100 Sassari (SS)	P.I. 02797820905 C.F: 92106780908	occ_odcecsassari@pecocca.it	1.220,00 €	Prededuzione	1.220,00 €		
BHW BAUSPAR KASSE AG	Galleria Stella, 4/Angolo Portici 39100 Bolzano (BZ)	01666200215	mutuogermani@legalmail.it	222.535,70 €	Priv. Ipotecario + Chirografario		147.001,04 €	75.534,66 €
Agenzia delle Entrate Riscossione	Via Asproni, 13 - 09123 Cagliari (CA)	13756881002	sar.procedure.cauteleimmob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it	233,60 €	Priv. Mob. Art.2758 co.1, Grado 7 altrimenti Chirografario			233,60 €
Totale				223.989,30 €		1.220,00 €	147.001,04 €	75.768,26 €

8.2. La consistenza e la composizione del patrimonio del sovraindebitato (art. 67, comma 2, lett. b), CCII))

Patrimonio Immobiliare

Si forniscono di seguito dettagliate informazioni relative al patrimonio, rispettivamente immobiliare e mobiliare, nelle disponibilità del debitore al momento della redazione della presente relazione, anche in virtù degli ulteriori riscontri effettuati dal sottoscritto gestore.

Si riportano, altresì, per ciascun bene anche i valori di stima fondati sul presumibile valore di realizzo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dei beni nonché delle attuali condizioni di mercato.

La Sig.ra Lai risulta comproprietaria di un immobile per la quota di 1/2 , più precisamente terreno di 36 mq sito nel Comune di Codrongianos e distinto in Catasto Terreni al foglio 11, particella 1624. Detto terreno risulta gravato da ipoteca volontaria per € 240.000,00 (Reg. Gen. N.1741 Reg. Part. N.127 del 29.1.2009), atto notaio Andrea Porqueddu in data 27.1.2009 repertorio N.8133 e raccolta N.5566, a favore della BHW - BAUSPARKASSE AG, contro Lai Emanuela e [REDACTED]. Al fine di quantificare il valore di mercato dell'immobile caduto nella procedura di sovradebitamento, lo scrivente ritiene di poter adottare il valore espresso nella perizia redatta dal Geom. Gian Mario Carboni (**All. 36**), pari ad € 700,00 che, rapportata alla quota di 1/2 di proprietà dell'istante, consta in **€ 350,00**.

In virtù di quanto sopra esposto il patrimonio immobiliare ammonta a complessivi **€ 350,00**

PARTIMONIO IMMOBILIARE										
Intestatario	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario	Valore di Perizia
Lai Emanuela	Proprietà per 1/2	Codrongianos	11	1624		Seminativo	2	0,13 €	0,07 €	350,00 €
Valore Patrimonio Immobiliare										350,00 €

Patrimonio Mobiliare

Per quanto riguarda i beni mobili registrati, l'istante debitrice risulta proprietaria di un'autovettura Fiat Idea 1.300 Multijet targata [REDACTED], immatricolata il 12.10.2005 ed acquistata usata in data 17.07.2018 (**All. 13**). Ad oggi i chilometri percorsi dichiarati sono oltre 169.000. Al fine di quantificare il valore di presumibile realizzo del detto cespote, lo scrivente gestore ritiene di poter adottare quello espresso dall'officina

"Autoriparazioni di Idini Sergio" (All. 37), cui l'istante ha richiesto una perizia di stima, secondo il quale il valore si attesterebbe ad € 900,00.

Essendo l'unico mezzo di trasporto disponibile per l'istante, necessario quindi per recarsi a lavoro ed assolvere tutte le utilità richieste e dato l'esiguo valore, l'automobile non è stata inserita nella proposta di piano, né verrà presa in considerazione nell'alternativa liquidatoria.

BENI MOBILI REGISTRATI							
Intestatario	Marca/Modello	Targa	Anno imm.	KM	Diritto	% Diritto	Valore
Lai Emanuela	Fiat	[REDACTED]	2005	169.000	Proprietà	100%	900,00 €

La Sig.ra Lai è altresì titolare dei seguenti rapporti finanziari:

- **Conto Corrente n. 6600/4771**, intrattenuto presso la Banca Nazionale del Lavoro, Filiale di Sassari, Piazza d'Italia, 35: saldo attivo al 04.07.2025 pari ad € **1.994,95** (All. 38);
- **Prepagata BNL - Carta n. 82159589**: saldo attivo al 09.07.2055 pari ad € **24,02** (All. 39) .
- **Polizza Vita n. 81181109**, Generali Italia S.p.a.: Il debitore è titolare di una polizza assicurativa sulla vita n. 81181109, stipulata con la compagnia assicurativa Generali Italia S.p.a. - Agenzia di Sassari, via Spano, 1 - con decorrenza 07.01.2019 e della durata di 15 anni (scadenza periodo traguardo 07.01.2034). La polizza risulta attualmente attiva ed è intestata al debitore in qualità di contraente e assicurato. Al 07.01.2025 presenta un valore del contratto pari ad € **11.697,27** con capitale protetto al termine del periodo di traguardo pari ad euro 10.711,88 (All. 40); tuttavia attualmente non risulta liquidabile, in quanto si tratta di una polizza a capitale differito senza facoltà di riscatto anticipato. Si segnala pertanto che, pur costituendo un elemento del patrimonio del debitore, la polizza non è suscettibile di realizzo a breve termine, né utilizzabile, allo stato, ai fini della soddisfazione dei creditori.

RAPPORTI FINANZIARI	
Contratto	Saldo 2025
c/c BNL n. 6600/4771	1.994,95 €
Prep. BNL Carta n. 82159589	24,02 €
Polizza Vita Generali n. 81181109	11.697,27 €
Total	13.716,24 €

In virtù di quanto sopra esposto, il patrimonio mobiliare ammonta a complessivi € **14.616,24**

PATRIMONIO MOBILIARE	
Beni mobili registrati	900,00 €
Rapporti finanziari	13.716,24 €
Valore Patrimonio Mobiliare	14.616,24 €

Valore stimato del patrimonio complessivo

Il valore stimato del patrimonio complessivo del debitore istante ammonta ad **€ 14.966,24**, come da tabella che segue:

PATRIMONIO COMPLESSIVO	
Valore Patrimonio Immobiliare	350,00 €
Valore Patrimonio Mobiliare	14.616,24 €
Valore Totale del Patrimonio	14.966,24 €

8.3. Atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni (art. 67, comma 2, lett. c), CCII)

Sulla base della documentazione consegnata e dalle verifiche effettuate dal Gestore, non risultano a conoscenza dello scrivente atti di disposizione compiuti dall'istante debitore negli ultimi cinque anni.

8.4. Situazione reddituale del debitore e del suo nucleo familiare (ai sensi dell'art. 67, comma 2, lettera e), CCII)

Nelle tabelle che seguono sono fornite le informazioni dettagliate relative agli stipendi, alle pensioni, ai salari ed alle altre entrate del debitore e del suo nucleo familiare, nonché l'indicazione di quanto occorre al mantenimento della sua famiglia.

CU 2025 (Redditi 2024)	
Reddito Imponibile	20.709,63 €
Imposta netta	2.185,98 €
Add. Reg.	254,73 €
Add. Com.	49,70 €
Reddito Netto	18.219,22 €
Reddito Netto mensile	1.518,27 €

CU 2024 (Redditi 2023)	
Reddito Imponibile	18.951,56 €
Imposta netta	1.699,65 €
Add. Reg.	233,10 €
Add. Com.	- €
Reddito Netto	17.018,81 €
Reddito Netto mensile	1.418,23 €

CU 2023 (Redditi 2022)	
Reddito Imponibile	17.783,80 €
Imposta netta	1.300,85 €
Add. Reg.	218,74 €
Add. Com.	- €
Reddito Netto	16.264,21 €
Reddito Netto mensile	1.355,35 €

SITUAZIONE REDDITUALE ULTIMI 3 ANNI						
Componente Nucleo Familiare	Tipologia impiego/Fonte reddito	Reddito Annuo netto 2024	Reddito Annuo netto 2023	Reddito Annuo netto 2022	Reddito netto medio annuo ultimi 3 anni	Reddito netto medio mensile ultimi 3 anni
Lai Emanuela	full-time a tempo indeterminato	18.219,22 €	17.018,81 €	16.264,21 €	17.167,41 €	1.430,62 €
						Totale 1.430,62 €

La Sig.ra Lai lavora a tempo pieno presso la società "RR ORAFI IN SASSARI DI DESSÌ RICCARDO E ONNIS ROCCO S.N.C." con la qualifica di operaio e mansione di aiuto orafo, in forza di un contratto di lavoro a tempo indeterminato a far data dal 06.05.2015. (All. 41). La sua retribuzione netta 2024, desunta dalla CU 2025, è pari ad € 18.219,22 (All. 42). Non è coniugata e non ha figli, per cui il nucleo familiare è formato

esclusivamente da essa stessa. Al fine di verificare l'attendibilità dell'importo messo a disposizione della procedura, si è tenuto conto della media reddituale degli ultimi tre anni, 2024, 2023 e 2022 pari ad **€ 1.430,62**

8.5. Spese per il mantenimento della famiglia (art. 67, comma 2, lettera e), CCII))

Come precedentemente esposto, il nucleo familiare del ricorrente è composto esclusivamente da essa stessa:

Nucleo Familiare	
Debitore:	
Cognome	Lai
Nome	Emanuela
Codice Fiscale	[REDACTED]
Comune di nascita	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]
Comune di residenza	[REDACTED]
Indirizzo di residenza	[REDACTED]
Cap	[REDACTED]
Stato civile	[REDACTED]
Impiego	[REDACTED]

L'istante ha prodotto un elenco autocertificato delle spese mensili necessarie al mantenimento del proprio nucleo familiare (**All. 43**), così come esposto nella seguente tabella:

SPESE NUCLEO FAMILIARE LAI EMANUELA		
SPESE	ANNO	MESE
Affitto	5.520,00 €	460,00 €
Spese condominiali	696,00 €	58,00 €
Spese per utenze	720,00 €	60,00 €
Spese alimentari	2.400,00 €	200,00 €
Auto (RC, bollo, carburante, manutenzione)	1.200,00 €	100,00 €
Spese mediche	600,00 €	50,00 €
Assicurazione vita	2.104,56 €	175,38 €
TOTALE	13.240,56 €	1.103,38 €

Il totale delle spese necessarie al mantenimento del proprio nucleo familiare, autocertificate dal debitore istante, si attesta a circa **€ 13.200,00/anno**, ovvero circa **€ 1.100,00/mese**.

Sulla base della documentazione fornita dal ricorrente, le spese di mantenimento del nucleo familiare autocertificate dal debitore appaiono congrue in quanto non inferiori all'ammontare dell'assegno sociale moltiplicato per un parametro della scala di equivalenza dell'ISEE, corrispondente alla composizione del nucleo familiare, di cui al DPCM n. 159 del 5 Dicembre 2013.

Infatti, il fabbisogno necessario così calcolato ammonta ad **€ 7.002,97/anno**, ovvero **€ 583,58/mese**, come da seguente tabella:

LAI EMANUELA	
Assegno Sociale INPS 2025	538,69 €
Mensilità	13
Valore Annuo	7.002,97 €
Parametro scala equivalenza n. 1 componenti nucleo familiare ISEE d.p.c.m. 5 dicembre 2013 n. 159	1
Fabbisogno su base annuale	7.002,97 €
Fabbisogno su base mensile	583,58 €

Occorre inoltre sottolineare che dette spese risultano altresì non inferiori alla soglia di povertà assoluta ISTAT 2023, riferita ad un nucleo familiare composta da una sola persona che abita in un grande Comune della Sardegna, quantificate in € 870,29 (**All. 44**).

Reddito disponibile dedotto il fabbisogno familiare autocertificato

Pertanto, avendo attribuito al debitore un reddito medio annuo, riferito agli ultimi tre anni (capacità finanziaria) di ammontare pari ad euro 17.167,41 e sottratte le spese per il decoroso sostentamento del proprio nucleo familiare, stimate in euro 13.240,56/anno, l'importo residuo da offrire ai creditori sarebbe pari ad euro 3.926,85/anno; detta quota, in ragione di eventuali spese impreviste, verrà cautelativamente ridotta ad euro **3.840,00 annui**, ovvero **€ 320,00 al mese**, come da tabella che segue:

	Anno	Mese
Reddito disponibile	17.167,41 €	1.430,62 €
Spese complessive	13.240,56 €	1.103,38 €
Ammontare residuo	3.926,85 €	327,24 €
Importo offerto alla procedura	3.840,00 €	320,00 €

9. La valutazione sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda (art. 68, comma 2, lett. c), CCII))

Sulla scorta delle indagini svolte dal sottoscritto nonché dalla disamina del contenuto della proposta di ristrutturazione dei debiti (art. 67 CCII) è possibile affermare che la documentazione fornita dal debitore, a corredo della proposta, risulta essere completa ed attendibile.

Ciò in quanto:

- il debitore ha fornito l'elenco analitico dei propri creditori e delle cause di prelazione, nonché l'elenco di tutti i beni posseduti, l'esistenza di eventuali atti di disposizione compiuti negli ultimi cinque anni, le dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni, l'elenco delle spese necessarie al sostentamento del proprio nucleo familiare;
- il debitore ha fornito tutte le informazioni richieste dal Gestore con comportamento collaborativo;
- dai riscontri effettuati dal sottoscritto Gestore non risultano incongruenze od omissioni tra quanto riferito dal debitore e le verifiche effettuate del gestore stesso.

10. Indicazione presumibile dei costi della procedura (art. 68, comma 2, lett. d) CCII))

I presumibili costi della procedura sono quantificabili in complessivi **euro 1.846,80** come da seguente tabella:

COSTI DELLA PROCEDURA			
	Costo annuo	N° anni	Tot.
Compenso O.C.C.			1.220,00 €
Conto Corrente	82,20 €	4	328,80 €
PEC	12,00 €	4	48,00 €
Imposta di Reg. su Omologa			250,00 €
Tot. costi procedura (esclusi compensi OCC)			626,80 €
		Totale	1.846,80 €

La determinazione dei compensi concordati tra il debitore istante e l'O.C.C., pari ad € 2.440,00 inclusa IVA del 22%, è stata effettuata, tenuti conto il tipo di procedura, la sua complessità e la sua durata, in ossequio al dettato del D.M. n. 202 del 24 Settembre 2014, calcolato ai valori medi ed applicando una riduzione pari al 40% (**All. 32**). Il totale concordato è stato ridotto degli acconti ricevuti pari ad € 1.220,00 (50%) e la restante parte, pari ad € **1.220,00**, rappresenta la quota spettante per la fase di esecuzione del Piano proposto ed inserita nello stesso tra i costi in prededuzione.

Non è previsto alcun compenso in favore dell'Advisor Dott. Gabriele Solinas in quanto, per non gravare sui costi della procedura, lo stesso intende rinunciarvi in virtù del rapporto di amicizia che lo lega al debitore istante.

Sono state infine quantificate in **€ 328,80** le spese di gestione del conto corrente, in **€ 48,00** quelle relative alla gestione di una casella PEC, ed in **€ 250,00** quelle riferibili all'imposta di registro da versare una tantum, in caso di auspicabile omologa del piano proposto.

11. Valutazione del merito creditizio (art. 68, comma 3, CCII)

In riferimento alla necessità di indicare se, ai fini della concessione del finanziamento, il soggetto finanziatore abbia tenuto conto o meno del merito creditizio del debitore, lo scrivente rappresenta di seguito una tabella riepilogativa per la posizione finanziaria oggetto di studio che esprime la possibilità del debitore di poter rimborsare il debito contratto, secondo i parametri di cui all'art. 68, comma 3 CCII, ovvero *"in relazione al suo reddito disponibile, dedotto l'importo necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita. A tal fine si ritiene idonea una quantificazione non inferiore all'ammontare dell'assegno sociale moltiplicato per un parametro corrispondente al numero dei componenti il nucleo familiare della scala di equivalenza dell'ISEE di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 dicembre 2013, n. 159."*

Il seguente studio è stato effettuato considerando le condizioni iniziali del suddetto rapporto, vale a dire quelle riferibili al mutuo immediato, ovvero la prima fase, la cui durata prevista era di circa 15 anni. Non essendo stato possibile né per l'istante, né per il Gestore reperire i documenti attestanti l'allora situazione economica e reddituale del cointestatario Sig. [REDACTED], si è proceduto ad eseguire due diverse tipologie di calcolo: una basata sul solo reddito prodotto dall'istante Sig.ra Lai, all'epoca della sottoscrizione, ed un'altra, ipotizzando quanto asserito dalla stessa, in riferimento alla situazione reddituale dell'allora compagno firmatario, senza il supporto, però, di prove documentali.

BHW BAUSPARKASSE AG: contratto di mutuo fondiario ipotecario (Contratto di mutuo con risparmio edilizio) n. 3251986001/51 stipulato in data 22.12.2008, cointestato alla ricorrente Sig.ra Lai Emanuele e all'allora compagno Sig. Nieddu Paolo. Il mutuo immediato, pari ad € 150.000,00, al TAN fisso del 5,4% ed un Indicatore Sintetico di Costo (ISC) del 5,81%, rata **€ 826,00**.

Ipotesi 1: Non essendo stata presentata alcuna dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2008, il reddito netto dell'istante è stato calcolo sommando gli importi netti presenti nei cedolini paga riferiti allo stesso anno, compresa tredicesima mensilità. (**All. 45**). Si è tenuto conto, altresì, dell'unica rata da precedente finanziamento, in essere alla data di stipula del predetto mutuo, pari ad € 150,00/mese come da autocertificazione rilasciata dal debitore (**All. 30**).

Contratto di Mutuo Ipotecario BHW BAUSPARKASSE AG n. 3251986001/51 del 22.12.2008		
Anno di erogazione del finanziamento	2008	
A) Reddito mensile netto disponibile rapportato a 12 mensilità		988,50 €
Valore dell'assegno sociale mensile rapportato a 12 mensilità	428,98	
Parametro della scala di equivalenza n. 1 componenti DPCM 5 Dicembre 2013 n. 159	1	
B) Ammontare mensile necessario perché il Nucleo familiare possa mantenere un dignitoso tenore di vita		428,98 €
C) (A-B) Reddito mensile disponibile		559,52 €
D) Importo complessivo di rate mensili di finanziamenti precedentemente sottoscritti		150,00 €
E) (C-D) Reddito residuo mensile disponibile		409,52 €
Importo rata		826,00 €
Rata non sostenibile: il Soggetto Finanziatore non ha tenuto conto del merito creditizio		

Il Soggetto Finanziatore non avrebbe tenuto conto del merito creditizio data l'incapacità restitutiva da parte del debitore, tuttavia detto calcolo esclude la situazione reddituale del secondo firmatario del mutuo, per cui è ragionevole considerarlo non attendibile.

Ipotesi 2: muovendo dalla situazione reddituale dell'istante esplicata nell'ipotesi precedente, in riferimento a quella dell'allora compagno firmatario e condebitore Sig. [REDACTED], si rappresenta che, a detta della stessa istante, così come riportato nel ricorso, “*lo stipendio netto percepito nel 2008 dai due soggetti, dichiara l'odierna ricorrente, ammontava ad euro 1.100,00/1.200,00 ciascuno*”. Assumendo il minor valore dichiarato e sommandolo alla situazione reddituale dell'istante, previo adeguamento del parametro dei componenti il nucleo familiare, si ottiene un risultato opposto rispetto alla prima ipotesi, come rappresentato nella tabella seguente:

Contratto di Mutuo Ipotecario BHW BAUSPARKASSE AG n. 3251986001/51 del 22.12.2008		
Anno di erogazione del finanziamento	2008	
A) Reddito mensile netto disponibile rapportato a 12 mensilità		2.088,50 €
Valore dell'assegno sociale mensile rapportato a 12 mensilità	428,98	
Parametro della scala di equivalenza n. 1 componenti DPCM 5 Dicembre 2013 n. 159	1,57	
B) Ammontare mensile necessario perché il Nucleo familiare possa mantenere un dignitoso tenore di vita		673,50 €
C) (A-B) Reddito mensile disponibile		1.415,00 €
D) Importo complessivo di rate mensili di finanziamenti precedentemente sottoscritti		150,00 €
E) (C-D) Reddito residuo mensile disponibile		1.265,00 €
Importo rata		826,00 €
Rata sostenibile: il Soggetto Finanziatore ha tenuto conto del merito creditizio		

In questa seconda ipotesi, il soggetto finanziatore avrebbe tenuto conto del merito creditizio data la capacità restitutiva da parte dei debitori. Trattandosi di dichiarazioni attendibili, fatte dall'istante che non trarrebbe alcun vantaggio dal dichiarare il falso, lo scrivente gestore, pur rimandando ad eventuale calcolo sulla base della documentazione che gli verrà fornita, considera verosimile questa seconda ipotesi.

12. Esposizione della proposta

La proposta è stata elaborata dal debitore con l'intento di:

1. assicurare ai creditori, dandone inoltre certezza, una quota di rientro del loro credito almeno pari a quella ottenibile con il perdurare dello stato d'insolvenza del debitore;
2. dare stabilità e certezza al pagamento dei debiti assunti dal debitore assicurando comunque al nucleo familiare un dignitoso tenore di vita;
3. trovare il migliore equilibrio possibile dei debiti tra il reddito disponibile e il debito sostenibile utilizzando le leve individuate dal CCII;
4. assicurare il pagamento dei crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca in misura non inferiore a quella realizzabile in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione dei beni e dei diritti oggetto della causa di prelazione.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti paragrafi il piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore proposto dalla ricorrente può sintetizzarsi nel prospetto seguente:

Reddito Mensile Medio Ultimi 3 anni	1.430,62 €
Spese Familiari mensili (Amm. Necessario)	1.103,38 €
Fondo spese impreviste/mese	7,24 €
Residuo	320,00 €
OFFERTA MENSILE ALLA PROCEDURA	320,00 €
OFFERTA ANNUALE	3.840,00 €
DURATA PREVISTA IN ANNI	4
TOTALE OFFERTA ALLA PROCEDURA	15.360,00 €

Considerato che il reddito medio mensile degli ultimi tre anni (2024-2023-2022) è di circa euro 1.430,62 e che le spese mensili occorrenti ammontano ad euro 1.103,38, la ricorrente è in grado di sostenere la rata mensile di € 320,00/mese proposta nel piano di rientro, lasciando anche una seppur piccola disponibilità per le spese impreviste.

In virtù di quanto sopra e in considerazione delle previsioni circa la possibilità per il debitore di poter mantenere una capacità reddituale all'incirca pari a quella attuale, si propone l'estinzione dei debiti attraverso un piano di pagamenti così composto:

- flussi di cassa costanti mensili di importo pari ad **€ 320,00** ovvero di **€ 3.840,00 annuali** per la durata di **anni 4**, per un totale pari ad **€ 15.360,00**, che l'istante provvederà a versare in un conto corrente che si impegnerà ad aprire entro 60 giorni da quello di auspicabile intervenuta omologa;

L'Importo complessivo messo a disposizione del suddetto piano ammonta ad **€ 15.360,00**

	1° anno 2025/2026	2° anno 2026/2027	3° anno 2027/2028	4° anno 2028/2029
Apporto annuale (12 rate mensili)	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Saldi progressivi	3.840,00 €	7.680,00 €	11.520,00 €	15.360,00 €

Per tutte le posizioni debitorie di cui si è già fornito in precedenza il dettaglio analitico, viene proposta la percentuale di soddisfacimento indicata nella Tabella sottostante.

Il piano prevede un Attivo atteso pari ad € 15.360,00 a fronte di un Passivo di € 224.616,10 con una percentuale di soddisfo pari al 6,84%; lo stesso prevede il pagamento integrale dei crediti in prededuzione, ed il 6,06% dei crediti chirografari, come da seguente tabella riepilogativa:

Importo a disposizione del piano				15.360,00 €
Creditore	Debito residuo	Titolo prelazione	% Soddisfacimento	Importo proposta
OCC dell'ODCEC di Sassari	1.220,00 €	Prededuzione	100%	1.220,00 €
Spese procedura	626,80 €	Prededuzione	100%	626,80 €
importo residuo			13.513,20 €	
BHW BAUSPARKASSE AG	222.535,70 €	Privilegio Ipotecario - Chirografo su massa mobiliare	6,06%	13.499,03 €
Agenzia delle Entrate - Riscossione	233,60 €	Chirografo	6,06%	14,17 €
Tot. Passivo	224.616,10 €	% Soddisfacimento	6,84%	0,00 €

Il piano così proposto rispetta le condizioni previste dall'art. 67 co 4 CCII in quanto assicura il pagamento dei crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca in misura non inferiore a quella realizzabile in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, come meglio rappresentato successivamente.

13. Valutazione dell'alternativa liquidatoria

Si riporta nella tabella che segue il valore stimato del patrimonio liquidabile del debitore:

Beni soggetti a liquidazione	Valore di stima	Vaolore di presumibile realizzo	Decremento
Terreno Agricolo di 36 mq sito nel Comune di Codrongianos, qualità seminativo di classe 2. L'immobile, di proprietà pari ad 1/2, è gravato da ipoteca volontaria per € 240.000,00 a seguito di accensione di mutuo fondiario ipotecario di € 150.000,00. Il valore di stima deriva da perizia il cui valore (pari ad € 700,00 e relativo all'intero) è stato diviso per due in quanto di proprietà dell'istante per quote pari ad 1/2.	350,00 €	- €	100%
Automobile Targa [REDACTED]	900,00 €	- €	100%
	1.250,00 €	0,00 €	100%

Le modeste dimensioni del terreno in esame ed il basso valore intrinseco, associate ad una scarsa domanda per le difficoltà oggettive di trarne un profitto o un utilizzo pratico, determinano, a parere dello scrivente Gestore, un valore di presumibile realizzo prossimo allo zero.

Lo stesso, ha ritenuto opportuno escludere l'ipotesi di realizzo attraverso la vendita dell'unica automobile di proprietà dell'istante, necessaria sia per recarsi a lavoro che per poter gestire al meglio tutte le necessità familiari, tanto più che, si ricorda, il nucleo familiare dell'istante è composto unicamente da essa stessa.

Tutto ciò premesso, il piano proposto dall'istante per ristrutturare i propri debiti risulta essere l'unica soluzione valida e quindi conveniente per i creditori, in quanto l'alternativa liquidatoria si baserebbe su un valore di presumibile realizzo nullo o comunque non soddisfarebbe il principio di economicità in quanto esiguo o incapiente rispetto alle più alte spese di eventuale procedura liquidatoria ipotizzabile.

Infatti, ipotizzando spese per la procedura liquidatoria pari a circa € 10.000,00 ed un realizzo dei beni liquidabili al valore di perizia non verrebbero pagate integralmente nemmeno le spese in prededuzione, come rappresentato nella tabella seguente:

Ipotesi liquidatoria	Debito residuo	Presumibile realizzo	% Soddisf.
Valore del patrimonio € 1.250,00		1.250,00 €	
Spese in prededuzione			
Spese O.C.C.	1.220,00 €	1.220,00 €	100%
spese per procedura liquidatoria	10.000,00 €	30,00 €	0,30%
Importo residuo	- €	- €	
Creditore Ipotecario			
BHW BAUSPARKASSE AG	147.001,04 €	- €	0%
Importo residuo	- €	- €	
Creditori Chirografari			
Agenzia delle Entrate - Riscossione	233,60 €	- €	0%
BHW BAUSPARKASSE AG	75.534,66 €	- €	0%

14. Soddisfacimento dei creditori privilegiati, pignoratizi o ipotecari in misura non inferiore all'alternativa liquidatoria (art. 67, comma 4, CCII)

Lo scrivente gestore della crisi ha valutato la convenienza del piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore rispetto all'ipotesi alternativa di liquidazione dei beni di proprietà del debitore in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato della liquidazione.

Infatti, anche considerando un valore di presumibile realizzo attribuito al patrimonio liquidabile del debitore pari a quello stimato, è pacifico che allo stato attuale il piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore, proposto dal ricorrente, sia l'unica prospettiva favorevole a soddisfare le pretese creditorie in termini di realizzo, garantendo al creditore munito di privilegio ipotecario un pagamento assolutamente conveniente rispetto al niente che otterrebbe in caso di liquidazione.

Infatti, il piano proposto dal debitore prevede che:

- il creditore **BHW BAUSPARKASSE AG**, munito di privilegio ipotecario, verrebbe soddisfatto per € **13.499,03 (6,22%)** invece che € 0,00 in caso di procedura liquidatoria;
- il creditore **Agenzia delle Entrate – Riscossione**, chirografario, sarebbe soddisfatto per € **14,17 (6,22%)** anziché € 0,00 in caso di procedura liquidatoria;

Si rappresenta di seguito una tabella comparativa tra l'ipotesi liquidatoria e la proposta di ristrutturazione formulata dall'istante debitore:

a differenza di un parziale soddisfacimento ottenibile secondo la proposta di ristrutturazione, nell'ipotesi liquidatoria prospettata tutti i creditori rimarrebbero insoddisfatti:

		Ipotesi Liquidatoria		Proposta di ristrutturazione	
Creditore	Debito Residuo	Ricavato	% soddisfo	Ricavato	% soddisfo
BHW BAUSPARKASSE AG	222.535,70 €	- €	0%	13.835,48 €	6,22%
Agenzia delle Entrate-Riscossione	233,60 €	- €	0%	14,52 €	6,22%
	222.769,30 €				

Il piano così proposto rispetta le condizioni previste dall'art. 67 co 4 CCII in quanto assicura il pagamento dei crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca in misura non inferiore a quella realizzabile in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione.

15. Coerenza del piano di ristrutturazione proposto con le previsioni in materia di sovradebitamento

Il sottoscritto gestore della crisi in virtù degli elementi esposti ritiene di poter affermare che:

- il piano viene proposto ai sensi dell'art. 67, comma 1, CCII;
- il debitore si trova in stato di sovradebitamento così come definito dell'art. 2, comma 1, lett. c), CCII;
- la proposta di ristrutturazione dei debiti rispetta le disposizioni di cui all' art. 67, comma 2, CCII (elenco di tutti i creditori con l'indicazione delle somme dovute e delle cause di prelazione, consistenza e composizione del patrimonio, l'esistenza di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni, le dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni, l'elenco degli stipendi, delle pensioni, dei salari e di tutte le altre entrate del debitore e del suo nucleo familiare, con l'indicazione di quanto occorre al mantenimento della sua famiglia);
- sono state indicate le cause dell'indebitamento e la diligenza impiegata dal consumatore nell'assumere volontariamente le obbligazioni (art. 68, comma 2, lett. a), CCII);
- sono state esposte le ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni (art. 68, comma 2, lett. b), CCII));
- è stata verificata la completezza ed attendibilità della documentazione allegata alla domanda (art. 68, comma 2, lett. c), CCII)).

16. Giudizio sulla completezza ed attendibilità della documentazione depositata dal debitore ai fini dell'accesso alla procedura ai sensi dell'art. 68, comma 2, CCII

Sulla base della documentazione ricevuta e delle informazioni assunte,

il sottoscritto gestore della crisi ritiene che la proposta di ristrutturazione del debito, come da piano di ristrutturazione dei debiti predisposto ex art. 67 CCII, pur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri, può ritenersi fondamentalmente attendibile e ragionevolmente attuabile e, per tale ragione, esaminati:

- i documenti messi a disposizione dal debitore e quelli ulteriori acquisiti dallo scrivente come allegati alla presente relazione;

- la situazione reddituale e patrimoniale del debitore;
- lo stato analitico dei singoli debiti quanto ad importo, natura e grado del privilegio;
- il contenuto del piano di ristrutturazione dei debiti predisposto dal debitore;

attesta

che il piano così proposto rispetta le condizioni previste dall'art. 67 co 4 CCII in quanto assicura il pagamento dei crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca in misura non inferiore a quella realizzabile in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione ed

esprime

il proprio favorevole giudizio in merito alla completezza ed attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda.

Sassari, li 11.07.2025

Il Gestore nominato facente funzioni di O.C.C.

Dott. Stefano Sanna

17. Allegati

All. 1 - Nomina Gestore;
All. 2 - Accettazione Incarico;
All. 3 - Situazione debitoria AdE-R;
All. 4 - Situazione debitoria Comune di Sassari;
All. 5 - Richiesta situazione debitoria INPS;
All. 6 - Situazione debitoria CCIAA;
All. 7 - Richiesta precisazione credito BHW;
All. 8 - CRIF;
All. 9 - CR ultimi 3 anni;
All. 10 - CR 2008-2018;
All. 11 - CAI;
All. 12 - CTC;
All. 13 - Visura PRA;
All. 14 - Esito UNEP;
All. 15 - Certificato di stato di famiglia;
All. 16 - Cessazione Ditta Individuale;
All. 17 - Verifica Partita IVA;
All. 18 - Atto di Precetto;
All. 19 - Atto di Pignoramento;
All. 20 - Verbale aggiudicazione;
All. 21 - PEC Gestore procedura 8-2022;
All. 22 - Consegna PEC richiesta precisazione credito Aprile 2025;
All. 23 - Consegna PEC richiesta precisazione credito Giugno 2025;
All. 24 - Progetto di distribuzione EI 6-2016;
All. 25 - Contratto Mutuo BHW;
All. 26 - Dichiarazione di Assunzione Apprendista 2000;
All. 27 - Trasformazione da Apprendistato a tempo indeterminato 2005;
All. 28 - Trasformazione a tempo parziale 2009;
All. 29 - Estratto Casellario Attivi;
All. 30 - Dichiarazione finanziamenti al 2009;
All. 31 - Comunicazione UniLav 2017;
All. 32 - Compenso OCC;
All. 33 - Precisazione del Credito BHW al 17_01_2024;
All. 34 - Visura Storica per immobile F11 M 1784 Sub9;
All. 35 - Precisazione del Credito AdE-R;
All. 36 - Perizia di stima terreno;
All. 37 - Valutazione Auto;
All. 38 - Saldo conto corrente al 04 Luglio 2025;
All. 39 - Saldo Carta prepagata al 09.07.2025;
All. 40 - Rendicontazione Polizza Vita al 07.01.2025;

All. 41 - Contratto lavoro 06.05.2015;
All. 42 - CU 2025;
All. 43 - Autocertificazione spese occorrenti;
All. 44 - Soglia di povertà ISTAT 2023;
All. 45 - Cedolini 2008;
All. 46 - Certificati Casellario Giudiziale e Carichi Pendenti.