

Dott.ssa Sabrina Pierri

Piazza Pasquale Villari n. 10

10149 Torino

Cell: 333 2566440

PEC: sabrinapierri@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione fallimentare

RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE

R.G. 47-1/2025

GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA LORENZATTI

In ottemperanza al provvedimento del Giudice dott.ssa Federica Lorenzatti, il sottoscritto gestore integra la relazione

PREMESSO CHE

- i ricorrenti hanno presentato in data 1° aprile 2025 ricorso per l'apertura della procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore
- con provvedimento del Giudice Delegato è stata richiesta un'integrazione in merito al valore dell'immobile che i coniugi intendono tenere proseguendo il pagamento del mutuo
- a tal fine i ricorrenti hanno incaricato un professionista affinché rediga una perizia sul valore dell'immobile **(Allegato 1)**

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto Gestore della Crisi, esaminata la documentazione presentata dal professionista, rileva che:

- il valore di mercato dell'immobile risulta essere di € 110.000,00
- il valore se fosse venduto all'asta avrebbe una base d'asta di € 90.000,00.

Considerando che ad oggi il valore residuo del mutuo che i coniugi stanno continuando a pagare è di € 97.359,37 come si evince dalla ricevuta **(Allegato 2)**, anche se si riuscisse a vendere l'immobile a prezzo di mercato e cioè a € 110.000,00, la somma di € 97.359,37 sarebbe assorbita quasi completamente dalla banca che ha concesso il mutuo.

Anche se si supponesse un valore di € 100.000,00 intermedio tra i due valori, la somma residua sarebbe di € 2.640,63.

Se poi invece si dovesse mettere all'asta e venisse venduto a € 90.000,00, la cifra non basterebbe neanche a soddisfare il creditore ipotecario.

Se fosse venduto all'asta ad una cifra di € 100.000,00 la somma residua sarebbe assorbita dai costi della procedura di vendita coattiva e dagli interessi di mora che maturerebbero dal momento dell'apertura della liquidazione controllata sino all'effettiva vendita.

Si tenga conto poi che nel caso di vendita dell'immobile alle spese di sostentamento dovrebbe essere aggiunto il costo di un canone di locazione al posto del costo della rata del mutuo e che, pertanto, il piano non migliorerebbe neppure in relazione alla contribuzione con quote dello stipendio.

Considerando poi ciò che i debitori potrebbero mettere a disposizione nei 3 anni come eccedenza delle spese di mantenimento che ammonterebbero:

-da parte del sig Giordano € 200,00 mensili per 36 mensilità per un totale di € 7.200,00

-da parte della sig.ra Miceli € € 216,00 mensili per 36 mensilità per un totale di € 7.800,00, per un totale di € 15.000,00, la situazione prospettata nei casi in cui si potrebbe ottenere i massimi risultati può essere così riassunta nello schema che segue:

RIEPILOGO

VENDITA DELL'IMMOBILE SENZA VENDITA ALL'ASTA	ECCEDEXZA QUOTA DI MANTENIMENTO	TOTALE	RESIDUO MUTUO	VALORE DISTRIBUIBILE
€ 110.000,00	€ 15.000,00	€ 125.000,00	€ 97.359,37	€ 27.640,63
€ 102.359,37	€ 15.000,00	€ 117.359,37	€ 97.359,37	€ 20.000,00
€ 100.000,00	€ 15.000,00	€ 115.000,00	€ 97.359,37	€ 17.640,63
€ 90.000,00	€ 15.000,00	€ 105.000,00	€ 97.359,37	€ 7.640,63

Alla luce dei calcoli sopra evidenziati e considerato che i coniugi mettono a disposizione nella procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore € 20.000,00, solo nel caso in cui l'immobile fosse venduto a prezzo compreso tra i € 102.359,37 e € 110.000,00, non all'asta e in tempi brevi potrebbe convenire la procedura liquidatoria.

In tutti gli altri casi prevale la convenienza della procedura della ristrutturazione dei debiti del consumatore.

Considerando poi che la vendita potrebbe anche non essere immediata portando alla defalcazione del valore dell'immobile, lo scrivente ritiene che allo stato attuale la ristrutturazione del debito del consumatore sia la prospettiva più favorevole a soddisfare le pretese creditorie in termini di realizzo, garantendo ai creditori muniti di privilegio generale il pagamento non inferiore a quanto realizzabile in caso di liquidazione.

Torino 15/10/2025

Allegati:

- 1) Ultima ricevuta rata pagata con l'indicazione del debito residuo
- 2) Perizia asseverata sull'immobile