

# Piano di ristrutturazione del debito di Avaltroni Perla

La sottoscritta Perla Avaltroni, (C.F. VLTPRL78C42E897B), nata a Mantova (MN) il 02/03/1978, residente in Mantova (MN), Piazzale Gramsci n. 6/C, rappresentata e difesa dalle avv.te Francesca Virgili e Federica Antonacci, propone ai propri creditori la ristrutturazione del debito attraverso un piano di ristrutturazione del debito del consumatore così strutturato.

## Analisi di attivo e passivo

### Elenco dei creditori

#### SEZIONE I - SPESE DI PROCEDURA PREDEDUCIBILI

|                                                         |                                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Residuo compenso OCC                                    | euro 7.137,00 IVA compresa     |
| Residuo pagamento dello stimatore Geom Glauco Zunica    | euro 761,28 IVA e CPA compresi |
| Spese di procedura (PEC, banca, imposta registro, ecc.) | euro 2.152,00                  |
| Totale                                                  | euro 10.050,28                 |

#### SEZIONE II – CREDITORI GARANTITI DA IPOTECA

##### 1. SIENA NPL 2018 S.r.l.

(servicer: DONEXT S.p.A. / Banca CF+ Credito Fondiario S.p.A. / Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.)

**Causa di prelazione:** Ipoteca volontaria su immobile in **Viale Hermada n. 2, Mantova** – art. 2808 c.c.

Descrizione catastale del bene oggetto della prelazione:

|                       |                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato catastale        | Valore                                                                                                             |
| Comune                | Mantova (MN)                                                                                                       |
| Catasto               | Fabbricati                                                                                                         |
| Foglio                | 52                                                                                                                 |
| Numero/Particella     | 39                                                                                                                 |
| Subalterno            | 20                                                                                                                 |
| Categoria             | A/2                                                                                                                |
| Consistenza           | 11,0 vani                                                                                                          |
| Superficie catastale  | 176 m <sup>2</sup> (escluse aree scoperte: 172 m <sup>2</sup> )                                                    |
| Rendita catastale     | € 1.335,04                                                                                                         |
| Quote di comproprietà | 1/6 Avaltroni Perla; 1/6 Avaltroni Paolo; 1/6 Avaltroni Raffaella; 1/6 Avaltroni Rossella; 2/6 Freddi Maria Grazia |

Importi del credito:

|                 |                                           |              |
|-----------------|-------------------------------------------|--------------|
| Titolo          | Natura                                    | Importo      |
| Mutuo fondiario | Credito ipotecario (privilegio: presente) | € 959.475,95 |

|                                 |                                           |                |
|---------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| Mutuo ipotecario                | Credito ipotecario (privilegio: presente) | € 176.215,14   |
| Scrittura contabile autenticata | Credito chirografario                     | € 113.557,10   |
| Totale                          |                                           | € 1.249.248,19 |

(di cui ipotecari: € 1.135.691,09; chirografari: € 113.557,10)

Note:

- Il credito è in stato di sofferenza, come risulta dal prospetto Centrale dei Rischi (elaborazione 04/02/2026); garanzia segnalata come "ipoteca interna".
- I crediti derivano da obbligazioni ereditarie: il de cuius Avaltroni Metello aveva prestato fideiussione per debiti di Gallini S.r.l.; i corrispondenti crediti ipotecari sono stati ceduti da Banca MPS a Siena NPL 2018 S.r.l.
- La responsabilità di Avaltroni Perla è fondata sulla qualità di **erede pura e semplice** definitivamente accertata dalla Corte d'Appello di Brescia con sentenza del 21/05/2024
- La procedura esecutiva n. 347/2015 è pendente presso il Tribunale di Mantova; valore di stima del lotto unico: **€ 179.000,00** (quota di Perla Avaltroni: **1/6 = € 29.833,33**).

## 2. FINO 1 SECURITISATION S.r.l.

(cessionaria dei crediti originariamente in capo a UniCredit S.p.A. / Credit Management Bank)

**Causa di prelazione:** Ipoteca volontaria su **fabbricati e terreni in Comune di San Lorenzo in Campo (PU), Via Montalfoglio n. 16** – costituita con atto a rogito Notaio Acquaroni (all. n. 23) a garanzia del debito della società Gallini S.r.l. per cui il de cuius Avaltroni Metello aveva prestato fideiussione

Descrizione catastale dei beni oggetto della prelazione:

### A) Catasto Fabbricati – Comune di San Lorenzo in Campo (PU)

| Dato catastale       | Sub 2                                 | Sub 3                                 |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Comune               | San Lorenzo in Campo (PU)             | San Lorenzo in Campo (PU)             |
| Foglio               | 11                                    | 11                                    |
| Particella           | 329                                   | 329                                   |
| Subalterno           | 2                                     | 3                                     |
| Categoria            | A/4                                   | C/6                                   |
| Classe               | 2                                     | 1                                     |
| Consistenza          | 10,0 vani                             | 66 m <sup>2</sup>                     |
| Superficie catastale | 199 m <sup>2</sup>                    | 66 m <sup>2</sup>                     |
| Rendita catastale    | € 258,23                              | € 81,81                               |
| Quote comproprietà   | 1/6 Avaltroni Perla (e altri coeredi) | 1/6 Avaltroni Perla (e altri coeredi) |

### B) Catasto Terreni – Comune di San Lorenzo in Campo (PU), Foglio 11

| Mappale | Qualità             | Superficie           | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|---------|---------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| 7       | Prato               | 570 m <sup>2</sup>   | –                  | –               |
| 150     | Seminativo          | 5.520 m <sup>2</sup> | –                  | –               |
| 208     | Pascolo arborato    | 164 m <sup>2</sup>   | –                  | –               |
| 210     | Seminativo arborato | 8 m <sup>2</sup>     | –                  | –               |

|        |                     |                                    |         |         |
|--------|---------------------|------------------------------------|---------|---------|
| 213    | Seminativo          | 22 m <sup>2</sup>                  | –       | –       |
| 215    | Fabbricato rurale   | 2 m <sup>2</sup>                   | –       | –       |
| 273    | Seminativo arborato | 108 m <sup>2</sup>                 | –       | –       |
| 275    | Seminativo          | 91 m <sup>2</sup>                  | –       | –       |
| 319    | Seminativo          | 3.111 m <sup>2</sup>               | –       | –       |
| 321    | Seminativo          | 120 m <sup>2</sup>                 | –       | –       |
| 322    | Seminativo arborato | 2.773 m <sup>2</sup>               | –       | –       |
| 323    | Seminativo arborato | 499 m <sup>2</sup>                 | –       | –       |
| 324    | Seminativo          | 1.781 m <sup>2</sup>               | –       | –       |
| 325    | Seminativo          | 26 m <sup>2</sup>                  | –       | –       |
| 326    | Seminativo arborato | 3.561 m <sup>2</sup>               | –       | –       |
| 328    | Seminativo arborato | 66 m <sup>2</sup>                  | –       | –       |
| Totale |                     | 18.422 m <sup>2</sup> (1.84.22 ha) | € 44,49 | € 42,55 |

Importi del credito:

| Titolo           | Data notifica precetto | Importo      |
|------------------|------------------------|--------------|
| Atto di precetto | 21/10/2025             | € 544.168,61 |
| Atto di precetto | 19/03/2026             | € 78.769,57  |
| Totale           |                        | € 622.938,18 |

3. ISP OBG S.r.l.

(società veicolo gruppo Intesa Sanpaolo)

Causa di prelazione: Ipoteca volontaria sull'abitazione principale – Piazzale Antonio Gramsci n. 6/C, Mantova

Descrizione catastale del bene oggetto della prelazione:

| Dato catastale       | Unità A (abitazione)                                                                         | Unità B<br>(pertinenza) |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Comune               | Mantova (MN)                                                                                 | Mantova (MN)            |
| Catasto              | Fabbricati                                                                                   | Fabbricati              |
| Foglio               | 52                                                                                           | 52                      |
| Particella/Numero    | 255                                                                                          | 255                     |
| Subalterno           | 324                                                                                          | 325                     |
| Categoria            | A/2                                                                                          | C/2                     |
| Classe               | 3                                                                                            | –                       |
| Consistenza          | 6,5 vani                                                                                     | 10 m <sup>2</sup>       |
| Superficie catastale | 136 m <sup>2</sup> (escluse aree scoperte: 131 m <sup>2</sup> )                              | 10 m <sup>2</sup>       |
| Rendita catastale    | € 923,17                                                                                     | € 29,95                 |
| Diritto reale        | Proprietà 1/1                                                                                | Proprietà 1/1           |
| Annotazioni          | Variazione 07/06/2023 – Pratica MN0023284 –<br>DIVISIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI | –                       |

Importo del credito:

| Titolo                                   | Residuo al 12/01/2026 | Scadenza   |
|------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Mutuo ipotecario (abitazione principale) | € 54.105,94           | 31/12/2031 |

**Nota procedurale:** Il piano prevede il pagamento integrale delle rate a scadere fuori concorso, ai sensi dell'art. 67, comma 5, CCII, essendo il mutuo in regolare ammortamento alla data del deposito della domanda.

### SEZIONE III – CREDITORI PRIVILEGIATI

#### 4. Avv.te Francesca Virgili e Federica Antonacci

|                                           |                    |  |
|-------------------------------------------|--------------------|--|
| Titolo                                    | 2751-bis n. 2 c.c. |  |
| Spese assistenza nella presente procedura | € 3.172,00         |  |

### SEZIONE IV – CREDITORI CHIROGRAFARI

#### 5. CONDOMINIO RIVIERA

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Voce                        | Importo    |
| Quote condominiali insolute | € 4.538,41 |

#### 6. DEBATTISTI S.r.l. - Compass

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Voce                                                                                 | Importo    |
| Credito da prestazioni odontoiatriche ceduto a Compass con funzione di finanziamento | € 3.002,00 |

### RIEPILOGO PASSIVITÀ

| Creditore                               | Importo      | Natura                             |
|-----------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Occ Avvocati Mantova                    | 7.137,00     | Prededucibile                      |
| Geom. Glauco Zunica                     | 761,28       | Prededucibile                      |
| Siena NPL 2018 S.r.l. (ipotecario)      | 1.135.691,09 | Ipotecario (esec. 347/2015)        |
| Fino 1 Securitisation S.r.l.            | 622.938,18   | Ipotecario                         |
| ISP OBG S.r.l.                          | 54.105,94    | Ipotecario (abitazione principale) |
| Avv.te Virgili e Antonacci              | 3.172,00     | 2751 bis n. 2 c.c.                 |
| Compass – cessionaria Debattisti S.r.l. | 3.002,00     | 2.751 bis n. 2 c.c.                |
| Condominio Riviera                      | 5.904,01     | Chirografario                      |
| TOTALE PASSIVITÀ                        | 1.832.711,5  |                                    |

### Attivo

#### A) BENI IMMOBILI

##### IMMOBILE 1 – Abitazione principale

Piazzale Antonio Gramsci n. 6/C, Piano 1 – 46100 Mantova (MN) Diritto reale: Proprietà esclusiva (1/1)

|                                   |                                                                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificazione catastale         | Foglio 52, Particella 255, Sub 324 (A/2) + Sub 325 (C/2)                                              |
| Categoria / Classe                | A/2 – Cl. 3 (abitazione) + C/2 (cantina/pertinenza)                                                   |
| Consistenza                       | 6,5 vani + 10 m <sup>2</sup> (pertinenza)                                                             |
| Superficie catastale totale       | 136 m <sup>2</sup> (abitazione, escluse aree scoperte: 131 m <sup>2</sup> ) + 10 m <sup>2</sup> (C/2) |
| Superficie lorda (perizia)        | 131,00 m <sup>2</sup> (appartamento) + 15,70 m <sup>2</sup> (balconi) + 9,00 m <sup>2</sup> (cantina) |
| Superficie ragguagliata (perizia) | 138,41 m <sup>2</sup>                                                                                 |
| Rendita catastale complessiva     | € 923,17 + € 29,95 =<br>€ 953,12                                                                      |

|                                      |                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Valore unitario di mercato applicato | € 900,00/m <sup>2</sup>                                                                |
| Valore lordo stimato                 | 138,41 m <sup>2</sup> × € 900,00 = € 125.000                                           |
| Svalutazioni applicabili             | – € 10.000,00 (difformità urbanistiche) – € 13.000,00 (ulteriore rettifica)            |
| Valore netto stimato                 | ~ € 102.000,00                                                                         |
| Gravami                              | Ipoteca volontaria ISP OBG S.r.l. – residuo mutuo<br>€ 54.105,94<br>(scad. 31/12/2031) |
| Stato occupazionale                  | Occupato dalla debitrice come abitazione principale                                    |

#### IMMOBILE 2 – Quota in comproprietà ereditaria

**Viale Hermada n. 2 – 46100 Mantova (MN) Diritto reale: Proprietà 1/6** (comproprietà ereditaria con altri 4 coeredi)

|                                             |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificazione catastale                   | Foglio 52, Particella 39, Sub 20                                                                                                          |
| Categoria / Classe                          | A/2                                                                                                                                       |
| Consistenza                                 | 11,0 vani                                                                                                                                 |
| Superficie catastale                        | 176 m <sup>2</sup> (escluse aree scoperte: 172 m <sup>2</sup> )                                                                           |
| Rendita catastale                           | € 1.335,04                                                                                                                                |
| Comproprietari                              | Avaltroni Perla 1/6; Avaltroni Paolo 1/6; Avaltroni Raffaella 1/6; Avaltroni Rossella 1/6; Freddi Maria Grazia 2/6                        |
| Valore di stima del lotto unico             | € 179.000,00<br>(perizia procedura esecutiva n. 347/2015)                                                                                 |
| Valore della quota di Perla Avaltroni (1/6) | € 29.833,33                                                                                                                               |
| Gravami                                     | Ipoteca volontaria Siena NPL 2018 S.r.l. – credito ipotecario<br>€ 1.135.691,09<br>– procedura esecutiva immobiliare n. 347/2015 pendente |
| Stato procedurale                           | In vendita (non aggiudicato alla data del 14/03/2025); attivo liquido € 0,00                                                              |

#### IMMOBILE 3 – Compendio immobiliare in quota ereditaria

**Via Montalfoglio n. 16 – Comune di San Lorenzo in Campo (PU) Diritto reale: Proprietà 1/6** (comproprietà ereditaria)

##### A) Fabbricato residenziale principale

|                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Identificazione catastale        | Foglio 11, Particella 329, Sub 2 |
| Categoria / Classe               | A/4 – Cl. 2                      |
| Consistenza                      | 10,0 vani                        |
| Superficie catastale             | 199 m <sup>2</sup>               |
| Superficie commerciale (perizia) | 204,00 m <sup>2</sup>            |
| Rendita catastale                | € 258,23                         |

|                               |                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Composizione                  | Piano terra: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio; Piano primo: 3 camere, disimpegno, 2 bagni; scala interna in legno |
| Valore unitario (perizia)     | € 1.200,00/m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| Valore stimato (perizia 2010) | € 245.000,00                                                                                                                       |

#### B) Accessorio / autorimessa

|                               |                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Identificazione catastale     | Foglio 11, Particella 329, Sub 3                            |
| Categoria / Classe            | C/6 – Cl. 1                                                 |
| Consistenza                   | 66 m <sup>2</sup> (catastale) / 78 m <sup>2</sup> (perizia) |
| Rendita catastale             | € 81,81                                                     |
| Valore stimato (perizia 2010) | € 80.000,00                                                 |

#### C) Terreni agricoli pertinenti (Foglio 11)

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Mappali                       | 7, 150, 208, 210, 213, 215, 273, 275, 319, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 328 |
| Superficie totale             | 18.422 m <sup>2</sup> (1 ha 84 a 22 ca)                                      |
| Qualità prevalente            | Seminativo, seminativo arborato, prato, pascolo arborato                     |
| Reddito dominicale totale     | € 44,49                                                                      |
| Reddito agrario totale        | € 42,55                                                                      |
| Valore stimato (perizia 2010) | € 60.000,00                                                                  |

#### Riepilogo valori compendio San Lorenzo:

| Componente                      | Valore perizia |
|---------------------------------|----------------|
| Fabbricato residenziale (Sub 2) | € 245.000,00   |
| Autorimessa (Sub 3)             | € 80.000,00    |
| Terreni agricoli                | € 60.000,00    |
| Valore commerciale complessivo  | € 385.000,00   |
| Quota Avaltroni Perla (1/6)     | € 64.166,67    |

Totale generale: € 385.000,00

**Gravami:** Ipoteca volontaria Fino 1 Securitisation S.r.l. – credito € **622.938,18** – costituita con atto Notaio Acquaroni a garanzia del debito originario Unicredit/Gallini S.r.l.

#### Espropriazioni in corso:

Esecuzione immobiliare avanti al Tribunale di Mantova n. 347/2015 R.E. promossa da MPS avente ad oggetto l'immobile in Mantova, Viale Hermada, 2, censito al Foglio 52, Particella 39, Sub 20.

#### B) BENI MOBILI REGISTRATI

| Bene | Marca/Modello | Targa | Immatricolazione | Valore indicativo | Gravami |
|------|---------------|-------|------------------|-------------------|---------|
|------|---------------|-------|------------------|-------------------|---------|

|             |                  |         |            |            |         |
|-------------|------------------|---------|------------|------------|---------|
| Autovettura | Lancia 312 YXA1A | FN199BY | 19/02/2018 | € 1.000,00 | Nessuno |
|-------------|------------------|---------|------------|------------|---------|

#### C) BENI MOBILI NON REGISTRATI E LIQUIDITÀ

##### BENI MOBILI COSTITUENTI L'ARREDO DOMESTICO

Trattasi di mobilio usato e di scarso valore commerciale ed ai fini della proposta gli si è attribuito valore zero.

##### CONSISTENZA DEI DEPOSITI E RAPPORTI FINANZIARI

Le seguenti disponibilità liquide rappresentano l'attivo mobiliare della debitrice alla data del 16 giugno 2026.

| Istituto Finanziario   | Tipo Rapporto                        | Numero                                                   | Saldo Disponibile | Saldo Contabile |
|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Poste Italiane S.p.A.  | Conto Corrente                       | 001024656579                                             | 123,97            | 134,17          |
| Poste Italiane S.p.A.  | Carta Prepagata (Postepay Evolution) | Carta 533317*****4578 (IBAN IT06E3608105138292826492829) | 2,08              | € 5,07          |
| Intesa Sanpaolo S.p.A. | Conto Corrente                       | 03655/0000/21457157                                      | 5,96              | € 5,96          |
| <b>TOTALE</b>          |                                      |                                                          | <b>132,01</b>     |                 |

Trattandosi di conti correnti movimentati quotidianamente, la cui giacenza è evidentemente variabile di giorno in giorno, si ritiene di valorizzare la giacenza media del 2025, che è pari a:

| Istituto Finanziario   | Tipo Rapporto                        | Numero / IBAN / Identificativo                           | Giacenza media  |
|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Poste Italiane S.p.A.  | Conto Corrente                       | 001024656579 (IBAN IT24C...)                             | 2.198,74        |
| Poste Italiane S.p.A.  | Carta Prepagata (Postepay Evolution) | Carta 533317*****4578 (IBAN IT06E3608105138292826492829) | 52,44           |
| Intesa Sanpaolo S.p.A. | Conto Corrente                       | 03655/0000/21457157                                      | 367,15          |
| <b>TOTALE</b>          |                                      |                                                          | <b>2.618,33</b> |

#### D) RIEPILOGO PATRIMONIALE

| Bene                                     | Valore stimato | Quota Avaltroni Perla |                   | Gravami                    |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| Abitazione principale P. le Gramsci (MN) | 102.000,00     | 1/1                   | 102.000,00        | Ipoteca ISP OBG S.r.l.     |
| Comproprietà Viale Hermada n. 2 (MN)     | 179.000,00     | 1/6                   | 29.833,33         | Ipoteca Siena NPL          |
| Compendio San Lorenzo in Campo (PU)      | 385.000,00     | 1/6                   | 64.166,67         | Ipoteca Fino 1 Sec. S.r.l. |
| Autovettura Lancia FN199BY               | 1.000,00       | 1/1                   | 1.000,00          | Nessuno                    |
| Liquidità                                | 2.618,33       | 1/1                   | 2.618,33          |                            |
| <b>TOTALE ATTIVO STIMATO</b>             |                |                       | <b>199.618,33</b> |                            |

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

La ricorrente è impiegata Livello B2 presso la Martec S.p.A con sede in Monza, Vicolo Lambro, 1 con retribuzione che comprensiva della 13° mensilità e rapportata a 12 mesi è di circa 2.850 euro al mese, di cui euro 2.400 circa di paga base e la differenza per straordinari svolti. La figlia è studentessa e non produce ancora alcun reddito.

## Esposizione della proposta

La proposta è stata elaborata con l'intento di:

1. assicurare ai creditori, dandone inoltre certezza, una quota di rientro del loro credito almeno pari a quella ottenibile con la Liquidazione controllata;
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.

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, la proposta di ristrutturazione dei debiti del consumatore di Avaltroni Perla è, in sintesi, la seguente.

Al servizio del piano, della durata di undici anni, vengono posti i seguenti attivi:

- a) la quota di 1/6 dell'immobile in Mantova, Viale Hermada, 2, oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 347/2015, per euro **29.833,33**;
- b) la quota di 1/6 degli immobili in San Lorenzo in Campo (PU), via Montalfoglio, 16, costituiti da Immobile residenziale, autorimessa e terreno agricolo meglio sopra descritti, per euro **64.166,67**;
- c) l'importo mensile di euro 100 a far tempo dalla data di omologa del piano e sino alla estinzione del mutuo ipotecario sulla casa di abitazione della debitrice in Mantova, Piazzale Gramsci. Il mutuo è in regolare ammortamento e il piano di ammortamento prevede la scadenza dell'ultima rata il 31.12.2031. Ipotizzando l'omologa a dicembre del 2026 e quindi l'inizio dei versamenti a gennaio 2027, la somma complessiva sarebbe di euro **6.000** (100 x 12 x 5).
- d) L'importo mensile di euro 500 per sei anni successivi alla scadenza dell'ammortamento del mutuo e quindi dal gennaio 2031 al dicembre 2036 e quindi per euro **36.000,00**.
- e) Il totale attivo a servizio del piano è dunque pari ad euro 136.000,00.
- f) L'immobile di abitazione principale viene mantenuto a garanzia dell'adempimento del piano sino alla sua scadenza con un patto di inalienabilità, salvo che, contestualmente, non venga anticipatamente estinto l'intero importo dovuto.

Viene lasciato alla debitrice l'immobile di abitazione principale, il cui mutuo è in regolare ammortamento, a norma dell'art. 67, comma 5, CCII.

Attraverso tale attivo la debitrice propone il pagamento dei creditori nelle seguenti percentuali

- Spese di procedura: pagamento integrale.
- Creditori ipotecari: pagamento integrale della parte capiente e degrado al chirografario della differenza incapiente.
- Creditori privilegiati: pagamento integrale.
- Creditori chirografari pagamento percentuale del 1,703863%

La liquidazione avverrà come segue.

**Patrimonio Immobiliare a servizio del piano.** Trattandosi di quote indivise di immobili sui quali il creditore ipotecario ha garanzia sull'intero e che pertanto può espropriare l'immobile per intero, con minori costi e senza ricorrere alla divisione, la debitrice lascerà alla procedura individuale l'esecuzione, **escludendo così espressamente gli immobili di Mantova, viale Hermada, 2 e di San Lorenzo In Campo dal divieto di azioni esecutive individuali. Tali immobili verranno, dunque, lasciati alla libera disponibilità espropriativa dei creditori.**

**Liquidatore** L'OCC assumerà il ruolo di liquidatore e procederà ad aprire un conto corrente vincolato sul quale confluiranno i flussi reddituali previsti dal piano, a fronte dei quali eseguirà i riparti a favore dei creditori concorsuali.

**Garanzie** Il provvedimento di omologa verrà trascritto sull'immobile di Mantova, Piazzale Gramsci, che, dunque, resterà vincolato, sino alla completa esecuzione del piano, eventualmente anticipata, ove si ritenesse di procedere alla vendita anticipata.

La riserva di 1000 euro, ove non utilizzata, andrà a maggior soddisfazione del ceto chirografario.

**Facoltà di estinzione anticipata.** Sarà facoltà della debitrice, in qualunque momento, di estinguere anticipatamente la rateazione versando una somma pari all'ammontare complessivo delle residue rate dovute sino alla fine del piano, attualizzato alla data di estinzione con una riduzione per la capitalizzazione anticipata calcolata sull'importo residuo dovuto alla data del pagamento secondo la seguente formula:  $S = R \times i \times t$ , ove **S** è lo sconto, **R** l'importo residuo, **i** il saggio legale degli interessi, e **t** il tempo residuo, espresso in anni, intercorrente tra la data del pagamento anticipato e la scadenza finale del piano, calcolato secondo il criterio giorni effettivi/365. L'importo dovuto per l'estinzione anticipata sarà pertanto pari a **R - S**.

La proposta risulta migliorativa rispetto alla alternativa della liquidazione controllata ed è garantita:

- dalla previsione di un fondo di riserva;
- dalla inalienabilità dell'immobile costituente l'abitazione principale sino all'integrale pagamento.

Di seguito, il dettaglio numerico della proposta

|                                            |                         |              |                           |                   |           |               |
|--------------------------------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|-------------------|-----------|---------------|
| PASSIVO RISTRUTTURATO                      |                         |              |                           |                   |           |               |
| Spese procedura e prededuzione             |                         |              |                           |                   |           |               |
| OCC                                        |                         | 7.137,00     |                           |                   |           |               |
| Perito                                     |                         | 761,28       |                           |                   |           |               |
| Spese custodia, pubblicità e in continuità |                         | 2.152,00     |                           |                   |           |               |
| Totale                                     |                         | 10.050,28    |                           |                   |           |               |
| Riserva                                    |                         | 1.000,00     |                           |                   |           |               |
| Totale                                     |                         | 11.050,28    |                           |                   |           |               |
| Passivo Debitrice                          |                         |              |                           |                   |           |               |
| CREDITORE                                  | Prelazione              | IMPORTO      | valore capiente           | degrado nel piano |           |               |
| Siena NPL                                  | Ipo. MN V.le Hermada    | 1.135.691,09 | 179.000,00                | 956.691,09        |           |               |
| Fino1 Securitisation srl                   | Ipo S. Lorenzo in Campo | 622.938,18   | 245.000,00                | 377.938,18        |           |               |
| Avv.Francesca Virgili e Federica Antonacci | 2751-bis n. 2 c.c.      | 3.172,00     |                           |                   |           |               |
| Compass cessionaria DeBattisti SRL         | 2751-bis n. 2 c.c.      | 3.002,00     |                           |                   |           |               |
| Ader riscossione                           | chirografario           | 1.638,94     |                           |                   |           |               |
| Condominio Riviera                         | chirografario           | 4.538,41     |                           |                   |           |               |
| Siena NPL chirografario orig.              | chir                    | 113.557,10   |                           |                   |           |               |
| Totale                                     |                         | 1.884.537,72 |                           |                   |           |               |
| Siena NPL degrado ipoteca                  | chir                    | 956.691,09   |                           |                   |           |               |
| Fino1 Securitisation srl degrado ipoteca   | chir                    | 377.938,18   |                           |                   |           |               |
| Totale degrado                             | chir                    | 1.334.629,27 |                           |                   |           |               |
|                                            |                         |              |                           |                   |           |               |
|                                            |                         |              |                           |                   |           |               |
|                                            |                         |              |                           |                   |           |               |
| ATTIVO                                     |                         |              |                           |                   |           |               |
| Immobile MN V.le Hermada x 1/6             |                         | 29.833,33    | liquidato fuori dal piano |                   |           |               |
| Immobile S. Lorenzo in Campo x 1/6         |                         | 64.166,67    | liquidato fuori dal piano |                   |           |               |
| Versamenti Avaltroni x 11 anni             |                         | 42.000,00    |                           |                   |           |               |
| Totale attivo liquidazione                 |                         | 136.000,00   |                           |                   |           |               |
| Totale attivo piano                        |                         | 42.000,00    |                           |                   |           | Disponibilità |
| Riparto valore piano                       |                         |              |                           |                   |           | 136.000,00    |
| Spese procedura                            |                         | 10.050,28    | 100,00%                   |                   |           | 125.949,72    |
| Riserva rischi - imprevisi                 |                         | 1.000,00     | 100,00%                   |                   |           | 124.949,72    |
| Siena NPL Ipo                              | ipotecario              | 29.833,33    |                           | 956.691,09        |           | 95.116,39     |
| Fino 1 sec. Ipo                            | ipotecario              | 64.166,67    |                           | 377.938,18        |           | 30.949,72     |
| Avv.te Virgili e Antonacci                 | 2751bis n. 2            | 3.172,00     | 100,00%                   |                   |           | 27.777,72     |
| Compass cessionaria De Battisti            | 2751bis n. 2            | 2.001,32     | 100,00%                   |                   |           | 25.776,40     |
| Cond. Riviera                              | chirografario           | 4.538,41     | 1,77%                     |                   | 80,53     | 25.695,87     |
| Siena NPL chiro originario                 | chirografario           | 113.557,10   | 1,77%                     |                   | 2.014,90  | 23.680,97     |
| Siena NPL degrado ipoteca                  | chirografario           | 956.691,09   | 1,77%                     |                   | 16.975,03 | 6.705,95      |
| Fino 1 sec. Degrado ipoteca                | chirografario           | 377.938,18   | 1,77%                     |                   | 6.705,94  | 0,01          |
| Totale chirografario                       |                         | 1.452.724,78 |                           |                   |           |               |
| Totale debito ristrutturato                |                         | 1.562.948,38 |                           |                   | 25.776,39 |               |

Questo il piano dei flussi finanziari e della relativa distribuzione, ipotizzando l'omologa entro il 31.12.2026.

| Anno                    | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     | 2031     | 2032      | 2033      | 2034      | 2035      | 2036      | 2037      | Totale    |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                         |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |
| Entrate                 | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | 6.000,00  | 6.000,00  | 6.000,00  | 6.000,00  | 6.000,00  | 6.000,00  | 42.000,00 |
| riporto anno prec       | 0,00     | 1.200,00 | 2.400,00 | 3.600,00 | 4.800,00 | 6.000,00  | 12.000,00 | 18.000,00 | 7.775,72  | 13.775,72 | 19.775,72 |           |
| Totale anno             | 1.200,00 | 2.400,00 | 3.600,00 | 4.800,00 | 6.000,00 | 12.000,00 | 18.000,00 | 24.000,00 | 13.775,72 | 19.775,72 | 25.775,72 |           |
| Distribuzione           |          |          |          |          |          |           |           | 16.224,28 |           |           | 25.775,72 | 42.000,00 |
| Residuo                 |          |          |          |          |          |           |           | 7.775,72  |           |           | 0,00      |           |
| Pagamenti               |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |
| Spese procedura         |          |          |          |          |          |           |           | 10.050,28 |           |           |           |           |
| 2751bis n. 2            |          |          |          |          |          |           |           | 6.174,00  |           |           |           |           |
| Chirografari            |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 24.775,71 |           |
| Riserva                 |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 1.000,00  |           |
| Totale compresa riserva |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 25.775,71 |           |

Mantova, 23.6.2026

Avv. Francesca Virgili 

Avv. Federica Antonacci

Perla Avaltroni 