

PROPOSTA DI PIANO DI
RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL
CONSUMATORE EX ART. 67
D.Lgs. 14/2019

Sommario

PREMESSA.....	4
1. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI	5
2. BREVE CRONOSTORIA DEGLI EVENTI CHE HANNO GENERATO IL SOVRAINDEBITAMENTO E CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA CONDOTTA DELLA RICORRENTE.....	9
3. SITUAZIONE FAMILIARE E SPESE PER IL SOSTEGNO DEL NUCLEO.....	13
4. SITUAZIONE PATRIMONIALE E REDDITUALE DELL'ODIERNO RICORRENTE	13
3.1 BENI IMMOBILI	13
3.2 BENI MOBILI.....	15
3.3 SITUAZIONE REDDITUALE	15
3.4 RAPPORTI BANCARI E POSTALI	16
3.5 ATTI DISPOSITIVI DEL PATRIMONIO NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI	16
3.6 CAUSE PENDENTI.....	17
5. INCAPACITÀ DI ATTENDERE ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE	17
4.1 IL RESOCONTO SULLA SOLVIBILITÀ DEL DEBITORE	17
6. ATTIVO.....	18
7. PASSIVO	18
8. PROPOSTA DI ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI	18
9. PIANO DI AMMORTAMENTO E TEMPI DI SODDISFACIMENTO	22
10. CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA	24
11. ALLEGATI.....	26
11.1 proposta accordo con allegati;	26
11.2 relazione O.C.C. con allegati;	26

11.3 istanza nomina professionista;	26
11.4 nomina professionista;	26
11.5 accettazione incarico professionista;.....	26
11.6 I avviso vendita immobiliare;	26
11.7 Il avviso vendita immobiliare;	26
11.8 proposta irrevocabile di acquisto immobiliare;	26
11.9 rinuncia espressa al compenso Avv. Sergio Oggiano;	26
11.10 elenco creditori.....	26
11.11 Atti di disposizione ultimi 5 anni;.....	26
11.12 estinzione debito Deutsche bank;	26
11.13 rinuncia al credito per estinzione debito deutsche bank;.....	26
11.14 copia cauzione	26
11.15 autocertificazione assenza attività finanziarie, quote, cassette sicurezza	26
11.16 certificazione unica 2022, 2021, 2020.	26

PREMESSA

1. In data 19/11/2021 l'istante presentava al Tribunale di Sassari la richiesta di nomina di un professionista ai sensi dell'art. 9, comma 3 bis, Legge 3/12;
2. - Il fascicolo veniva rubricato al n. RG 3411/2021 V.G.;
3. - Il Presidente del Tribunale di Sassari nominava quale professionista il dott. Sotgiu Francesco;
4. - Che il Dott. Sotgiu Francesco comunicava l'accettazione dell'incarico in data 06/12/2021;
5. - Che nelle more l'istante ha valutato la migliore soluzione possibile, avendo l'intenzione di avvalersi di una delle procedure di cui alla citata legge;
6. - Che la ricorrente dichiara:
 - di versare in uno stato di sovraindebitamento cioè in una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà nell'adempiere le proprie obbligazioni ovvero la definitiva incapacità di adempiere regolarmente;
 - non è soggetto ad alcuna delle procedure concorsuali di cui al R.D. n. 267/42, né ad altre procedure concorsuali di alcun tipo diverse da quelle regolate dal D. Lgs. 14/2019;
 - non ha fatto ricorso, nei cinque anni precedenti ad alcun procedimento di cui al Decreto legislativo n. 14/2019 e che non sussiste alcuna delle cause di inammissibilità previste dall'art. 69 della citata legge;
 - ha proceduto alla ricostruzione della propria situazione patrimoniale e finanziaria fornendo la relativa documentazione;
 - non ha mai beneficiato dell'esdebitazione;
 - non risulta abbia commesso atti diretti a frodare le ragioni dei creditori;
7. Da quanto esposto e dalla documentazione prodotta, appare escluso che il consumatore abbia assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere, ovvero

che abbia colposamente determinato il sovraindebitamento, anche per mezzo di un ricorso al credito non proporzionato alle proprie capacità patrimoniali;

1. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI

Come si illustrerà nel proseguo, La sig.ra [REDACTED] svolge l'attività di lavoratore dipendente presso un'azienda privata operante del settore della distribuzione automatica.

In precedenza e sino all'anno 2002 è stata titolare di ditta individuale esercente attività di agente di commercio. Successivamente ha esercitato, in qualità di libero professionista titolare di partita iva, l'attività di vendita a domicilio di prodotti food e no food. **La partita iva è cessata in data 08/03/2013.** L'indebitamento della ricorrente è derivato principalmente da crediti ascrivibili alla sfera personale e, in particolare, alla sottoscrizione di un contratto di mutuo ipotecario per l'acquisto e la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Sul punto si richiamano due recenti pronunce:

Tribunale di Spoleto 23 dicembre 2022

“Deve ritenersi ammissibile il piano del consumatore proposto per ristrutturare debiti maturati nell'esercizio dell'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, a condizione che si tratti di debiti pregressi e che detta attività sia cessata e non più proseguita”.

Tribunale di Caltanissetta 1 giugno 2022

“Può essere considerato 'consumatore', ai fini della procedura di sovraindebitamento anche il debitore che sia stato imprenditore o professionista, ovvero che mantenga tale qualifica al momento della presentazione del piano, con il quale si proponga la ristrutturazione, oltre che dei prevalenti debiti privati e consumeristici, anche di quelli maturati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale eventualmente svolta, a condizione che si tratti di debiti pregressi e l'attività d'impresa sia cessata e non più proseguita, sicché si giustifica l'esclusione del voto dei creditori data l'estraneità al mercato del soggetto ricorrente, quale imprenditore”.

Malgrado le pronunce in rassegna vertano in tema di piano del consumatore ex l. 3/2012, il loro interesse è ancora maggiore nel nuovo scenario normativo del Codice della Crisi (CCII), considerato che il concordato minore è precluso al 'consumatore' e, dunque, è decisiva la questione della definizione del perimetro del requisito soggettivo di accesso alle procedure

regolatorie di sovraindebitamento.

Se nel nuovo ordinamento il consumatore può solo accedere alla ristrutturazione dei debiti ex art. 67 CCII (in alternativa alla liquidazione controllata ex art. 268 CCII), il sistema deve poter rispondere a situazioni di sovraindebitamento variegata e complesse, dai contorni oggettivi e soggettivi più sfumati, incluse quelle caratterizzate da debiti promiscui o derivanti dal pregresso esercizio di attività professionale od imprenditoriale.

Si ritiene, infatti, che, al pari di quanto accade nelle procedure maggiori, anche i soggetti sovraindebitati devono poter accedere ad uno strumento concorsuale negoziale, in alternativa alla liquidazione, e dunque alla ristrutturazione dei debiti od al concordato minore, non potendo ammettersi un sistema che escluda l'accesso ad una delle due procedure regolatorie a determinate categorie di debitori.

In vigore della l. 3/2012, come noto, il consumatore che avesse debiti riconducibili ad un'attività di impresa o professionale poteva proporre ai propri creditori l'Accordo di composizione ex art. 10 l. 3/2012 soggetto al voto; nel CCII tale possibilità viene esclusa alla stregua del nuovo perimetro della nozione di 'consumatore', di cui all'art. 2, c.1, lett. e), CCII. Resta salva, per tale tipologia di debitore, la possibilità di invocare la propria permanente iscrizione a Registro Imprese quale imprenditore individuale - evitando così la preclusione ex art. 33, ult. co., CCII - e di accedere, quindi, alla procedura di concordato minore liquidatorio, ai sensi dell'art. 74, c. 2, CCII, **alla condizione stringente rappresentata dalla possibilità di immettere nel piano 'finanza esterna' che aumenti in misura 'apprezzabile' il soddisfacimento dei creditori.**

Il sistema, dunque, sembra escludere situazioni non diversamente regolabili fuori dalla procedura liquidatoria: il permanere di residui debiti d'impresa derivanti dal pregresso esercizio di attività imprenditoriale, unito alla circostanza della intervenuta cancellazione dal Registro Imprese quale imprenditore individuale, impedirebbe l'accesso, dunque, sia alla ristrutturazione dei debiti del consumatore, sia al concordato minore liquidatorio, malgrado l'art. 2, c.1, lett. c), CCII definisca in via residuale l'area di operatività delle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento, con riferimento ad "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". Con le pronunce in rassegna, univoche nell'accedere ad una interpretazione estensiva dei presupposti soggettivi di accesso,

- il tribunale di Spoleto ammette il piano del consumatore da parte del socio-fideiussore di s.n.c. che aveva ceduto le proprie quote due anni prima del fallimento dell'ente, con residue obbligazioni sociali rimaste insoddisfatte, peraltro prevalenti rispetto ai debiti privati consumeristici;

- il tribunale di Caltanissetta dichiara ammissibile il piano del consumatore proposto da coniugi che avevano cessato anni prima l'attività imprenditoriale, con residui debiti d'impresa piuttosto contenuti rispetto alla prevalente debitoria consumeristica medio tempore maturata.

Con la prima decisione in commento, il tribunale di Spoleto dichiara ammissibile il piano del consumatore da parte del fideiussore in favore di s.n.c., chiamato a rispondere del pagamento di obbligazioni sociali rimaste inadempite, malgrado detto fideiussore non fosse estraneo alla compagine ma addirittura risultasse socio e amministratore dell'ente.

Nella seconda decisione in commento, il tribunale di Caltanissetta ammette il piano del consumatore - sostenuto economicamente da quote del reddito da lavoro - proposto da coniugi ex imprenditori, nel frattempo divenuti lavoratori dipendenti, ritenuto "ammissibile l'inserimento in esso anche dei debiti residui riferibili all'esercizio dell'attività imprenditoriale ormai cessata", debiti, peraltro, di ammontare complessivamente più contenuto rispetto ai debiti consumeristici.

Il giudice osserva che "possono accedere al piano del consumatore anche quei soggetti 'che abbiano assunto obbligazioni composite e che vogliano, in tal modo, cioè come consumatori, ristrutturarle' (così Cass. n. 1896/2016)", sul presupposto che la nuova nozione di consumatore di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), della legge n. 3/2012 - oggi recepita dall'art. 2, c.1, lett. e), CCII - "sembra estendere l'ambito di applicazione della procedura anche al consumatore che presenti nella propria esposizione debitoria obbligazioni non aventi carattere personale o familiare (cd. debito promiscuo), facendo riferimento la legge a colui che agisce per scopi estranei all'attività di impresa e non più a colui che abbia assunto

obbligazioni per scopi estranei all'attività di impresa e consentendo espressamente al socio illimitatamente responsabile di accedere al piano del consumatore”.

Entrambe le decisioni fondano la propria *ratio* su quanto argomentato nel lontano 2016 dalla Corte di Cassazione, con la nota pronuncia Cass., sez. I, 1 febbraio 2016, n. 1869, est. Ferro, resa, peraltro, in un contesto normativo del tutto diverso da quello attuale, ed ancora prima della modifica dell'art.6, c.2, lett. b), l. 3/2012, riguardante la nozione di consumatore, a cui si è fatto sopra cenno. Con la pronuncia Cass. 2016/1869 la S.C. aveva posto l'accento, ai fini della possibilità di proporre il piano del consumatore, alla composizione del debito del sovraindebitato risultante al momento della domanda di omologa, per cui detta procedura veniva ritenuta compatibile “innanzitutto con il consumatore sovraindebitato che non sia o non sia mai stato né imprenditore né professionista, con chi lo sia stato e però non lo sia tuttora ovvero con chi lo sia tuttora ma non annoveri più tra i debiti attuali quelli un tempo contratti in funzione di sostentamento ad una di quelle attività” (Cass. 2016/1869, cit.).

Nell'interpretazione offerta da Cass. 2016/1869, la qualità di imprenditore o professionista non era, dunque, ostativa ai fini dell'accesso al piano del consumatore, a condizione che i debiti contratti in tale veste fossero già stati definiti o non fossero più attuali.

Nei primi commenti si era osservato che la Cassazione aveva in tal modo superato e chiarito l'ostacolo rappresentato dalla definizione di 'consumatore'- indicata *ratione temporis* dall'art. 6, c. 2, lett. b), l. 3/2012 -, per cui è consumatore il debitore persona fisica che ha assunto obbligazioni “esclusivamente” per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. Secondo la lettura estensiva offerta dalla Suprema Corte, dunque, il debitore poteva aver contratto obbligazioni d'impresa o professionali, e dunque non solo, ed esclusivamente, debiti consumeristici, ma l'accesso al piano del consumatore era ammissibile se al momento della presentazione del piano del consumatore risultavano solo debiti al consumo, non anche d'impresa o professionali.

La stessa pronuncia, tuttavia, aveva dato adito ad una diversa lettura interpretativa in base alla quale si riteneva ammissibile il piano del consumatore anche in presenza di residui debiti d'impresa o professionali, a condizione che essi fossero esclusi dal perimetro del piano: detta interpretazione prendeva le mosse dal passaggio, contenuto in motivazione, in cui la

Cassazione menziona “l’ipotesi di un piano del consumatore allestito da simile soggetto economico che però, lasciando sullo sfondo i rapporti d’impresa o pendenti con i terzi e quale professionista, impieghi i suoi beni e i suoi redditi per ristrutturare il resto dei suoi debiti” (Cass. 2016/1869, cit.).

L’interpretazione offerta dalle decisioni in commento ha il pregio di allargare le maglie di accesso alla ristrutturazione dei debiti del consumatore, determinando una chiusura razionale del sistema, destinato altrimenti a lasciare fuori situazioni di sovraindebitamento non altrimenti regolabili con una procedura negoziale.

L’orientamento di cui si è dato conto è costante e periodicamente riproposto dalla giurisprudenza, come tale è doveroso farne oggetto di segnalazione, pur nella consapevolezza dei limiti intrinseci della decisione di legittimità su cui si fonda, piuttosto risalente (Cass. 2016/1869), nonché dell’esistenza di diverse sensibilità emerse sul tema nella giurisprudenza edita.

La soluzione interpretativa in commento appare “compatibile con la lettera della norma che nella descrizione della figura del consumatore fotografa la situazione debitoria della persona fisica che nel presente ‘agisce’ per scopi estranei all’attività imprenditoriale pur avendola ‘eventualmente’ svolta nel passato”, per cui tale nozione appare “capace di abbracciare qualunque persona fisica che al momento dell’accesso allo strumento di regolazione della crisi da sovraindebitamento, sia obiettivamente spogliato della veste di imprenditore o professionista e ciò indipendentemente dal proprio diverso passato dal quale abbia ancora ereditato debiti”.

Il proponente, pertanto, intende accedere alla procedura di Ristrutturazione dei debiti del consumatore ex art. 67 D.Lgs 14/2019 secondo le previsioni richiamate dalla Legge.

2. BREVE CRONOSTORIA DEGLI EVENTI CHE HANNO GENERATO IL SOVRAINDEBITAMENTO E CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA CONDOTTA DELLA RICORRENTE

La sig.ra [REDACTED] contrae matrimonio in data [REDACTED] con [REDACTED]

Dalla loro unione sono nati in data Sassari il [REDACTED] 3 [REDACTED] e in

data [REDACTED]

In data 24/06/1996 l'istante raggiunge un accordo di separazione sulla base del quale il sig. [REDACTED] avrebbe dovuto versare il mantenimento in favore dei figli nella misura di lire 600.000 mensili ed affidamento condiviso;

Nell'agosto del 1996 il Tribunale di Sassari, a causa di un perdurante stato di tossicodipendenza, revoca la potestà sui figli al sig. [REDACTED] ed affida in via esclusiva i figli alla madre [REDACTED].

In data 15/07/2003 acquista la prima casa di abitazione dove trasferisce la propria residenza e quella dei figli. Per l'acquisto dell'unità immobiliare anzidetta contrae con il Banco di Sardegna un mutuo bancario per euro 67.139,39.

Nell'agosto 2007, dovendo procedere alla ristrutturazione della propria unità immobiliare, estingue il mutuo del 2003 ed accende, sempre con il banco di Sardegna, un nuovo mutuo di euro 90.000,00 da corrispondersi in 240 rate mensili comprensive di interessi pari ad euro 600,00 mensili. Si osservi che nel 2007 l'odierna ricorrente avrebbe dovuto percepire dal coniuge separato, un assegno di mantenimento mai corrisposto di euro 386,75. Vantava, sempre nel 2007, nei confronti dell'ex marito, un credito per mancato versamento del contributo di mantenimento di euro 40.015,27.

E' facile evincere che se l'ex marito avesse corrisposto quanto effettivamente dovuto la [REDACTED] al fine di procedere alla ristrutturazione della propria abitazione, non avrebbe avuto la necessità di rinegoziare il mutuo ed aumentare la propria esposizione debitoria.

L'istante, per contro, si è sempre occupata personalmente dei figli fino al 2017 quando gli stessi si sono resi economicamente indipendenti. Solo [REDACTED] necessita di qualche sporadico intervento economico svolgendo l'attività di cuoco stagionalmente. Tale circostanza ha impedito alla odierna istante, nella gestione del proprio bilancio familiare, di destinare una quota delle proprie risorse economiche al risparmio da utilizzare nei momenti critici e di difficoltà. Dal 2003 al 2014 l'istante ha regolarmente pagato le rate di mutuo pur svolgendo lavori che non garantivano guadagni costanti. In particolare l'istante ha svolto l'attività di agente di commercio con la [REDACTED] srl – azienda operante nel settore del "beverage" fino al settembre del 2005. Dal 2005 fino al 2013 si è occupata di vendita diretta a domicilio di

prodotti per l'igiene e pulizia, cosmetici, articoli per la casa, surgelati ed altro che non le consentivano di avere flussi di denaro costanti:

anno	Reddito lordo annuo	imposte	Reddito annuo netto	Reddito netto mensile
2007	14.141	1.028	13.113	1.093
2008	5.952		5.952	496
2009	13.870	758	13.112	1.093
2010	4.155		4.155	346
2011	25.897	4.200	21.697	1.808
2012	5.333		5.333	444
2013	17.211	1.713	15.498	1.292
2014	16.823	3.103	13.720	1.143
2015	7.821		7.821	652
2016	7.837		7.837	653
2017	8.168	107	8.061	672
2018	18.201	3.015	15.186	1.266
2019	20.743	4.167	16.576	1.381
2020	14.241	1.611	12.630	1.053
2021	18.936	3.467	15.469	1.289

Nell'agosto del 2008 contrae con COMPASS un prestito al consumo di euro 23.000,00 per l'acquisto di una autovettura necessaria per svolgere l'attività di vendita diretta, da corrispondersi in 120 mesi con una rata di euro 190,74. Riesce a pagare le rate fino al 2011 ma, trovandosi in difficoltà per i ridotti guadagni del 2008 e del 2010, si vede costretta ad interrompere i pagamenti ed a cedere l' autovettura, ricavando da tale cessione la somma di euro 7.850,00 (somma impiegata per onorare un accordo stragiudiziale del 6/11/2011 per il pagamento delle rate arretrate del mutuo con il Banco di Sardegna). Il debito Compass, in seguito ad un accordo transattivo, viene nel 2013 cambializzato e definitivamente estinto nel giugno del 2020;

In data 27 gennaio del 2009 contrae con Agos un prestito personale di complessi euro 7.569,60 da corrispondersi in rate mensili di euro 78,85 per 96 mensilità. Nel corso del

rapporto contrattuale riesce a corrispondere 2.472,60 ma, a causa dell'altalenarsi dei flussi finanziari, si vede costretta ad interrompere i pagamenti. L'ultima rata risulta versata nel luglio del 2011. Il credito, nelle more, è stato acquistato da Banca IFIS.

In data 1/8/2013 accetta l'assunzione con contratto part time di 20 ore da ██████████ srl con un reddito mensile netto di circa euro 600,00 con la promessa di trasformare il contratto in full-time nell'arco di breve periodo. Purtroppo solo nel 2019 il contratto di lavoro part time è stato esteso ad ore 36 settimanali con un reddito mensile netto di circa euro 1.100,00. La mancanza di flussi finanziari costanti determinati dal lavoro autonomo e la prospettiva di una stabilizzazione del rapporto di lavoro subordinato part-time, inducono l'istante ad una scelta inevitabile che però compromette definitivamente il proprio merito creditizio tanto da non riuscire a rispettare il regolare pagamento del mutuo e del pregresso e delle rate pregresse nelle more accumulate.

Nel 2020 a causa della pandemia viene messa in cassa integrazione fino al settembre 2021 con un reddito di circa euro 400,00 mensile.

Alla data del 08/06/2021 l'istante ha accumulato un debito nei confronti del condominio di Via ████████ 24 in Sassari di euro 6.771,21. Sul punto si osserva che la quota condominiale comprende gli oneri per l'acqua e per il riscaldamento. Nell'aprile del 2022, per scongiurare la sospensione dei servizi condominiali, l'istante contraeva un prestito personale con deutsche bank s.p.a. per euro 10.000,00. La somma è stata utilizzata per corrispondere le quote condominiali fino al 31/12/2022. Il finanziamento è stato estinto in data 12/01/2023 con l'intervento di un terzo che ha rinunciato all'azione di regresso.

Come si già avuto modo di indicare la situazione economica familiare della ricorrente è stata resa ulteriormente precaria dal mancato versamento da parte dell'ex marito del contributo di mantenimento stabilito inizialmente, con l'atto di separazione, in lire 600.000 soggette a rivalutazione monetaria e che, nel 2007 (anno in cui è stato rinegoziato il mutuo che costituisce il debito, in assoluto, più rilevante) era pari ad euro 386,75 al mese ed un credito nei confronti dell'ex marito di euro 40.000,00 circa. E' evidente come l'assenza di un reddito costante, il mancato pagamento del contributo di mantenimento e la necessità di provvedere da sola al mantenimento ed all'educazione dei propri figli ha portato l'istante a

fare una scelta di “sopravvivenza”, utilizzando il proprio reddito per le sole esigenze alimentari della propria famiglia.

3. SITUAZIONE FAMILIARE E SPESE PER IL SOSTEGNO DEL NUCLEO

Dal 01/08/2013 all’attualità la ricorrente è lavoratrice dipendente di ██████████ srl - operante nel settore della distribuzione automatica e percepisce un reddito netto annuo (2021) di circa Euro 15.500,00 pari a circa euro 1.300,00 mensile .

Non risultano altre entrate.

Le spese per proprio il proprio sostentamento ed in particolare:

- spese per utenze domestiche (gas, luce e similari) euro 100,00
- spese per la mobilità e per raggiungere il posto di lavoro euro 50,00
- cibo, spese personali e spese mediche euro 300,00
- spese condominio (acqua, riscaldamento ecc) euro 150,00

ammontano a circa euro 600,00 mensili (la soglia di povertà assoluta secondo i parametri ISTAT ammonta ad euro 475,06) e la disponibilità per far fronte agli impegni derivanti dalla presente domanda ammonta a circa euro 600,00, volendo considerare l’ulteriore somma di euro 100,00 necessaria a far fronte agli imprevisti della vita quotidiana.

La ricorrente allo stato attuale non deve provvedere al mantenimento dei figli, seppur formalmente risultanti nel medesimo nucleo familiare. Pertanto non si rende necessario produrre l’elenco dello stipendio dei figli.

4. SITUAZIONE PATRIMONIALE E REDDITUALE DELL’ODIERNO RICORRENTE

3.1 BENI IMMOBILI

La ricorrente è proprietaria dei seguenti beni immobili:

- 1) Piena Proprietà di casa di civile abitazione e residenza familiare sita in Sassari Via ████████ n. 24 piano secondo cat. A3 censita al C.F. del comune di Sassari al F. 87 particella 1965 sub 10;
- 2) Piena Proprietà di Immobile quale pertinenza della residenza familiare sita in Sassari Via ████████ n. 24 piano terzo cat. C2 censita al C.F. al F. 87 particella 1965 sub 31;

Entrambi gli immobili sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 71/2020 -

Tribunale di Sassari con II incanto fissato per il 09/02/2023.

L'immobile n. 1 è stato valutato dal CTU incaricato dal Tribunale di Sassari Euro 122.000,00.

L'immobile n. 2 è stato valutato euro 49.000,00

L'immobile n. 1 posto in vendita dal Tribunale di Sassari per il secondo incanto del 09/02/2023 potrà essere aggiudicato per euro 69.750,00 come evincibile dall'avviso di vendita di beni immobili.

La sig.ra  è anche proprietaria di quote indivise dei seguenti beni immobili:

Proprietà per 5/112 Sassari sez. A F. 70 mapp. 35 – seminativo classe 3;

Proprietà per 5/112 Sassari sez. A F. 70 mapp. 404 – seminativo classe 3;

Proprietà per 1/4 Sassari Sez. A F. 85 mapp. 42 – Fabbr. Diruto

Proprietà per 1/4 Sassari Sez. A F. 85 mapp. 422 – Orto classe 3;

Proprietà per 1/28 Sassari Sez. A F. 85 mapp. 424 – Orto classe 3;

Proprietà per 1/28 Sassari Sez. A F. 85 mapp. 425 – Orto classe 3;

Proprietà per 1/28 Sassari Sez. A F. 85 mapp. 427 – Orto classe 3;

Proprietà per 1/28 Sassari Sez. A F. 85 mapp. 428 – Orto classe 3;

Proprietà per 1/28 Sassari F. 85 particella 936 sub. 1 cat. a/3

Proprietà per 1/28 Sassari F. 85 particella 936 sub. 2 cat. F/2

Proprietà per 1/28 Sassari F. 85 particella 936 sub. 3 cat. F/2

Si ritiene di non dover considerare la proprietà indivisa rilevato il modico valore delle quote di terreni agricoli e le oggettive la difficoltà di vendita.

Di seguito schema riassuntivo beni immobili:

proprietà	Comune	identificativo	categoria	valore
1/1	Sassari	F. 87 particella 1965 sub 10	A/3	69.750,00
1/1	Sassari	F. 87 particella 1965 sub 31	C/2	28.687,50
5/112	Sassari	F. 70 mappale 35	seminativo	22,00
5/112	Sassari	F. 70 mappale 404	seminativo	10,00
1/4	Sassari	F. 85 mappale 42	Fab. diruto	
1/4	Sassari	F. 85 mappale 422	orto	793,00
1/28	Sassari	F. 85 mappale 424	orto	16,00

1/28	Sassari	F. 85 mappale 425	orto	6,87
1/28	Sassari	F. 85 mappale 427	orto	4,00
1/28	Sassari	F. 85 mappale 428	orto	6,00
1/28	Sassari	F. 85 particella 936 sub. 1	A/3	1.046,00
1/28	Sassari	F. 85 particella 936 sub. 2	F/2	
1/28	Sassari	F. 85 particella 936 sub. 3	F/2	

Per i primi due immobili il valore è stato determinato sulla base dell'avviso di vendita immobiliare defalcato del 25% come per legge. Per i restanti immobili si è tenuto conto del valore catastale.

3.2 BENI MOBILI

L'istante è priva di beni mobili registrati.

Preliminarmente e sottoponendo ad un attento esame gli arredi di proprietà del nucleo familiare della sig.ra [REDACTED] contenuti negli immobili di proprietà, si rileva come gli stessi abbiano un valore decisamente limitato, poiché costituiti da elementi non di pregio o di antiquariato, per cui si ritiene che essi debbano escludersi dalla procedura, considerando oltremodo che la maggior parte di essi è rappresentata da beni impignorabili ex artt. 514 e 515 c.p.c.

Non si rinvencono inoltre nel patrimonio dell'odierno ricorrente ne titoli ne cassette di sicurezza ne quote societarie come da autocertificazione che si allega.

3.3 SITUAZIONE REDDITUALE

L'istante è dipendente di [REDACTED] srl con contratto a tempo determinato part-time ore 36

anno	Reddito lordo	Reddito netto	Reddito mensile
2020	14.241	12.630	1.053
2021	18.936	15.469	1.290

Il reddito dell'anno 2022 non è ricavabile dalla certificazione unica del datore di lavoro, non essendo ancora scaduti i termini per l'emissione del documento.

La sommatoria delle buste paga del periodo evidenzia un reddito netto annuo di euro 18.000 circa e di un reddito mensile di euro 1.500,00 mensile. La somma disponibile, volendo

effettuare un calcolo prudentiale sugli ultimi 3 anni è di circa euro 1.300,00 al mese.

3.4 RAPPORTI BANCARI E POSTALI

L'istante è titolare dei seguenti rapporti:

Banco posta con saldo al 31/12/2022 di euro 645,88

Post pay con saldo al 31/12/2022 di euro 223,46

3.5 ATTI DISPOSITIVI DEL PATRIMONIO NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI

- Compravendita del 14/3/2017 repertorio n. [REDACTED] - fascicolo n. [REDACTED]

Si tratta della cessione di una unità immobiliare ubicata in Sassari alla Via [REDACTED] n. 26.

L'istante era titolare di una quota pari a 3/48 pervenutale in seguito alla denuncia di successione di [REDACTED] registra in Sassari in data 10/02/2017. In seguito alla cessione sono pervenuti alla [REDACTED] Euro 8.750,00 dai quali va detratta la quota parte (3/48) della maggiore somma di euro 4.200,00 corrisposta all'agenzia per la mediazione immobiliare, pari ad euro 262,50. La somma netta pervenuta alla [REDACTED] è stata pari ad euro 8.487,50 ed è stata utilizzata per integrare il proprio reddito mensile che nel 2017 ammontava ad euro 672,00 e pagare parte delle cambiali del debito Compass

- Locazione unità immobiliare sita in Sassari alla Via [REDACTED] 4 piano terzo cat. C2 censita al C.F. al F. 87 particella 1965 sub 31;

Tra il 2020 e il 2022 l'istante ha locato con contratti di breve durata e temporanei la propria mansarda ricavando la somma complessiva di euro 8.242,98 come da schema che segue:

anno	Importo ricavato
2020	2.865,60
2021	3.736,56
2022	1.640,82

La somma ricavata è stata utilizzata per integrare il proprio reddito fortemente compromesso dalla cassa integrazione a cui il proprio datore di lavoro ha dovuto ricorrere a causa della nota "pandemia". Tale somma ha permesso alla [REDACTED] inoltre, di far fronte ad alcune spese sanitarie ed al regolare pagamento del condominio dello stabile, fermo il debito già accumulato

3.6 CAUSE PENDENTI

Tribunale di Sassari Esecuzione Immobiliare n. 71/2020 R.G.E. – Dott. De Giorgi.

La causa attiene al pignoramento immobiliare promosso da 4 Mori Sardegna srl delle unità immobiliari di seguito descritte: Piena Proprietà di casa di civile abitazione e residenza familiare sita in Sassari Via [REDACTED] a n. 24 piano secondo cat. A3 censita al C.F. del comune di Sassari al F. 87 particella 1965 sub 10 e Piena Proprietà di Immobile quale pertinenza della residenza familiare sita in Sassari Via [REDACTED] a n. 24 piano terzo cat. C2 censita al C.F. al F. 87 particella 1965 sub 31. Gli immobili sono sottoposti ad incanto con la prossima asta fissata per il 09/02/2022 alle ore 16:00; L'udienza è fissata per il 09/02/2022 ore 09.00

Tribunale di Sassari – esecuzione mobiliare presso terzi R.G.E. 434 [REDACTED]

Si tratta di un pignoramento presso terzi promosso da Banca Ifis nei confronti del datore di lavoro dell'odierna istante. Il procedimento è stato dichiarato estinto con l'assegnazione delle somme. Allo stato non risulta alcuna trattenuta specifica nella busta paga della debitrice.

Tribunale di Sassari – ingiunzione ante causam R.G. 33 [REDACTED]

Si tratta di un ricorso per ingiunzione promosso da [REDACTED] s. contro [REDACTED] [REDACTED] per il pagamento delle provvigioni relative alla mediazione immobiliare per l'acquisto degli immobili di via [REDACTED] n. 24. Il decreto ingiuntivo non è stato opposto e la debitrice ha regolarmente pagato ed estinto l'obbligazione. Il procedimento iscritto a ruolo al n. 3 [REDACTED] B R.G. è estinto.

5. INCAPACITÀ DI ATTENDERE ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE

Appare evidente che la ricorrente sia, allo stato, incapace di attendere alle obbligazioni assunte e che in assenza di un patrimonio utile per ripianare i debiti debba far ricorso alla procedura ex art. 67 Dlgs 14/2019.

4.1 IL RESOCONTO SULLA SOLVIBILITÀ DEL DEBITORE

Sul punto si osserva che l'istante attualmente lavora stabilmente, con contratto a tempo indeterminato, alle dipendenze di [REDACTED] srl con mansioni di impiegata: Le risorse finanziarie necessarie per onorare il presente piano perverranno dall'attività lavorativa della debitrice e dalla vendita dell'unità immobiliare in Sassari alla Via [REDACTED] a n. 24

6. ATTIVO

L'ammontare complessivo dell'attivo sarà originato dall'accantonamento mensile della somma di euro 600,00 (importo eccedente il minimo vitale di euro 500,00) e dalla vendita dell'immobile di Via [REDACTED] a piano secondo, attualmente adibito a residenza familiare, ed in relazione al quale è stata formulata una proposta irrevocabile di acquisto per euro 93.000,00 con contestuale versamento della cauzione del 10%. L'unità immobiliare sita in Sassari Via [REDACTED] n. 24 piano terzo cat. C2 censita al C.F. al F. 87 particella 1965 sub 31 quale pertinenza dell'abitazione principale (mansarda) rimarrà nella disponibilità della ricorrente che la destinerà a propria residenza

Ricavato vendita imm.	93.000,00
Ricavato accant. Stipendio 60 MESI	38.800
SOMMA RICAVATA	131.800

7. PASSIVO

TIPOLOGIA	CREDITORE	IMPORTO RESIDUO
MUTUO (ipoteca) (privilegio)	4 MORI	112.206,00
PRESTITO PERSONALE (chirografo)	BANCA IFIS (ex AGOS)	7.757,00
ERARIO (privilegio mobiliare)	AG. ENTRATE RISCOSS. E COMUNI	42.850,21
Totale		162.813,21

8. PROPOSTA DI ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI

Appare evidente che, in considerazione del perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed i beni prontamente liquidabili per farvi fronte, il debitore si trova in una situazione di sovraindebitamento.

Per farvi fronte la sig.ra [REDACTED] intende ricorrere al piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore disciplinato dall'art. 67 D.Lgs. 14/2019, con l'ausilio del Professionista nominato Dott. Francesco Sotgiu dottore commercialista in Sassari, proponendo ai creditori un accordo che preveda la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso le forme di pagamento descritte nel proseguo.

Si precisa sin da subito che la proposta prevede la soddisfazione non integrale dei creditori muniti di privilegio e ipoteca ma che la stessa assicura un pagamento in misura non inferiore a quello realizzabile in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in sede di liquidazione.

- A fronte di un debito complessivo di euro 162.813,21, mette a disposizione dei suoi creditori la complessiva somma di euro 118.392,10, derivante dall'alienazione dell'immobile adibito ad abitazione principale per 93.000 e, per il residuo, dalla messa a disposizione della quota parte dello stipendio mensile, pari ad euro 600 / mese per n. 5 anni;

- La vendita dell'immobile principale è garantita da proposta di acquisto irrevocabile per la quale è stata già versata cauzione pari di euro 9.300 pari al 10% del prezzo offerto;

- I flussi finanziari di reddito mensile sono garantiti dall'erogazione dello stipendio in favore della ricorrente, titolare di contratto a tempo indeterminato presso la società 
srl;

- Pagamento integrale delle spese di giustizia e delle spese in prededuzione e successive modifiche, quantificate in complessivi euro 10.308,02;

- Stanziamento di un fondo spese di euro 1.838, necessario per sostenere gli oneri relativi alla vendita competitiva dell'immobile e alla trascrizione della sentenza. Le spese saranno sostenute in unica soluzione al momento in cui si verificherà il presupposto;

- Stanziamento di un fondo rischi di euro 1.261 per eventuali ulteriori debiti al momento sconosciuti. L'accantonamento avverrà in n. 60 rate mensili;

- Suddivisione dei creditori in tre classi: ipotecari, privilegiati muniti di privilegio mobiliare, chirografari;

- Moratoria di un anno per permettere il pagamento delle prededuzioni, fatta eccezione per il creditore ipotecario "4 mori Sardegna S.r.l." al quale sarà versata la somma ricavata dalla vendita dell'immobile entro un anno dall'omologa;

- Pagamento parziale dei creditori ipotecari nella misura del 80% con ulteriore pagamento della parte degradata al 20%, medesima percentuale offerta alla classe dei creditori chirografari;

- Pagamento parziale dei creditori dei creditori muniti di privilegio mobiliare generale

nella misura del 45%, con ulteriore pagamento della parte degradata al 20%, medesima percentuale offerta alla classe dei creditori chirografari;

- Pagamento dei creditori chirografari nella misura del 20%;

Decorso un anno dell'omologa, pagamento dei creditori privilegiati, dei chirografari e l'accantonamento del fondo rischi in n. 60 rate mensili costanti;

Di seguito schemi riepilogativi:

Crediti prededucibili

creditore	Natura credito	Importo credito	% proposta
O.C.C. dott. Francesco Sotgu	prededucibile	10.108,02	100%
Registrazione decreto	prededucibile	200,00	100%
totale		10.308,02	

Crediti muniti di ipoteca e privilegio

creditore	classe	natura credito	importo credito	% proposta	importo proposta pagamento	% degradata	importo degradato a chirografo
4 mori Sardegna srl	1 - ipotecari	privilegio speciale ipotecario	112.206,74	80,00%	89.765,39	20,00%	22.441,35
Agenzia Entrate Sassari	2 - privilegiati mobiliari	privilegio mob. art. 2752 c.c.	35.267,15	45,00%	15.870,22	55,00%	19.396,93
Agenzia Entrate Sassari	2 - privilegiati mobiliari	privilegio mob. art. 2758 c.c.	778,66	45,00%	350,40	55,00%	428,26
Comune di Sassari	2 - privilegiati mobiliari	privilegio mob. art. 2752 c.c.	2.890,70	45,00%	1.300,82	55,00%	1.589,89
totale privilegiati			151.143,25		107.286,82		43.856,43

Il credito privilegiato per il quale non è prevista la soddisfazione integrale è degradato al chirografo. Come riportato nella tabella seguente, la parte falciata sarà soddisfatta in egual misura ai creditori chirografari (20%).

Crediti chirografari

creditore	classe	natura credito	importo credito	parte	tot. Credito c =	% proposta	importo proposta
			accertato (a)	degradata (b)	(a+b)		pagamento
Comune SS	3 - chirografari	chirografario	1.204,29	1.589,89	2.794,18	20,00%	558,84
Prefettura di Sassari	3 - chirografari	chirografario	1.121,12	0,00	1.121,12	20,00%	224,22
Ifis npl Spa	3 - chirografari	chirografario	7.757,42	0,00	7.757,42	20,00%	1.551,48
Agenzia Entrate Riscoss.	3 - chirografari	chirografario	1.587,13	0,00	1.587,13	20,00%	317,43
Agenzia Entrate Sassari	3 - chirografari	chirografario	0,00	19.825,20	19.825,20	20,00%	3.965,04
4 mori Sardegna srl	3 - chirografari	chirografario	0,00	22.441,35	22.441,35	20,00%	4.488,27
totale							
chirografario			11.669,96	43.856,43	55.526,39	20%	11.105,28

Nel prospetto seguente si riepilogano i pagamenti previsti per ogni creditore, con la relativa percentuale di soddisfazione rispetto al credito complessivamente accertato:

RIEPILOGO GENERALE PAGAMENTI		
Creditore	proposta di pagamento	% soddisfazione (pagamento / credito accertato)
4 mori Sardegna srl	94.253,66	84,00%
Agenzia Entrate Sassari	20.185,65	56,00%
Comune Sassari	1.859,65	45,41%
Agenzia Riscossione	317,43	20,00%
Ifis npl Spa	1.551,48	20,00%
Prefettura di Sassari	224,22	20,00%
totale pagamenti creditori	118.392,10	
compenso OCC	10.108,02	100%
imposta registro	200,00	100%
totale prededuzioni	10.308,02	
accantonamento a fondo spese/rischi	3.100,00	100%
totale generale pagamenti	131.800,12	

9. PIANO DI AMMORTAMENTO E TEMPI DI SODDISFACIMENTO

			prededuzioni		ipotecario	privilegiati / chirografari				Fondo	
anno	n. rata	importo pagamento	imposta registro	OCC	4 mori srl	AdE / AdR	Comune Sassari	Ifis N.p.I	prefettura SS	accantonam enti	debito residuo
											131.800,12
Anno 1	1	10.342,34	200,00	842,34	9.300,00						121.457,78
	2	842,34		842,34							120.615,45
	3	842,34		842,34							119.773,11
	4	842,34		842,34							118.930,78
	5	842,34		842,34							118.088,44
	6	842,34		842,34							117.246,11
	7	842,34		842,34							116.403,77
	8	842,34		842,34							115.561,44
	9	842,34		842,34							114.719,10
	10	842,34		842,34							113.876,77
	11	842,34		842,34							113.034,43
	12	84.542,34		842,34		83.700,00					
Anno 2	13	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	27.892,10
	14	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	27.292,10
	15	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	26.692,10
	16	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	26.092,10
	17	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	25.492,10
	18	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	24.892,10
	19	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	24.292,10
	20	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	23.692,10
	21	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	23.092,10
	22	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	22.492,10

	23	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	21.892,10
	24	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	21.292,10
Anno 3	25	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	20.692,10
	26	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	20.092,10
	27	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	19.492,10
	28	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	18.892,10
	29	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	18.292,10
	30	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	17.692,10
	31	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	17.092,10
	32	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	16.492,10
	33	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	15.892,10
	34	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	15.292,10
	35	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	14.692,10
	36	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	14.092,10
Anno 4	37	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	13.492,10
	38	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	12.892,10
	39	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	12.292,10
	40	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	11.692,10
	41	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	11.092,10
	42	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	10.492,10
	43	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	9.892,10
	44	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	9.292,10
	45	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	8.692,10
	46	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	8.092,10
	47	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	7.492,10
	48	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	6.892,10
Anno 5	49	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	6.292,10
	50	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	5.692,10

51	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	5.092,10
52	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	4.492,10
53	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	3.892,10
54	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	3.292,10
55	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	2.692,10
56	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	2.092,10
57	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	1.492,10
58	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	892,10
59	600,00			26,40	431,76	39,16	32,67	4,72	65,28	292,10
60	292,10			12,85	210,20	19,07	15,90	2,3	31,78	0,00
totali	131.800,12	200,00	10.108,02	94.253,66	20.503,08	1.859,65	1.551,48	224,23	3.100,00	

Il compenso e le tempistiche di pagamento sono state pattuite con l'OCC, salva diversa disposizione del Giudice in relazione a quanto disposto dall'art. 71 comma 4 CCII.

10. CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

La proposta come analiticamente descritta nel piano risulta, a parere di chi scrive, notevolmente conveniente per i creditori, rispetto all'alternativa liquidatoria dei beni, già posta in essere dai creditori privilegiati attraverso l'instaurazione della procedura esecutiva immobiliare 71/2020 R.G.E. del Tribunale di Sassari con la quale è stata posta ad esecuzione forzata la dimora di residenza della debitrice.

In particolare :

LOTTO n. 1

Quota intera del diritto di piena proprietà, appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via  24, piano 2, distinto al NCEU al Foglio 87, Part. 1965, Sub. 10, Categoria A3, composto da una sala, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico, due camere da letto ed un balcone. Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare sopra descritta è situato in una zona periferica del Comune di Sassari ed è situato all'interno della Zona B, del P.U.C. del Comune di Sassari.

Lo stato attuale dell'immobile differisce da quanto indicato nell'ultima Concessione Edilizia.

Sarà necessario presentare pratica per mancata SCIA del costo complessivo stimato di circa € 2.000,00 (importo non detratto dal prezzo base di vendita).

Prezzo base d'asta € 93.000,00 (Euro novantatremila/00)

Offerta minima € 69.750,00 (Euro sessantanovemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO n. 2

Quota intera del diritto di piena proprietà, soffitta ubicata a Sassari (SS) - Via  24, piano 3, distinto al NCEU al Foglio 87, Part. 1965, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C2, costituita da due ambienti non abitabili, da un servizio igienico, da un piccolo terrazzo e da una veranda (con chiusura non autorizzata). Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare sopra indicata è situata in una zona periferica del Comune di Sassari ed situato all'interno della Zona B, del P.U.C. del Comune di Sassari.

Lo stato attuale dell'immobile differisce da quanto indicato nell'ultima Concessione Edilizia. Sarà necessario presentare pratica per mancata SCIA. Costo complessivo pratica e lavori da eseguire stimato in circa € 2.500,00 (importo non detratto dal prezzo base di vendita).

Prezzo base d'asta € 38.250,00 (Euro trentottomiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima € 28.687,50 (Euro ventottomilaseicentottantasette/50)

Il valore complessivo dei beni sopra riportati sulla base dell'offerta minima che prevede una riduzione del 25% sulla base d'asta è pari a complessivi euro 98.437,50.

Da tale somma andrebbe detratta, orientativamente, la somma di euro 10.000,00 per le spese di procedura. Ne discende che il presumibile valore di realizzo è pari ad euro 88.437,50. E' evidente che tale somma sarebbe del tutto insoddisfacente anche per il solo ceto creditorio privilegiato (4 Mori srl e Agenzia delle entrate riscossioni) a dimostrazione che l'alternativa liquidatoria è più svantaggiosa rispetto al piano proposto

A ciò si aggiunga che un eventuale pignoramento presso terzi sullo stipendio potrebbe generare una somma disponibile mensile pari ad euro 230,00, insufficiente per una esdebitazione in tempi ragionevoli.

11. ALLEGATI

- 11.1 proposta accordo con allegati;
- 11.2 relazione O.C.C. con allegati;
- 11.3 istanza nomina professionista;
- 11.4 nomina professionista;
- 11.5 accettazione incarico professionista;
- 11.6 I avviso vendita immobiliare;
- 11.7 II avviso vendita immobiliare;
- 11.8 proposta irrevocabile di acquisto immobiliare;
- 11.9 rinuncia espressa al compenso Avv. Sergio Oggiano;
- 11.10 elenco creditori
- 11.11 Atti di disposizione ultimi 5 anni;
- 11.12 estinzione debito Deutsche bank;
- 11.13 rinuncia al credito per estinzione debito deutsche bank;
- 11.14 copia cauzione
- 11.15 autocertificazione assenza attività finanziarie, quote, cassette sicurezza
- 11.16 certificazione unica 2022, 2021, 2020.

Sassari, lì 06/02/2023

Avv. Sergio Oggiano