

ANTONIO NIEDDU
DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE
VIA BARZINI n. 2 SASSARI - Cell. 3341948495
email studioantonionieddu@gmail.com
PEC antonio.nieddu@pec.studionieddu.it

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTI**

PROCEDURA DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE

RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA INCARICATO

Debitore Istante: Marongiu Mario

Gestore della Crisi nominato dall'OCC dell'ODCEC di Sassari: Antonio Nieddu

Sommario

PREMESSA	3
CONDIZIONI PRELIMINARI DI AMMISSIBILITA'	4
ATTIVITA' SVOLTA DAL PROFESSIONISTA INCARICATO	4
VALUTAZIONI SULLA COMPLETEZZA E ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA A CORREDO DELLA DOMANDA	4
SITUAZIONE GENERALE DEL DEBITORE E CAUSE DELL'INDEBITAMENTO	6
DILIGENZA IMPIEGATA NELL'ASSUMERE LE OBBLIGAZIONI.....	6
COSTI DELLA PROCEDURA.....	7
VALUTAZIONE DEL MERITO CREDITIZIO	8
ELENCO DEI CREDITORI	8
SITUAZIONE PATRIMONIALE E REDDITUALE DEL DEBITORE	12
Patrimonio Immobiliare.....	12
Patrimonio Mobiliare.....	13
Valore stimato del patrimonio complessivo	14
Atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni (art. 67, comma 2, lett. c), CCII) .	14
Situazione reddituale del debitore e del suo nucleo familiare (ai sensi dell'art. 67, comma 2, lettera e), CCII).....	14
Spese per il mantenimento della famiglia (art. 67, comma 2, lettera e), CCII))	15
PROPOSTA DI ACCORDO, CONTENUTO E DURATA.....	17
VALUTAZIONI RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA	18
ATTESTAZIONI E CONCLUSIONI	19

PREMESSA

Il sottoscritto Antonio Nieddu, nato a Sassari il 08/01/1967, C.F. NDDNTN67A08I452J, con studio in Sassari in via Barzini n. 2, iscritto all'ODCEC di SASSARI al n. 160A, è stato nominato in qualità di Gestore della Crisi da Sovraindebitamento dell'OCC istituito presso l'ODCEC di Sassari con incarico n. 100002/2024 del 23/02/2024, accettato in data 27/02/2024.

L'incarico è stato conferito a seguito di istanza del signor:

- MARONGIU MARIO VALENTINO, [REDACTED]

presentata in data 12/02/2024 alla segreteria del suddetto OCC.

Come prescritto, il sottoscritto dichiara:

- di essere iscritto al n. 1 dell'elenco dei Gestori della Crisi da Sovraindebitamento dell'OCC presso l'ODCEC di Sassari;
- che il suddetto OCC istituito presso l'ODCEC di Sassari, è stato iscritto al numero progressivo 424, nella sezione "A" del Registro Ministeriale degli Organismi autorizzati alla gestione della crisi da sovraindebitamento, ai sensi dell'art. 4, comma 2, d.m. 24.09.2014 n. 202, giusta disposizione del Ministero della Giustizia del 10/11/2023;
- di possedere i requisiti di onorabilità e indipendenza di cui all'art. 4 del decreto n. 202/2014;
- di non aver rapporti di parentela o affinità con il debitore, ovvero di non trovarsi in una delle situazioni previste dall'art. 51 c.p.c.;
- di non avere, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione professionale, prestato negli ultimi 5 anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo;
- di essere in regola con le norme sulla formazione obbligatoria (FPC);
- di essere in regola con il pagamento delle quote di iscrizione all'Ordine;
- di essere in regola con il pagamento degli oneri dichiarativi e contributivi dovuti alla Cassa di Previdenza;
- di non aver subito provvedimenti disciplinari negli ultimi 5 anni;
- di essere in possesso di polizza assicurativa per la r.c. professionale quale gestore della crisi;
- di essere in possesso della posta elettronica certificata (PEC).

Tutto ciò premesso, espone la presente relazione che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 68, comma 2, CCII deve contenere:

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

CONDIZIONI PRELIMINARI DI AMMISSIBILITA'

Il sottoscritto ha verificato l'esistenza dei presupposti di cui all'art. 69, comma 1 del CCII, e più specificamente, che il Ricorrente:

- Si trova in stato di sovraindebitamento, così come definito dall'art. 2, comma 1, lett. C) del CCII;
- Riveste la qualifica di consumatore, così come definito dall'art. 2, comma 1, lett. e) del CCII;
- Ha fornito tutta la documentazione utile a ricostruire la situazione economica, patrimoniale e finanziaria (come risulta dai documenti allegati);
- non è assoggettabile alla liquidazione giudiziale, ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza;
- non è già stato esdebitato nei cinque anni precedenti la domanda o ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte;
- non ha determinato la situazione di sovraindebitamento con colpa grave, malafede o frode.

ATTIVITA' SVOLTA DAL PROFESSIONISTA INCARICATO

Il sottoscritto professionista incaricato ha svolto l'incarico affidatogli come segue.

1. Accettazione dell'incarico in data 27/02/2024;
2. Comunicazione ai sensi dell'art. 68, comma 4, D. Lgs. 12/1/2019 n. 14, ai seguenti Enti: Agenzia delle Entrate; Agenzia Entrate Riscossione; Comune di Ittiri; INPS; INAIL, in data 04/03/2024;
3. Primo contatto con le Advisors del ricorrente, in data 05/03/2024;
4. Telefonata preliminare con l'Avv. Silvia Armati in data 06/03/2024;
5. Incontro con il ricorrente, come da verbale del 11/03/2024;
6. Richieste di precisazione del credito, PEC del 18/03/2024;
7. Incontro con le consulenti, in data 15/04/2024;
8. Colloqui telefonici/email: 07/03/2024; 20/03/2024; 22/03/2024; 26/03/2024; 27/03/2024; 10/04/2024; 24/04/2024; 17/05/2024; 28/05/2024; 29/05/2024.

VALUTAZIONI SULLA COMPLETEZZA E ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA A CORREDO DELLA DOMANDA

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

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

d) dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni;

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

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

- Certificato anagrafico cumulativo del Comune di Ittiri;
- Estratto atto di matrimonio;
- Omologa separazione;
- Visure casellario giudiziale;
- Interrogazioni catastali;
- Visure PRA (attuale e storica);
- Visure conservatoria dei registri immobiliari;
- Visure Bollettino Protesti;
- Visure Centrale dei Rischi;
- Visure Centrale di Allarme Interbancaria;
- Visure CRIF;
- Visure Consorzio Tutela del Credito;
- Certificazione/precisazione del credito INAIL;
- Precisazione del credito Agenzia delle Entrate (certificato carichi pendenti);
- Precisazione del credito Agenzia delle Entrate Riscossione;
- Precisazione del Credito Comune di Ittiri;
- Dichiarazioni dei redditi degli ultimi 3 anni, tramite delega all'accesso al cassetto fiscale dell'Agenzia delle Entrate e al cassetto previdenziale dell'INPS;
- Estratti completi dei conti correnti anni 2019 - 2023
- Campione scontrini fiscali, ricevute, quietanze e fatture necessari alla valutazione delle spese essenziali ad un dignitoso tenore di vita;
- Documentazione inerente la situazione debitoria: pignoramento e 1° avviso di vendita; estratto conto fatture utenze insolute; documenti inerenti la posizione lavorativa; documenti inerenti la posizione nei confronti della banca creditrice; sospensione procedimento esecutivo; documentazione inerente la cessione del quinto.

Si attesta che la documentazione viene ritenuta idonea alla ricostruzione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dei ricorrenti, oltre che a supportare le considerazioni e le scelte considerate nel piano.

Sono state fornite inoltre le informazioni relative al nucleo familiare del Ricorrente, il quale risulta così composto, oltre al Ricorrente già nominato in apertura:

1. Familiare del debitore



SITUAZIONE GENERALE DEL DEBITORE E CAUSE DELL'INDEBITAMENTO

L'esame della documentazione depositata dal debitore a corredo del piano di ristrutturazione dei debiti (nello specifico, dichiarazione personale del debitore) e di quella acquisita dallo scrivente gestore della crisi unitamente alle ulteriori informazioni acquisite in sede di incontro con il debitore hanno permesso al sottoscritto gestore di ricostruire che le cause e le circostanze dell'indebitamento del Sig. Marongiu sono dovute a diverse vicissitudini familiari ma soprattutto lavorative, culminate con la perdita del lavoro nell'anno 2011. In quell'anno, la crisi edilizia arrivò al culmine, provocando la chiusura della società Italcementi presso il cui stabilimento di Scala di Giocca (SS) lavorava il Ricorrente. Dai documenti forniti risulta che sino all'anno 2011 la posizione nei confronti della Banca risultava regolare.

Negli anni successivi la situazione reddituale (resa difficile dalle problematiche relative all'ottenimento della pensione) non ha più consentito di adempiere in maniera regolare agli impegni del mutuo, nonostante il Ricorrente abbia sempre comunque tentato di versare acconti in modo da non rendere troppo difficoltosa la propria posizione. Da notare che la posizione nei confronti dell'Istituto di credito è stata sempre propositiva, e volta alla sistemazione della posizione. Questo non è però stato sufficiente ad una definizione stragiudiziale della posizione debitoria, arrivando alla procedura esecutiva e alla presente procedura.

DILIGENZA IMPIEGATA NELL'ASSUMERE LE OBBLIGAZIONI

Dalla documentazione prodotta risulta che il Ricorrente non ha avuto una complessa storia di indebitamento.

L'unico debito assunto è stato il mutuo di cui si è sopra fatto cenno, contratto nell'anno 2005 quando il Ricorrente svolgeva attività lavorativa senza poter in alcun modo prevedere gli sviluppi futuri.

Infatti, andando ad esaminare i flussi di entrate ed uscite prospettiche al momento in cui è stato contratto il debito, e al fine di meglio rappresentare al Giudice Delegato la situazione, si possono fare le seguenti considerazioni:

- ⇒ reddito risultante dal modello 730/2006 (rif. anno 2005): € 19.134;
- ⇒ spese dichiarate: € 617 (esclusi gli interessi relativi alla prima rata del mutuo che sarebbe stato di lì a poco concesso);
- ⇒ imposta netta: € 1.094;
- ⇒ reddito disponibile: € 17.423;
- ⇒ reddito disponibile mensile: € 1.451,92

Dalla stessa dichiarazione risulta che il Ricorrente aveva a carico 3 familiari.

Il Ricorrente aveva, al momento, un'occupazione stabile e, nonostante i carichi familiari, adempiva alle incombenze imposte dal mutuo, come dimostrato dal pagamento degli interessi passivi, esposto in dichiarazione.

Da quanto detto sopra si può desumere che il Ricorrente abbia – al tempo – utilizzato l'ordinaria diligenza, anche alla luce dell'istruttoria bancaria favorevole (fatto salvo quanto si dirà nel seguito in sede di verifica del merito creditizio).

Atteggiamento oculato e prudente del debitore nell'assumere le obbligazioni, si può comunque desumere dal fatto che il Ricorrente non abbia fatto ricorso negli anni ad ulteriori fonti di indebitamento, essendo fortemente determinato a risolvere la situazione contando esclusivamente sulle proprie forze e con le sostanze in suo possesso.

L'esame delle visure presso la Centrale dei Rischi di Banca d'Italia e Consorzio Tutela del Credito non mostra ulteriori segnalazioni oltre quella relativa alla posizione attualmente in sofferenza.

Non si sono rinvenuti ulteriori debiti, se si esclude la posizione debitoria verso gli enti fiscali, comunque di importo relativamente contenuto rispetto all'indebitamento bancario, e sicuramente conseguenza dello stesso.

COSTI DELLA PROCEDURA

I costi della procedura sono rappresentati dai compensi pattuiti con i professionisti che hanno assistito i ricorrenti nella predisposizione della proposta di ristrutturazione, oltre che i compensi dovuti all'OCC per la relazione e per l'attività di assistenza svolta.

Quanto alle spese dell'advisor, Dr.ssa Susanna Vitali, Ludovica Stagi e Silvia Armati, esse sono state quantificate in complessivi € 1.437,41 come da preavvisi di parcella allegati.

Quanto ai compensi dovuti all'OCC, il calcolo è stato effettuato sulla base delle disposizioni dell'art. 16 del D.M. 202/2014, come risulta da preventivo allegato, ed ammontano, oneri fiscali inclusi, ad € 6.161,00.

I compensi di cui sopra sono prededucibili, e verranno corrisposti in base a quanto sotto riportato.

In base al regolamento dell'OCC di Sassari, il 50% dei compensi deve essere corrisposto dal Ricorrente prima del deposito della relazione in tribunale.

Allo stato attuale, si attesta che è stato corrisposto il 30% del compenso, come da contratto, per un importo di € 1.848,30. Rimane quindi da corrispondere, in unica soluzione, l'importo di € 1.232,20, in modo da ottemperare alle disposizioni contrattuali.

Rimane pertanto da inserire nel piano la somma di € 3.080,50, che rappresenta il rimanente 50%. Detta somma sarà oggetto di pagamento rateale per il 20%, pari ad € 1.232,20; la residua parte, pari al 30% (che ammonta ad € 1.848,30) verrà pagata al termine del piano, al momento della liquidazione definitiva dei compensi da parte del Giudice. Sarà pertanto collocata in coda al piano dei pagamenti, alla stregua di un accantonamento.

VALUTAZIONE DEL MERITO CREDITIZIO

L'art. 68, comma 3, del D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, impone di verificare se l'istituto finanziatore abbia tenuto conto, al momento della concessione del prestito (anno 2005), del merito creditizio, calcolato nella maniera ivi indicata¹.

Le risultanze sono esposte in maniera cumulata nel seguente prospetto:

Assegno Sociale (importo proporzionato a 12 mensilità ²)	406,61
Parametro scala equivalenza n. 5 componenti nucleo familiare ISEE d.p.c.m. 5 dicembre 2013 n. 159 (per esempio n. 2 componenti parametro 1,57%) ³	3,05
Importo destinato al mantenimento di un dignitoso tenore di vita	1.240,16
Reddito disponibile	1.451,92
Somma disponibile per il rimborso del debito	211,76
Locazione immobile prima casa	-
Aumento caro vita inflazione 10%	-
Fabbisogno familiare su base mensile	-
Reddito eventualmente disponibile	0,00

Dal calcolo si nota come la capacità di indebitamento individuale fosse molto ridotta, appena di € 211,76. La banca aveva chiesto garanzia fidejussoria alla coniuge, sig.ra Mariano.

ELENCO DEI CREDITORI

Sulla base della documentazione prodotta e delle informazioni fornite dal debitore, nonché dei riscontri effettuati dal gestore della crisi, la posizione debitoria può individuarsi come segue. Si riportano di seguito dettagliate informazioni circa l'elenco dei creditori, le somme dovute e le rispettive cause di prelazione, al quale devono necessariamente aggiungersi le spese della procedura.

1. **O.C.C. di Sassari**, con sede legale Viale Caprera n. 6, importo complessivo euro **1.232,20** a titolo di Compensi come da liquidazione del compenso effettuata in conformità al d.m. n. 202/2014, in prededuzione. Per le modalità di calcolo del compenso, si rinvia all'apposito paragrafo, ricordando solamente che alla fine del piano avverrà la liquidazione definitiva da parte del giudice delegato. A questo proposito, si evidenzia che, in coda al piano stesso, viene inserita l'ulteriore – e provvisoria – somma a favore dell'O.C.C. pari ad € 1.848,30, da corrispondersi in unica soluzione per l'eventuale (pari o inferiore) importo stabilito da Giudice Delegato;

2. **Avv. Ludovica Stagi**, con studio in Sassari, Viale Caprera n. 30 richiedente le somme complessive di euro 447,19 a titolo di compensi per attività di Advisor legale con grado di prelazione di prededuzione, in conformità alla lettera di incarico professionale sottoscritto con il debitore;

¹ Vademecum_verifica_del_merito_credizio_del_debitore DEF, ODCEC Roma, anno 2022

² L'importo proporzionato a 12 mesi deriva dal seguente calcolo: $(375,33 * 13) / 12 = 406,61$

³ Dalla dichiarazione della parte risultano, oltre alla compagna, 1 figlio, oltre a 2 figli dal pregresso nucleo familiare dell'attuale compagna. Il coefficiente è pertanto pari a 2,85, oltre alla maggiorazione di 0,2 per nuclei familiari con 3 figli, complessivamente quindi di 3,05.

3. **Avv. Silvia Armati**, con studio in Roma, Via Riccardo Grazioli Lante n. 15, richiedente le somme complessive di euro 447,19 a titolo di compensi per attività di Advisor legale con grado di prelazione di predeuzione, in conformità alla lettera di incarico professionale sottoscritto con il debitore;
4. **Dr.ssa Susanna Vitali**, con studio in via C. Cavallini n. 7/A Portomaggiore (FE) richiedente le somme complessive di euro 543,03 a titolo di compensi per attività di Advisor legale con grado di prelazione di predeuzione, in conformità alla lettera di incarico professionale sottoscritto con il debitore;
5. [REDACTED], richiedente le somme complessive di [REDACTED] a titolo di compensi in qualità di Delegato alle Vendite Giudiziarie, con grado di prelazione di predeuzione, in conformità al tariffario professionale (Allegato n. [REDACTED]);
6. [REDACTED], richiedente le somme complessive di [REDACTED] a titolo di compensi in qualità di Delegato alle Vendite Giudiziarie, con grado di prelazione di predeuzione, in base alla determinazione del Giudice dell'Esecuzione;
7. [REDACTED], sede legale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a titolo di capitale e accessori alla data del 08/03/2022, relativi a mutuo fondiario con grado di prelazione di ipoteca di primo grado;
8. [REDACTED] complessivi [REDACTED] come da lettera di precisazione del credito del 05/03/2024, con grado di prelazione di privilegio generale sui beni mobili. Si precisa che le somme appena indicate sono già comprese nel debito verso [REDACTED] di cui al punto successivo, in quanto tutte iscritte a ruolo;
9. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con grado di prelazione di privilegio generale sui beni mobili, quanto alle imposte, e chirografo quanto a sanzioni e interessi;
10. [REDACTED], come da lettera di precisazione del credito del 05/03/2024, relativi a [REDACTED], con grado di prelazione di privilegio generale sui beni mobili quanto ad imposte, e chirografo quanto a sanzioni e interessi;
11. [REDACTED]
[REDACTED] con grado di prelazione chirografo;
12. [REDACTED] come da prospetto ottenuto da [REDACTED] dichiarazioni della parte, per residui € [REDACTED] Trattasi di prestito [REDACTED]
[REDACTED] grado di prelazione chirografo.

Tutto esemplificato nella seguente tabella:

	Creditore	indirizzo creditore	P.Iva o Codice Fiscale	PEC	Importo Debito	Titolo di prelazione
1)	O.C.C.	Sassari	92106780908	ordine@pec-commercialistiss.it	1.232,20	Spese in predeuzione
2)	Advisor legale (vedi elenco creditori)	Sassari	STGLVC85L52D969C	susannavitali@pec.jetmail.it ludovica.stagi@pec.it silviaarmati@ordineavvocatiroma.org	1.437,41	Spese in predeuzione
3)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Spese in predeuzione
4)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Spese in predeuzione
5)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Ipoteca I grado
6)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Privilegio generale su mobili
7)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Privilegio generale su mobili
8)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Privilegio generale su mobili
9)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Chirografo
10)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Chirografo
11)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Chirografo

Si riporta di seguito una ulteriore tabella di dettaglio dei debiti tributari:

	Creditore	Ente Impositore	Residuo debito imposte	Titolo di prelazione
--	-----------	-----------------	------------------------	----------------------

1)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Generale mobiliare
2)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Chirografo
3)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Generale mobiliare
4)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Chirografo

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

Elenco dei creditori	Debito residuo	Titolo di prelazione	Prededuzione	Privilegiato - ipotecario	Chirografario
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]
Spese della procedura					
Compenso O.C.C. (Liquidazione O.C.C. dell'Ordine di Sassari)	1.232,20 €	Prededuzione	1.232,20 €		
Advisor Legale	1.437,41 €	Prededuzione	1.437,41 €		
Delegato Vendite	3.210,06 €	Prededuzione	3.210,06 €		
Spese procedura esecutiva	1.930,87 €	Prededuzione	1.930,87 €		
Saldo Compenso O.C.C. (dopo liquidazione giudiziale - unica soluzione)	1.848,30 €		1.848,30 €		
	134.033,74 €		9.658,84 €	97.737,61 €	28.485,59 €

SITUAZIONE PATRIMONIALE E REDDITUALE DEL DEBITORE

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

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

Patrimonio Immobiliare

In sintesi, il patrimonio immobiliare è così sintetizzabile:

	Natura	Ubicazione immobile	Cat. Catastale	% diritto	Foglio	Part.	Rendita catastale	Valore di stima	Valore OMI minimo	Valore OMI Massimo
1	F	ITTIRI	A3	100	■	■	■	■	■	■
2	F	ITTIRI	C6	100	■	■	■	■	■	■

1. Immobile di civile abitazione (proprietà 1/1):

Al fine di quantificare il valore dell'attivo "immobiliare" caduto nella procedura di sovraindebitamento, lo scrivente ritiene di poter adottare il valore espresso nella perizia redatta [redacted] pari ad euro 81.761,80 con una riduzione di € 20.000 in funzione di lavori di ristrutturazione necessari al rifacimento di impianti, infissi interni/esterni, pavimenti e copertura.

La valutazione in base ai dati OMI 2023 (indicati in tabella), risulta la seguente:

- Quanto all'abitazione, della superficie catastale di 215 mq, da un minimo di € 550 * 215 = 118.250 a un massimo di € 700 * 215 = 150.500;
- Quanto al posto auto, della superficie catastale di 21 mq, da un minimo di € 300 * 21 = 6.300 a un massimo di € 350 * 21 = 7.350.

La valutazione sopra esposta è, a parere di chi scrive, eccessiva, sia in base allo stato dell'immobile sia in base alle asfittiche condizioni di mercato locali. Le stime OMI non tengono inoltre conto del fatto che le unità immobiliari interessate hanno necessità di rilevanti interventi di ristrutturazione, sia per sistemare impianti e infissi non più adeguati alle normative, sia per rendere gli immobili idonei alle esigenze abitative e alle mode attuali.

La valutazione in base ai criteri catastali (rendita catastale * moltiplicatore), molto più utilizzata al fine delle compravendite immobiliari, risulta invece

- € 614,58 * 115,5 = 70.983,99, quanto all'abitazione principale;
- € 73,75 * 126 = 9.295,5, quanto al posto auto,

per un valore complessivo di € 80.276,49. Da evidenziare che questo valore è sostanzialmente coincidente con quello determinato dal perito in base allo stato dell'immobile.

Gli immobili di proprietà del debitore sono oggetto di esecuzione immobiliare R.G.E. N. 60/2022, attualmente sospesa dal Giudice dell'Esecuzione.

A questo proposito è opportuno precisare che il valore di stima proposto per il primo tentativo di vendita, è di € 137.785,70, con offerta minima di € 103.339,28. Questo valore è quello che più si avvicina alle stime OMI. Solo con il primo ribasso (e quindi al secondo tentativo) si arriverebbe a 103.339,35, mentre al terzo tentativo si andrebbe ad € 77.504,51.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il valore più probabile del patrimonio immobiliare ammonti, al più, a complessivi euro 80.276,49, fatte salve le spese di ristrutturazione che l'eventuale acquirente dovrà sostenere, quantificate in maniera forfettaria in € 20.000,00 come da perizia di stima, per un valore netto di € 60.276,49.

Patrimonio Mobiliare

In sintesi, il patrimonio mobiliare risulta essere così composto:

	Descrizione	Targa (in caso di autovettura)	Anno	Diritto	% diritto	Valore
1)						
2)						
3)						
4)						
Totale						4.000

⇒ [REDACTED], [REDACTED]. Al fine di quantificare il valore di presumibile realizzo del detto cespite, lo scrivente ritiene di poter adottare quello minimo espresso nelle quotazioni desumibili dalle riviste specializzate, pari ad euro 4.000,00⁴.

⇒ [REDACTED], [REDACTED]. L'autovettura, già sottoposta a fermo amministrativo da Agenzia Entrate Riscossione, è attualmente in attesa di rottamazione. La valutazione, stando ai siti specializzati, è estremamente variabile, essendo il mezzo parecchio datato, ed è dipendente dai Km accumulati (inevitabilmente cospicui) e dallo stato di

⁴ Valori indicati ai seguenti link [Dacia Sandero usate 2016 - Offerte e annunci | Annunci alVolante.it](#) e [Compra una Dacia Sandero usata del 2016 su AutoScout24](#)

conservazione, ma difficilmente si ritiene superiore ai 1.000 euro in media. I pezzi in circolazione sono pochi, e il mercato è limitato⁵, per cui si ritiene – stante anche il fatto che è intenzione del Ricorrente di rottamarla - di non attribuire alcun valore.

Il Ricorrente non possiede attività finanziarie, se si esclude il conto corrente bancario, il quale è utilizzato unicamente a fini di liquidità, ed alimentato soltanto dai redditi da pensione percepiti.

Valore stimato del patrimonio complessivo

Il valore stimato del patrimonio complessivo del debitore ammonta a complessivi euro 88.676,49 come da tabella che segue:

	Valore stimato
Valore del patrimonio immobiliare	Euro 60.276,49
Valore del patrimonio mobiliare	Euro 4.000,00
Valore totale del patrimonio	Euro 64.276,49

Atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni (art. 67, comma 2, lett. c), CCII)

Si riportano di seguito le informazioni dettagliate relative agli eventuali atti di straordinaria amministrazione compiuti dal debitore negli ultimi cinque anni individuati sulla base della documentazione consegnata dal debitore e dei riscontri effettuati dal gestore.

Dai movimenti degli estratti conto, sono stati rilevati dei movimenti in entrata derivanti da un indennizzo assicurativo riferito al sinistro stradale.

Non risultano a conoscenza dello scrivente, atti di disposizione, compiuti dal soggetto debitore negli ultimi cinque anni.

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

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

Anno	Tipologia impiego	Reddito annuale	Ulteriori redditi	Reddito complessivo annuale	Reddito mensile	Note
2022	-	20.291,82		20.291,82	1.690	

Il Sig. Marongiu, ad oggi, è titolare di pensione di vecchiaia lavoratori dipendenti.

⁵ Si veda https://www.autoscout24.it/1st/opel/astra/re_1994

Al momento della presente relazione non è ancora disponibile la Certificazione Unica per i redditi percepiti nel 2023. Si ritiene però che la differenza rispetto al 2022 non sia determinante; pertanto, nei calcoli che seguono si farà riferimento al reddito percepito nel 2022.

La situazione relativa agli ultimi anni è la seguente:

ANNO	REDDITO LORDO	IMPOSTE	REDDITO NETTO	REDDITO NETTO MENSILE
2020	19.772,22 €	3.961,44 €	15.810,78 €	1.317,57 €
2021	19.791,85 €	3.967,64 €	15.824,21 €	1.318,68 €
2022	20.291,82 €	4.001,47 €	16.290,35 €	1.357,53 €

Redditi dei familiari del debitore

Anno	Tipologia impiego	Reddito annuale	Ulteriori Redditi	Reddito complessivo annuale	Reddito mensile	Note
2022		5.781,24		5.781,24	481,77	
2023		5.863	-	5.863	488,58	

Anno	Tipologia impiego	Reddito annuale	Ulteriori Redditi	Reddito complessivo annuale	Reddito mensile	Note
2020	T. D.	423,27		427,27	35,27	Netto imposte
2021	T. D.	5.511,26		5.511,26	459,27	Netto imposte
2022	-	-	-	-	-	

Andando ad effettuare la media dei redditi, e ripercorrendo i calcoli esposti nel piano sottoposto all'attenzione del Gestore, abbiamo un reddito mensile medio di € 1.896,08.

A questo proposito, giova rilevare che i redditi [REDACTED] sono precari e oltremodo variabili, sia in aumento che in diminuzione.

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

Come già esposto, il nucleo familiare del ricorrente è così composto:

I) Sig. Marongiu Mario V. (debitore)

[REDACTED]

[REDACTED]

Il debitore ha prodotto un elenco autocertificato delle spese mensili necessarie al mantenimento del suo nucleo familiare (allegato):

Dettaglio spese	Media mensile	
Spese alimentari e cura della persona	[REDACTED]	
Abbigliamento e calzature		
Ricreazione e cultura		
Canoni di locazione		
Spese condominiali		
Utenze: acqua luce e gas		
Spese auto-moto e trasporti		
Spese telefoniche		
Computer		
Televisori		
Altra elettronica di consumo		
Servizi sanitari		
Assicurazioni sulla vita		
Manutenzione auto		
Mobili, articoli e servizi per la casa		
Scuole/Università/Master		
Multe/sanzioni		
Altro (TARI - canone TV - varie)		
TOTALE SPESE		1.313,28 €

Anche sulla base della documentazione fornita dal ricorrente, le spese di mantenimento del nucleo familiare autocertificate dal debitore appaiono congrue in quanto ampiamente conformi rispetto al reddito disponibile quale risulta dalla documentazione fiscale.

Dalla statistica relativa alla spesa media delle famiglie⁶, risulta che essa è pienamente coerente con la media determinata per la Sardegna nell'anno 2022 (ultimo report disponibile). La spesa media complessiva è pari ad € 2.226,60.

Il Ricorrente non raggiunge il livello di spesa medio in quanto, nel caso specifico, alcune voci non hanno grande rilevanza (es. istruzione, ricreazione, sport e cultura, salute⁷) e, comunque, deve sempre far riferimento alle proprie reali (e sicuramente non elevate) capacità di spesa.

⁶ https://www.istat.it/it/files//2023/10/REPORT_CONSUMI_2022.pdf

⁷ Dichiara di essere esentato, per reddito, dalle spese mediche.

Il reddito disponibile dedotto il fabbisogno familiare autocertificato risulta anche dal seguente calcolo:

Preliminare individuazione del reddito occorrente al mantenimento del debitore e della sua famiglia	
Assegno Sociale per l'anno 2024 (ragguagliato a 12 mesi) ⁸	€ 578,94
Parametro scala equivalenza n. 3 componenti nucleo familiare ISEE d.p.c.m. 5 dicembre 2013 n. 159 (1,57%)	2,04
Fabbisogno familiare teorico su base mensile	€ 1.181,04
Locazione immobile prima casa	-
Fabbisogno familiare teorico su base mensile	€ 1.181,04
Reddito teorico eventualmente disponibile	0,00

Avendo attribuito al debitore un **reddito disponibile mensile** (capacità finanziaria) che ammonta mediamente a circa **€ 1.986,08** e detratte le spese per il decoroso sostentamento pari ad **€ 1.313,28**, la somma residua da offrire ai creditori arrotondata è pari a **€ 582,74**; detta quota cautelativamente verrà portata a euro **550,00 mensili**.

PROPOSTA DI ACCORDO, CONTENUTO E DURATA

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

1. assicurare ai creditori, dandone inoltre certezza, una quota di rientro del loro credito almeno pari a quella ottenibile con il perdurare dello stato d'insolvenza del debitore;
2. dare stabilità e certezza al pagamento dei debiti assunti dal debitore assicurando comunque al nucleo familiare un dignitoso tenore di vita;
3. trovare il migliore equilibrio possibile dei debiti tra il reddito disponibile e il debito sostenibile utilizzando le leve individuate dal CCII.

In virtù di quanto sopra e in considerazione delle previsioni circa la possibilità per il debitore di poter mantenere una capacità reddituale all'incirca pari a quella attuale, si propone di destinare una parte delle entrate future, per un periodo di circa **nove anni** (compatibilmente con l'età del Ricorrente e con la situazione reddituale dell'intero nucleo familiare).

Per tutte le posizioni debitorie (finanziamenti ed altri debiti in essere) di cui si è già fornito in precedenza il dettaglio analitico, viene proposta la percentuale di soddisfacimento indicata nella Tabella sottostante.

⁸ <https://www.inps.it/it/it/dettaglio-scheda.schede-servizio-strumento.schede-servizi.assegno-sociale-50184.assegno-sociale.html> L'importo è così determinato: € 534,40 * 13 = € 6.947,33, che fanno € 6.947,33/12= € 578,94 mensili

Elenco dei creditori	Debito residuo	Titolo di prelazione	% soddisfacimento	Debito residuo proposto	N. di rate	Importo rata
Spese della procedura						
Compenso O.C.C.						
(Liquidazione O.C.C. dell'Ordine di Sassari)	1.232,20 €	Prededuzione	100%	1.232,20 €	105	11,74 €
Advisor Legale	1.437,41 €	Prededuzione	100%	1.437,41 €	105	13,69 €
Delegato Vendite	3.210,06 €	Prededuzione	100%	3.210,06 €	105	30,57 €
Spese procedura esecutiva (IVG Sassari)	1.930,87 €	Prededuzione	100%	1.930,87 €	105	18,39 €
Saldo Compenso O.C.C. (dopo liquidazione giudiziale - unica soluzione)	1.848,30 €		100%	1.848,30 €	1	1.848,30 €

Di seguito lo sviluppo temporale del piano:

ELENCO PASSIVITA'			PIANO PROPOSTO AI CREDITORI														
NATURA	CREDITORE	IMPORTO	% SODDISFAZIONE	CAPITALE	TOTALE	MESI	RATA MENSILE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	TOTALE
Prededuzione	OCC	€ 1.232,20	100,00%	€ 1.232,20	€ 1.232,20	2	€ 547,03	€ 1.232,20									€ 1.232,20
	ADVISOR	€ 1.437,41	100,00%	€ 1.437,41	€ 1.437,41	3	€ 547,03	€ 1.437,41	€ -								€ 1.437,41
				€ -													
privilegiati																	
chirografari																	
	Saldo Compenso O.C.C. (dopo liquidazione giudiziale - unica soluzione)																

VALUTAZIONI RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Quanto all'alternativa liquidatoria, è necessario considerare che l'unico cespite a disposizione è costituito dalla casa di abitazione, già sottoposta a procedimento esecutivo, e della quale si è detto sopra.

Ora, il valore del cespite è stato quantificato, al massimo, in € 60.276,49, valore di cui si è data dimostrazione nell'apposito paragrafo. Se si parte da questo valore, e si applicano i ribassi d'asta, sia ha questa situazione:

- Alla seconda vendita: $60.276,49 * 25\% = 15.069,12$, valore netto € 45.207,37
- Alla terza vendita: $€ 45.207,37 * 25\% = 11.301,84$, valore netto € 33.905,53.

Il valore ottenibile, peraltro non senza difficoltà date le condizioni del mercato immobiliare del luogo in cui si trova l'immobile, sarebbe quindi molto inferiore a quello proposto con la presente procedura.

ATTESTAZIONI E CONCLUSIONI

In chiusura, il sottoscritto Gestore con funzioni di OCC, fornisce le seguenti attestazioni, qualora non indicate in altre parti della presente relazione:

- *Il ricorrente rientra nella definizione di "consumatore", essendo i debiti stati contratti per scopi estranei ad attività d'impresa o professionali, potendo perciò stesso accedere alla presente procedura;*
- *Non si rilevano le condizioni ostative di ammissione indicate nell'art. 69 del D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, e cioè:*
 - *Non è stato esdebitati nei 5 anni precedenti la domanda di accesso alla procedura;*
 - *Non ha beneficiato dell'esdebitazione per almeno 2 volte;*
 - *Non ha determinato la situazione di sovraindebitamento con colpa grave, malafede o frode;*
- *Il ricorrente:*
 - *Non ha assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere;*
 - *Non ha colposamente determinato il proprio sovraindebitamento;*
 - *Non ha mai tentato di pregiudicare gli interessi dei creditori con atti di disposizione del patrimonio;*
 - *ha usato l'ordinaria diligenza nell'assumere le obbligazioni di cui si intende procedere alla ristrutturazione;*
- *la documentazione fornita è completa e attendibile, ed in grado di consentire le verifiche e i riscontri necessari, la ricostruzione della situazione patrimoniale, reddituale e finanziaria deli ricorrenti, nonché a supportare le ipotesi effettuate nel piano proposto;*
- *l'elenco dei beni personali consente la ricostruzione della situazione patrimoniale dei ricorrenti;*
- *l'elenco dei creditori è esaustivo e consente la determinazione del valore dei crediti e delle cause legittime di prelazione.*

Si effettuano le seguenti valutazioni:

- *Si ritiene che la proposta di Ristrutturazione così fatta sia la probabile migliore soluzione idonea a soddisfare i creditori in base alle condizioni e alle disponibilità dei ricorrenti;*

- *Si ritiene che non vi siano motivi palesi, oggettivi e conosciuti allo stato attuale, che possano far ritenere che le ipotesi formulate nel piano non siano ragionevoli e non fattibili;*
- *Si ritiene che la proposta sia maggiormente idonea a soddisfare il ceto creditorio rispetto all'alternativa liquidatoria.*

Si conclude

attestando la ragionevole fattibilità del piano su cui si basa la proposta di ristrutturazione dei ricorrenti, in quanto esso appare attendibile, sostenibile e coerente, basato sulla reale situazione finanziaria e patrimoniale dei ricorrenti, fondato su ipotesi realistiche e prevedendo risultati ragionevolmente perseguibili

ed

ESPRIMENDO PARERE POSITIVO

in ordine al piano di ristrutturazione proposto.

Si rimane a disposizione del Tribunale per eventuali chiarimenti e/o modifiche.

Sassari, 02/07/2024

Il professionista incaricato

Antonio Nieddu