



Giuseppe Franco

Dottore Commercialista & Revisore Legale

Organismo di Composizione della Crisi

presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Nocera Inferiore

PROCEDURA N. 01/2021 (N. 83 R.T.G.A.)

DETERMINAZIONE DEL REFERENTE N. 83 DEL 21/01/2021

RELAZIONE DEL GESTORE DELLA CRISI

EX ART. 15 DELLA LEGGE 27 GENNAIO 2012, N. 3, PRODROMICA AL RICORSO PER

L'APERTURA DELLA PROCEDURA DI "PIANO DEL CONSUMATORE" AI SENSI DELL'ART. 7,

COMMA 1-BIS, DELLA PREFATA LEGGE

Spett.le Organismo di Composizione della Crisi presso l'ODCEC di Nocera Inferiore, il sottoscritto, Dott. Giuseppe Franco (c.f.: FRNGPP87P22F912M), iscritto alla sezione "A" del prefato Ordine Professionale, al numero 740, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Francesco Balestrino n. 25, è stato nominato, da codesto Spett.le Organismo, quale Professionista incaricato di assolvere le funzioni di Gestore della Crisi, ai sensi e per gli effetti del comma 9, dell'art. 15, della Legge 27 gennaio 2012, n. 3, nell'ambito della procedura innanzi dettagliata, richiesta dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED]
[REDACTED], e la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di coobbligata, giusta istanza trasmessa, a mezzo di posta elettronica certificata, dall'Avv. Alfonso Campitiello (pec: a.campitiello75@avvocati-pec.it).

In data 21 gennaio 2021 ha accettato la nomina e, in relazione all'incarico ricevuto, preliminarmente dichiara ed attesta:

- a. di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (*breviter*, Legge Fallimentare);

b. di non essere legato agli istanti, ovvero a coloro che hanno o possono avere interesse all'espletamento della prefata procedura, da rapporti di natura personale e/o professionale, tali da comprometterne l'indipendenza;

c. di non trovarsi in una delle situazioni previste dall'art. 2399 c.c., ossia di non essere interdetto, inabilitato, fallito, ovvero subito condanne che comportino l'interdizione, anche temporanea, da pubblici uffici, ovvero l'incapacità di esercitare uffici direttivi ex art. 2382 c.c.;

d. di non essere coniuge, parente, ovvero affine, entro il quarto grado, degli istanti;

e. di non aver prestato, negli ultimi cinque anni, attività di lavoro autonomo in favore degli istanti;

VERIFICATO

a. che l'istante si trova in una situazione di sovraindebitamento, sì come enucleata dalla *littera legis* dell'art. 6, comma secondo, lett. a), della Legge 27 gennaio 2012, n. 3;

b. che sussistono tutti i presupposti di ammissibilità disciplinati dall'art. 7 della prefata Legge;

c. che l'istante ha fornito tutta la documentazione necessaria per la compiuta ricostruzione della propria situazione reddituale e patrimoniale;

IN RAGIONE DELLE SUPERIORI PREMESSE

PRESENTA

la *relazione particolareggiata* ex art. 15 della Legge 27 gennaio 2012, n. 3, che si articola come da sommario che segue:

1. FINALITA' DELL'INCARICO.....	4
2. L'INDIVIDUAZIONE DEL DEBITORE SOVRAINDEBITATO	5
3. ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE DEL DEBITORE.....	5
3.1. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE	6
3.2. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL DEBITORE	7

3.3. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL DEBITORE	7
3.4. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE REDDITUALE DEL DEBITORE	7
4. IL PASSIVO E L'INDICAZIONE DELLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E LE RAGIONI DELL'INADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE	8
5. ESPOSIZIONE DELLA PROPOSTA.....	11
6. GIUDIZIO DI COMPLETEZZA ED ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA A CORREDO DELLA PROPOSTA, NONCHE' SULLA PROBABILE CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA	12
7. RIEPILOGO ATTIVITA' DI VERIFICA ESPLETATE E CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	16
8. ATTESTAZIONE.....	18
9. ALLEGATI.....	18

1. FINALITA' DELL'INCARICO

Lo scopo del presente incarico è quello di predisporre, ai sensi del comma 3-*bis* dell'art. 9 della Legge n. 3 del 27 gennaio 2012, una relazione particolareggiata alla proposta di "*Piano del Consumatore*" formulata dal Debitore, la cui finalità è quella di:

- a. indicare le cause che hanno determinato lo stato di sovraindebitamento e fornire una valutazione sulla diligenza impiegata dal debitore nell'assumere volontariamente le obbligazioni;
- b. esporre le ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere alle obbligazioni assunte;
- c. fornire un resoconto sulla solvibilità del debitore negli ultimi 5 anni;
- d. indicare l'eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
- e. fornire un giudizio sulla completezza ed attendibilità della documentazione depositata dal debitore a corredo della proposta, nonché sulla probabile convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria;
- f. previo espletamento delle verifiche di rito, attestare la veridicità dei dati contenuti nella proposta e negli allegati, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della legge n. 3/2012, e, di tal guisa, rilasciare l'attestazione di fattibilità del piano di cui all'art. 9, comma 2, della legge n. 3/2012.

Ai fini della redazione della presente Relazione è stata acquisita, sia dal debitore che nell'ambito delle verifiche espletate, la documentazione di seguito enucleata:

- copia dichiarazioni fiscali del debitore e del coniuge coobbligato relative ai periodi d'imposta 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019;
- copia della carta di circolazione dei veicoli targati: [REDACTED];
- ispezione ipotecaria;
- Visura CRIF;
- Contratto di lavoro del Sig. [REDACTED] e relativi cedolini paga;
- Documento di riconoscimento del Sig. [REDACTED];

- Estratti del conto corrente bancario n. [REDACTED], relativi al periodo dal 31/03/2020 al 30/06/2020;
- Istanza per la nomina del Gestore della crisi;
- Perizia estimativa del compendio immobiliare del debitore sovraindebitato e del coniuge coobbligato;
- Situazione debitoria;
- Circolarizzazione posizione debitoria *Barclays Bank Plc*;
- Estratto delle somme iscritte a ruolo alla data del 02 febbraio 2021;
- visura pubblico registro automobilistico [REDACTED];
- autocertificazione concernente l'elenco delle spese correnti necessarie per il sostentamento personale e del nucleo familiare;
- certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pagani;
- certificato carichi pendenti;
- contratto di lavoro con assunzione dal 17 luglio 2021;
- cedolini paga relativi alle mensilità da luglio a dicembre dell'anno 2021;
- trasformazione del contratto a tempo indeterminato.

≈ ≈ ≈

2. L'INDIVIDUAZIONE DEL DEBITORE SOVRAINDEBITATO

La presente Relazione trova scaturigine dall'istanza presentata dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

≈ ≈ ≈

3. ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE DEL DEBITORE

Sono state fornite dal debitore le informazioni necessarie a redigere un'accurata relazione sulla situazione debitoria, patrimoniale e finanziaria, *onde* permettere all'Organo

giudicante di avere cognizione piena in ordine ad ogni aspetto involgente la situazione dell'istante.

≈ ≈ ≈

3.1. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Dallo stato di famiglia, si rileva che il nucleo familiare è composto, oltre che dai due coniugi innanzi evidenziati, dalla figlia, [REDACTED]. Per quanto concerne il valore di stima della consistenza immobiliare, lo scrivente Gestore ha riscontrato, in atti, la perizia estimativa, redatta in data 16 novembre 2020, dal Geometra Giovanni Carrelli:

Valore stimato patrimonio immobiliare		75.000,00
Valore stimato patrimonio mobiliare		5.000,00
Valore complessivo del patrimonio		80.000,00

Dall'analisi della documentazione acquisita, segnatamente dall'analisi dei cedolini paga relativi alle mensilità indicate nella seguente riproduzione tabellare, si rileva che l'istante percepisce uno stipendio netto mensile non inferiore ad € 1.666,00 circa:

CEDOLINI PAGA	
MENSILITA' DI RIFERIMENTO	STIPENDIO NETTO
luglio 2021 (*assunzione 19 luglio 2021)	887,00
ago-21	1.670,00
set-21	2.034,00
ott-21	1.918,00
nov-21	1.666,00
dic-21	2.153,00

Per quanto, invece, attiene alle spese necessarie per il sostentamento personale e del nucleo familiare dell'istante, è stata acquisita la relativa dichiarazione dalla quale emergono le spese evidenziate nella seguente riproduzione tabellare:

Alimentari	800,00
Copertura assicurativa autovettura	33,00
Oneri condominiali	15,00
Utenze	70,00
Spese sanitarie	41,00
Tassa circolazione autovettura	12,00
Totale	971,00

≈ ≈ ≈

3.2. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come evincibile dalla documentazione esaminata, il debitore ed il coniuge coobbligato risultano comproprietari, in misura pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno, di una consistenza immobiliare, adibita a civile abitazione, sita nel [REDACTED]

[REDACTED]. Dall'analisi dell'ispezione ipotecaria, sul prefato immobile, risulta iscritta la formalità di seguito enucleata:

- *Iscrizione contro* del 22 luglio 2005, Registro Particolare 7784, Registro Generale 36255: trattasi di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

≈ ≈ ≈

3.3. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL DEBITORE

Dalla documentazione acquisita si rileva, tra le altre, che il coniuge coobbligato, Sig.ra [REDACTED], targata [REDACTED], acquistata, per un valore di € 4.500,00, in data 06 febbraio 2020.

≈ ≈ ≈

3.4. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE REDDITUALE DEL DEBITORE

Il reddito dichiarato dai coniugi, in seno alle relative dichiarazioni fiscali, viene evidenziato nella seguente riproduzione tabellare:

Periodo d'imposta	Reddito netto Sig. [REDACTED]	Reddito netto [REDACTED]	Reddito familiare
2019	25.707,00	0	25.707,00
2018	26.529,00	0	26.529,00
2017	13.152,00	0	13.152,00
2016	0	0	0
2015	0	0	0

≈ ≈ ≈

4. IL PASSIVO E L'INDICAZIONE DELLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E LE RAGIONI DELL'INADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a), legge n. 3/2012, per sovraindebitamento si intende: "la situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà ad adempiere alle proprie obbligazioni, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente". Di seguito si forniscono dettagliate informazioni circa l'attuale stato di indebitamento del debitore e la sua evoluzione storica, in modo tale da fornire all'Organo giudicante tutti gli elementi utili ad una quanto più accurata possibile valutazione dello stato di sovra-indebitamento in essere. Nelle riproduzioni tabellari che seguono viene fornito un dettaglio della situazione debitoria complessiva e della natura della stessa:

<u>Riepilogo posizione debitoria complessiva</u>		<u>Natura</u>
Organismo di composizione della crisi	4.026,00	Prededuzione
Barclays Banc Plc	124.829,30	Ipotecario
Somme iscritte a ruolo	24.030,15	Privilegio - Chirografo
	<u>152.885,45</u>	

**DETTAGLIO ANALITICO DEBITORIA ISCRITTA A RUOLO: ESTRATTO
RUOLO DEL 02 FEBBRAIO 2021**

Agenzia delle Entrate, D.P. Salerno	8.184,63
Comune di Pagani	1.616,41
Prefettura di Roma	4.810,27
Prefettura di Salerno	5.883,95
Regione Campania	458,26
Prefettura di Napoli	619,96
Prefettura di Isernia	740,69
Trib. Nocera Inferiore, Ufficio del Giudice di Pace	615,19
Agenzia delle Entrate - Riscossione (aggio, spese di notifica)	1.100,79
<u>Totale</u>	<u>24.030,15</u>

La debitoria nei confronti della *Barclays Bank Plc* trova scaturigine dall'omesso adempimento delle rate del contratto di mutuo n. 4/159567, mentre quella iscritta a ruolo promana dall'omesso versamento delle somme dovute ai soggetti creditori indicati nella riproduzione tabellare innanzi esplicitata. Nella valutazione delle ragioni dell'incapacità del debitore ad adempiere le obbligazioni, un ruolo di rilievo è assunto dalle necessità della famiglia intese come spese necessarie per fronteggiare la soddisfazione dei bisogni

primari essenziali dei suoi componenti, come il diritto alla salute e ad un'esistenza dignitosa. Di tal guisa, si è tenuto conto della spesa media mensile effettiva sostenuta dalla famiglia del debitore considerando le sole spese indispensabili per il sostentamento. Lo stipendio medio mensile è messo in rapporto con le rate dei debiti per la verifica dello stato di sovraindebitamento del debitore. Il prefato rapporto non sussiste atteso che manca, allo stato attuale, una rateazione in corso, ovvero il pagamento delle rate di mutuo rispetto al quale si è verificata la decadenza. Successivamente, si è provveduto anche a calcolare il reddito disponibile per il rimborso dei debiti come differenza tra il reddito netto mensile, pari a € 1.666,00 circa, e le spese necessarie per il sostentamento, pari a € 971,00, ovvero la disponibilità effettiva di denaro liquido (o mezzi equivalenti) di cui il debitore può disporre per il rimborso dei prestiti, senza minare la capacità di garantire al nucleo familiare i mezzi per una esistenza libera e dignitosa. In ragione di quanto innanzi evidenziato, si rileva che il reddito disponibile di cui il sovraindebitato dispone per onorare le obbligazioni scaturenti dal piano del consumatore, ammonterebbe ad € 695,00 circa. In considerazione di quanto sin qui evidenziato, risulta evidente la possibilità del debitore di onorare gli impegni finanziari alle scadenze prefissate, grazie ad una adeguata capacità reddituale. Il contratto di mutuo con la *Barclays Bank Plc*, garantito da garanzia ipotecaria sulla consistenza immobiliare ove l'istante risiede unitamente al Suo nucleo familiare, sita in Pagani alla [REDACTED], risulta stipulato nell'anno 2005, per la concessione della complessiva somma di € 115.000,00, prevedendo la restituzione entro 25 anni e, quindi, per un totale di 300 rate mensili posticipate, il cui termine di adempimento della prima rata scadeva in data 14 agosto 2005. Previo adempimento parziale delle rate di mutuo, nel corso degli anni 2009 e 2010, l'istante veniva messo in *Cassa Integrazione Guadagni Speciale* e, giusta reiezione della richiesta di sospensione del versamento delle prefate rate, veniva segnalato, in ragione dello stato di morosità, in *Crif*. Nel corso del 2012, l'istante veniva nuovamente messo in *Cassa Integrazione* e, pertanto, venendo a mancare la stabilità retributiva, reiterava la richiesta di sospensione del pagamento delle rate di mutuo, prevista dal *Piano Famiglia ABI*. Pur in una precaria situazione reddituale, riusciva ad effettuare, in favore del prefato Istituto di

credito mutuante, dei versamenti parziali delle rate scadute e non adempite. Il susseguirsi della precaria situazione economica non ha consentito di assolvere al pagamento delle rate del mutuo. In data 19 luglio 2016, il prefato Istituto di credito mutuante, notificava atto di precetto intimando il pagamento del complessivo importo pari ad € 100.616,56, maggiorata dei compensi professionali *ex* D.M. 55/2014, pari ad € 405,00. La vita lavorativa dell'istante, alle dipendenze della *Spic S.r.l.*, è stata interessata, nel corso degli anni, da fasi di crisi aziendale che hanno compromesso la continuità e stabilità della relativa capacità lavorativa e reddituale. Lo scrivente gestore ritiene, pertanto, che la causa della condizione di sovraindebitamento riposi, sostanzialmente, nella precarietà della condizione lavorativa dell'istante che, quando risulta occupato percependo, di tal guisa, una dignitosa remunerazione, è nella facoltà di adempiere le obbligazioni *medio tempore* contratte; diversamente, invece, il "*venir meno*" della stabilità lavorativa, come verificatosi nel corso degli anni, ha contribuito a delineare una situazione rispetto alla quale è risultato difficile, se non impossibile, riuscire a condurre uno stile di vita dignitoso e, del pari, adempiere regolarmente le obbligazioni contratte. In definitiva, *indi*, gli aspetti innanzi evidenziati connotano, sulla base della documentazione acquisita, lo stato d'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte. Quanto alla diligenza impiegata dall'istante in ordine all'adempimento delle obbligazioni *medio tempore* assunte, si partecipa che il [REDACTED], come evincibile dal *Modello 730/2006* periodo d'imposta 2005, percepiva un reddito imponibile pari ad € 20.345,00 (€ 1.696,00 mensili circa) e, pertanto, l'importo della rata mensile di mutuo, pari ad € 384,00 circa, si appalesava congruo rispetto al reddito netto percepito e, pertanto, poteva, ragionevolmente, essere regolarmente adempiuta. In ragione di quanto innanzi enucleato, si ritiene, in ragione del reddito netto dell'istante, che non vi sia stata violazione, ad opera dell'Istituto mutuante, del merito creditizio *ex* art. 9, comma 3-*bis*, lett. *e*), della L. 3/2012. Concludendo in ordine alla sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsto dal tessuto normativo di riferimento atteso che l'istante non ha determinato lo stato di sovraindebitamento con colpa grave, malafede o frode, ovvero posto in essere atti dispositivi negli ultimi cinque anni.

≈ ≈ ≈

5. ESPOSIZIONE DELLA PROPOSTA

La presente proposta è stata elaborata con l'intento di:

- assicurare ai creditori una quota di rientro del loro credito almeno pari a quella ottenibile con il perdurare dello stato d'insolvenza del debitore;
- dare stabilità e certezza al pagamento dei debiti assunti dal debitore assicurando comunque al nucleo familiare un dignitoso tenore di vita;
- trovare il migliore equilibrio possibile dei debiti tra il reddito disponibile e il debito sostenibile utilizzando le leve individuate dalla Legge 3 del 27 gennaio 2012 e successive modifiche. In ragione di quanto innanzi esposto ed in considerazione delle previsioni circa la possibilità per il debitore di poter mantenere una capacità reddituale all'incirca pari a quella attuale, si propone, al ceto creditorio, la percentuale di soddisfazione indicata nella seguente riproduzione tabellare, partecipando la durata che prevede, per il creditore ipotecario, un piano di rientro in anni diciassette (17), mentre, per le somme iscritte a ruolo, un piano di rateizzo in numero centoventi (120) rate, con una rata media mensile pari ad € 577,70:

<u>Riepilogo posizione debitoria complessiva</u>		<u>Natura</u>	<u>% Offerta</u>	<u>Importo offerto</u>	<u>Modalità di adempimento</u>	<u>Importo rata mensile</u>
Organismo di composizione della crisi	4.026,00	Prededuzione	100%	4.026,00	nn. 10 rate con decorrenza dal mese successivo a quello di omologazione	<u>402,60</u>
Barclays Banc Plc	124.829,30	Ipotecario	61,68%	77.000,00	nn. 204 rate con decorrenza dal mese successivo all'integrale adempimento del credito prededucibile	<u>377,45</u>
Somme iscritte a ruolo	24.030,15	Privilegio - Chirografo	100%	24.030,15	Rateizzo 120 rate con decorrenza dal mese successivo a quello di omologazione	<u>200,25</u>
	<u>152.885,45</u>			<u>105.056,15</u>		

L'esposizione della proposta innanzi evidenziata, rispetto alla quale viene prevista esclusivamente la falcidia della posizione creditoria vantata dall'Istituto di credito mutuante, consentirebbe al debitore di onorare le scaturenti obbligazioni e, parimenti, di condurre, unitamente al nucleo familiare, uno stile di vita dignitoso. La prefata falcidia, inoltre, è stata parametrata al valore del compendio immobiliare gravato da ipoteca, stimato, giusta perizia allegata alla presente, in € 75.000,00, con il naturale corollario che il creditore, da una eventuale procedura esecutiva, "rischierebbe" di vedersi riconosciuta, all'esito dell'espletamento di tutte le connesse attività, una percentuale di ristoro inferiore rispetto a quella proposta dal debitore. Per quanto, invece, concerne i carichi iscritti a ruolo, rispetto ai quali viene prevista una percentuale di soddisfazione pari al 100%, l'ipotesi oggetto del piano prevede un piano di rateizzo in numero 120 rate, così come previsto dal tessuto normativo di riferimento. Infine, il compenso spettante all'Organismo di composizione della crisi, pari ad € 4.026,00, di rango prededucibile, è stato convenuto con l'istante, giusta relativa formalizzazione e sottoscrizione del relativo preventivo.

≈ ≈ ≈

6. GIUDIZIO DI COMPLETEZZA ED ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA A CORREDO DELLA PROPOSTA, NONCHE' SULLA PROBABILE CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Sulla scorta delle indagini svolte dal sottoscritto, nonché della disamina del contenuto della proposta di Piano del Consumatore presentata, è possibile affermare che la documentazione fornita dal debitore, a corredo della proposta, risulta essere completa ed attendibile. Il sottoscritto, al fine di analizzare la solvibilità del consumatore, ha proceduto con l'analisi dei risultati delle banche dati creditizie e con il calcolo dell'incidenza delle obbligazioni assunte sul reddito percepito. Dall'analisi della storia creditizia del debitore, riportata dalla CRIF, emerge una posizione di fido di conto accordato, da Unicredit Banca S.p.a., pari ad € 1.000,00. Ai sensi dell'art. 9, comma 3 bis, lett. e), della legge n. 3/2012, occorre valutare anche la convenienza del Piano del

Consumatore in alternativa all'ipotesi di liquidazione dei beni di proprietà del debitore. Appare quindi necessario analizzare nello specifico il profilo di una eventuale ipotesi liquidatoria dei beni immobili posseduti dal ricorrente al fine di individuare le motivazioni che potrebbero spingere verso l'una o l'altra ipotesi, sempre nello spirito di tutelare il ceto creditorio. Dalla relazione di stima, redatta dal Geometra Giovanni Carrelli, il valore del compendio immobiliare di proprietà del debitore e del coniuge coobbligato è stato stimato in € 75.000,00. Ancorché non rientrante nelle competenze dello scrivente Gestore la peculiare attività involgente la determinazione del valore di stima di una consistenza immobiliare, si evidenzia la condivisione delle conclusioni cui è pervenuto il prefato Professionista atteso che ha, dapprima, operato una compiuta descrizione dell'immobile oggetto di stima e, successivamente, è giunto ad una verosimile determinazione del valore di mercato. Al fine di ulteriormente corroborare la fondatezza della valutazione di stima operata, lo scrivente Gestore ha confrontato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), dal quale emerge l'esatta corrispondenza rispetto a quelli indicati in seno alla perizia di stima:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
 Comune: PAGANI
 Fascia/zona: Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D'AREZZO-V.A.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1300	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	510	730	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	610	850	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	3	4,2	L

Sulla base dei dati risultanti dalle procedure esecutive immobiliari, una prudente previsione di vendita non può non considerare almeno l'esperimento di un tentativo di

vendita senza esito positivo, con conseguente ribasso del valore del bene pari al 25% e con la facoltà, riconosciuta *ope legis*, di offrire un valore inferiore al prezzo base ma in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ dello stesso. Il tutto, ovviamente, con l'ulteriore aggravio delle spese di procedura e di pubblicità per ogni esperimento di gara compiuto. Quindi, si presume che il ricavato della vendita dell'immobile non consentirebbe di soddisfare nemmeno integralmente il creditore ipotecario. L'ipotesi alternativa della liquidazione del patrimonio del debitore nel caso che ci occupa porterebbe verosimilmente all'aggiudicazione del bene nel 2024 e all'approvazione del piano di riparto molto probabilmente verso al fine dello stesso anno. Al contrario, con il piano del consumatore il creditore ipotecario, pur subendo una non rilevante falcidia della rispettiva posizione creditoria, riceverà un ristoro sicuramente maggiore rispetto a quello che otterrebbe dalla liquidazione del bene gravato da ipoteca. Sulla scorta delle indagini svolte dal sottoscritto, nonché della disamina del contenuto della proposta di Piano del Consumatore presentata, è possibile affermare che la documentazione fornita dal Debitore a corredo della proposta risulta essere completa ed attendibile.

Coerenza del Piano proposto con le previsioni di cui alla legge n. 3/2012

- il Piano viene proposto ai sensi dell'art. 6, comma 1, della legge n. 3/2012;
- il debitore si trova in stato di sovraindebitamento, così come definito dall'art. 6, comma 2, della prefata Legge;
- la proposta del Piano è ammissibile ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- la proposta del piano rispetta le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2 (elenco creditori con indicazione delle somme dovute, elenco di tutti i beni posseduti, l'esistenza di atti di disposizione dovuti negli ultimi cinque anni, le dichiarazioni dei redditi degli ultimi cinque anni, l'elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento del nucleo familiare corredato dal certificato dello stato di famiglia);
- sono state indicate le cause dell'indebitamento e la diligenza impiegata dal consumatore nell'assumere volontariamente le obbligazioni (art. 9, comma 3 *bis*, lettera a);

- sono state esposte le ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni (art. 9, comma 3 *bis*, lettera *b*);
 - è stata analizzata positivamente la solvibilità del consumatore negli ultimi cinque anni (art. 9, comma 3 *bis*, lettera *c*);
 - è stata verificata l'inesistenza di atti del debitore impugnati dai creditori (art. 9, comma 3 *bis*, lettera *d*);
 - è stata verificata l'attendibilità della documentazione allegata e la probabile convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria (art. 9, comma 3 *bis*, lettera *e*);
 - il debitore, al momento dell'assunzione dell'obbligazione iniziale, percepiva un reddito tale che consentiva la ragionevole prospettiva di potervi adempiere (art. 12 *bis* comma 3) - incolpevolezza -;
 - lo stato di sovraindebitamento è da imputare, in gran parte, allo stato di precarietà lavorativa dell'istante e, pertanto, alla difficoltà, di adempiere le obbligazioni assunte, qualora dall'attività lavorativa veniva percepito un reddito tale da rendere impossibile l'adempimento delle stesse e, del pari, condurre uno stile di vita dignitoso;
 - il debitore si trova in uno stato di sovraindebitamento, come definito dall'art. 6, comma 2, per fattori, non previsti, non prevedibili e non a lui imputabili;
- L'incolpevolezza, pertanto, si appalesa del tutto evidente.

Prerogativa del Piano

La percentuale di falcidia è stata prevista in funzione del valore di stima del compendio immobiliare gravato da ipoteca.

Indicazione della eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati, nonché dell'analisi della documentazione di seguito elencata messa a disposizione del debitore, non sono stati rilevati atti del debitore impugnati dai creditori.

≈ ≈ ≈

7. RIEPILOGO ATTIVITA' DI VERIFICA ESPLETATE E CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ai fini di quanto innanzi enucleato, lo scrivente ha analizzato la documentazione fornita dal debitore a corredo della proposta, nonché quella rinvenibile dalla consultazione delle banche dati pubbliche, segnatamente:

- bozza piano del consumatore;
- contratto di lavoro (a termine) alle dipendenze della [REDACTED] [REDACTED] (c.f.: 0165170243), in uno ai seguenti cedolini paga relativi alle mensilità di:
 - gennaio 2020, dal quale si rileva uno stipendio netto pari ad € 1.420,00;
 - marzo 2020, dal quale si rileva uno stipendio netto pari ad € 2.342,00;
 - aprile 2020, dal quale si rileva uno stipendio netto pari ad € 1.262,00;
 - maggio 2020, dal quale si rileva uno stipendio netto pari ad € 1.148,00;
 - giugno 2020, dal quale si rileva uno stipendio netto pari ad € 1.813,00;
 - luglio 2020, dal quale si rileva uno stipendio netto pari ad € 2.029,00;
- documento di riconoscimento (carta d'identità) e tessera sanitaria;
- estratti del conto corrente n. [REDACTED], acceso presso *Unicredit S.p.a.*, [REDACTED] [REDACTED], relativi ai periodi di marzo 2020, dal quale emerge un saldo a credito pari ad € 129,74, e giugno 2020, dal quale emerge un saldo a credito pari ad € 1.197,49;
- istanza trasmessa dall'Avv. Campitiello per la nomina di un professionista al quale affidare i compiti e le funzioni del Gestore della Crisi;
- perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà del debitore redatta, in data 16 novembre 2020, dal Geometra, Dott. Giovanni Carrelli, dalla quale si rileva, tra le altre, che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare interessato è pari ad € 75.000,00;
- credenziali Agenzia delle Entrate;
- precisazione del credito vantato dalla *Barclays Bank Plc*;
- procura alle liti conferita all'Avv. Campitiello Alfonso;
- riepilogo della situazione debitoria;

- copia dichiarazioni fiscali del debitore e del coniuge coobbligato relative ai periodi d'imposta 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019;
- copia della carta di circolazione dei veicoli targati: [REDACTED], intestato a [REDACTED];
- ispezione ipotecaria;
- Visura CRIF;
- Situazione debitoria;
- Estratto delle somme iscritte a ruolo alla data del 02 febbraio 2021;
- certificato dei carichi pendenti rilasciato, in data 02 dicembre 2021, dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Nocera Inferiore, dal quale risulta il procedimento penale "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] presso Nocera Superiore (SA)" e la proposizione, in data 30/07/2021, del Ricorso in Cassazione avverso la Sentenza, emessa in data 09/04/2021, che prevedeva la condanna nell'arresto in mesi tre ed un'ammenda pari ad € 300,00;
- visura pubblico registro automobilistico [REDACTED];
- autocertificazione concernente l'elenco delle spese correnti necessarie per il sostentamento personale e del nucleo familiare;
- certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pagani;
- nuovo contratto di lavoro con assunzione dal 17 luglio 2021;
- cedolini paga relativi alle mensilità da luglio a dicembre 2021;
- trasformazione del contratto a tempo indeterminato;
- modello 730/2006, periodo d'imposta 2005.

Ed invero, dalla documentazione acquisita si rileva che l'istante è stato assunto, con contratto di lavoro a tempo determinato, successivamente trasformato a tempo indeterminato, con decorrenza dal 19 luglio 2021, alle dipendenze della società "S.p.i.c. S.r.l." percependo, come evincibile dal cedolino paga relativo alla mensilità di agosto 2021, uno stipendio netto pari ad € 1.670,00. Sulla base della documentazione ricevuta e

delle informazioni assunte il nominato Gestore ritiene che la proposta di ristrutturazione del debito, come da Piano del Consumatore predisposto, pur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri, può ritenersi attendibile e ragionevolmente attuabile.

≈ ≈ ≈

8. ATTESTAZIONE

Per tutto quanto sopra, il sottoscritto Gestore della crisi, esaminati:

- i documenti messi a disposizione dal Debitore e quelli ulteriori acquisiti dallo scrivente come allegati alla presente relazione;
- la situazione reddituale e patrimoniale dal Debitore;
- lo stato analitico dei singoli debiti quanto ad importo, natura e grado del privilegio;
- il contenuto del Piano del Consumatore predisposto dal Debitore;

ATTESTA

la veridicità dei dati esposti e la fattibilità e convenienza per i creditori del Piano del Consumatore predisposto *ex art. 8* legge n. 3 del 27 gennaio 2012.

≈ ≈ ≈

9. ALLEGATI

Alla presente Relazione si rimette in allegato la documentazione di seguito enucleata:

- contratto di lavoro (a termine) alle dipendenze della [REDACTED]
[REDACTED] (c.f.: 0165170243), in uno ai seguenti cedolini paga;
- documento di riconoscimento (carta d'identità) e tessera sanitaria;
- estratti del conto corrente n. [REDACTED]
[REDACTED] e;
- istanza trasmessa dall'Avv. Campitiello per la nomina di un professionista al quale affidare i compiti e le funzioni del Gestore della Crisi;
- perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà del debitore;
- precisazione del credito vantato dalla *Barclays Bank Plc*;

- riepilogo della situazione debitoria;
- copia dichiarazioni fiscali del debitore e del coniuge coobbligato relative ai periodi d'imposta 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019;
- copia della carta di circolazione dei veicoli targati: [REDACTED];
- ispezione ipotecaria;
- Visura CRIF;
- Estratto delle somme iscritte a ruolo alla data del 02 febbraio 2021;
- Certificato carichi pendenti;
- visura pubblico registro automobilistico [REDACTED];
- autocertificazione concernente l'elenco delle spese correnti necessarie per il sostentamento personale e del nucleo familiare;
- certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pagani;
- nuovo contratto di lavoro con assunzione dal 17 luglio 2021;
- cedolini paga relativi alle mensilità da luglio a dicembre 2021;
- trasformazione del contratto a tempo indeterminato;
- modello 730/2006, periodo d'imposta 2005.

≈ ≈ ≈

Nocera Inferiore, 14 febbraio 2022

Con Osservanza

Il Gestore della crisi
Dott. Giuseppe Franco ()*
*(*sottoscritto digitalmente)*