

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE SETTIMA FALLIMENTARE**

**Relazione particolareggiata del professionista incaricato sulla proposta del piano del consumatore**

**Proponente: MASSIMO SAGGIOMO**

**Professionista designato: Dott.ssa Erika Capobianco**

**1. Premessa.**

La sottoscritta Dott.ssa Erika Capobianco, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la Circonscrizione del Tribunale di Napoli al n. 5354/A, con studio in Napoli via Ottavio Caiazzo n. 9, in data 17/03/2021 (doc.a) è stata nominata dal Tribunale di Napoli quale professionista incaricato per valutare l'ammissibilità alla procedura da sovraindebitamento richiesta dal sig. Massimo Saggiomo, nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], C.F: SGGMSM72L07F839B, lavoratore dipendente.

La sottoscritta professionista incaricata dichiara di essere in possesso dei requisiti di cui l'art. 28 del R.D. n. 267 del 16.3.1942 e di trovarsi nelle condizioni soggettive prescritte dall'art. 15 della L. n. 3/2012 ed inoltre attesta:

- a) che non sussistono in relazione alla sua persona condizioni di incompatibilità per l'espletamento dell'incarico;
- b) che non si trova in situazioni di conflitto di interesse;
- c) che non ha mai ricevuto né sta attualmente espletando alcun incarico professionale per conto del consumatore interessato al piano.

**2. Vaglio dei presupposti per il proponente.**

Il professionista nominato gestore ha verificato che ricorrono i presupposti di cui all'art. 7, L. n. 3/2012 e successive modifiche, e cioè il ricorrente:

- Risulta versare in stato di sovraindebitamento, ai sensi dell'art.6, comma2, lettera a) della citata legge. Dunque, il ricorrente si trova *"in una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente"*. Infatti, nel caso specifico, il proponente è proprietario al 100% di un immobile adibito ad abitazione principale e percepisce la retribuzione da lavoro dipendente; l'immobile non rappresenta un patrimonio prontamente liquidabile e le restanti risorse liquide non consentono alla proponente di far fronte al pagamento dei debiti, così come precisato al par. 3;
- non è soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle regolate nel capo II della L. n.3/2012, in quanto consumatore, né la debitoria per cui si ricorre è di natura imprenditoriale;
- non ha utilizzato nei precedenti cinque anni uno strumento di cui alla L.n.3/2012 (piano, accordo o liquidazione);
- non ha subito per cause a lui imputabili provvedimenti di impugnazione, risoluzione, accordo del debitore ovvero, revoca o cessazione del piano del consumatore;
- ha fornito documentazione che consente di ricostruire compiutamente la sua situazione economica e patrimoniale, come sarà di seguito analizzato.

A completamento di ogni adempimento richiesto dalla legge sulla composizione della crisi da sovraindebitamento, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9 nuovo comma 3-bis introdotto con L. 176/2020, della medesima disposizione legislativa, la scrivente è chiamata a redigere una relazione particolareggiata della crisi e dunque riferire oltre ai presupposti oggettivi e soggettivi per l'ammissione alla procedura in esame, anche sui seguenti temi:

- a) indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere volontariamente le obbligazioni;
- b) esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte;
- c) la valutazione sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda;
- d) l'indicazione presunta dei costi della procedura;
- e) l'indicazione del fatto che, ai fini della concessione del finanziamento, il soggetto finanziatore abbia o meno tenuto conto del merito creditizio del debitore valutato, con deduzione dell'importo necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita, in relazione al suo reddito disponibile. A tal fine si ritiene idonea una quantificazione non inferiore all'ammontare dell'assegno sociale, moltiplicato per un parametro corrispondente al numero dei componenti del nucleo familiare della scala di equivalenza dell'ISEE prevista dal regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159.

### 3. Cause dell'indebitamento, diligenza del debitore e ragioni dell'incapacità del ricorrente di adempiere alle obbligazioni assunte - punti a) e b) della relazione.

L'esame della documentazione depositata dal ricorrente a corredo del piano del consumatore e l'esame di quanto acquisito dalla scrivente, nonché le ulteriori informazioni rendicontate dal sig. Massimo Saggiomo, hanno permesso di circoscrivere cause e circostanze dell'indebitamento dello stesso.

Per quanto sopra detto, si osserva che le condizioni personali e patrimoniali del proponente sono mutate nel tempo, infatti, in data 19/06/2007 il sig. Saggiomo e la sig.ra [REDACTED] hanno stipulato un contratto di mutuo ipotecario per euro 135.000,00; al momento della stipula del contratto di mutuo, il sig. Saggiomo era lavoratore dipendente della [REDACTED], operante nel settore delle telecomunicazioni e poteva contare di un introito di circa 2.600,00 euro mensili, inoltre, il ricorrente poteva fare affidamento anche su entrate pari ad euro 1.000,00 euro mensili percepite dalla sua ex moglie Sig.ra [REDACTED] che esercitava la professione di parrucchiera/estetista (tale circostanza non può essere accertata dalla scrivente).

Il contratto prevedeva la restituzione della somma erogata in 240 rate mensili di euro 687,13 al tasso di interesse 5,53% con decorrenza dal 31/08/2007 e fino al 31/07/2047; il mutuo è stato onorato fino al 30/03/2016.

Inoltre, in data 13/06/2008 il Saggiomo ha chiesto un ulteriore prestito a BNL per liquidità per euro 22.000,00 che ha onorato fino a fine anno 2015.

Il fatto che il medesimo istituto di credito, già erogante il primo mutuo, abbia concesso anche un prestito successivo al mutuo significa che la Banca ha ritenuto il sig. Saggiomo meritevole di credito e questo sottolinea anche come l'istante fosse stato censito e valutato al momento della genesi del debito, risalente a circa 15 anni fa.

È possibile affermare, dunque, che le difficoltà dell'istante sono nate a partire dall'anno 2015.

La situazione reddituale dell'istante era, invero, già peggiorata a partire dall'anno 2014 quando è sorta una crisi coniugale che ha portato prima alla separazione consensuale del 18/06/2015 e, successivamente, ad una sentenza di divorzio del 21 luglio 2020 (già allegato al piano proposto); già nel provvedimento di separazione si è stabilito che il sig. Saggiomo doveva corrispondere, a titolo di contributo al mantenimento, euro 350,00 alla figlia minore [REDACTED] ed euro 200,00 alla ex moglie. Tali importi sono stati modificati con la sentenza di divorzio del 21/07/2020, in particolare, il sig. Saggiomo non deve corrispondere alcuna somma alla ex moglie ma è stato incrementato il contributo al mantenimento per la figlia minore [REDACTED] (ad euro 430,00 mensili).

Inoltre, con il ricorrente ha sempre vissuto l'altra figlia - [REDACTED] cui il Saggiomo ha sempre provveduto.

Alla luce di quanto detto fin ora, venuto meno il supporto economico dell'ex moglie e considerato il mantenimento corrisposto a quest'ultima per il periodo giu/2015 – lug/2020, nonché l'intero carico di una figlia (convivente) ed un incremento del mantenimento della seconda, l'istante non ha più potuto ottemperare al contratto di mutuo instaurato con Banca Nazionale del Lavoro né al prestito erogato dal medesimo istituto di credito.

Per far fronte a questa crisi gli ex coniugi decisero di mettere in vendita l'immobile di proprietà sito in [REDACTED] ed estinguere il debito residuo del mutuo, senza riuscirci; nel frattempo, infatti, la Banca procedeva all'espropriazione immobiliare del cespite ipotecato conclusasi con un ricavato di euro 56.000,00 residuando un debito di euro 114.501,35 come da rendiconto allegato e rilasciato dalla stessa Banca, pertanto anche il valore del bene deprezzato nel tempo ha contribuito a lasciare a carico del ricorrente una debitoria consistente.

Fatte queste premesse, la debitoria per cui il ricorrente ha avanzato la sua proposta è stata verificata dal gestore anche attraverso una attività di circolarizzazione destinata ai creditori avvenuta il 16/3/2022, la quale ha dato i seguenti esiti:

- 1) BNL per mutuo, per euro 114.501,35; tale importo rappresenta il debito residuo a seguito di espropriazione immobiliare, pertanto di grado chirografo; l'importo è stato confermato dal creditore a mezzo PEC del 16/3/2022 (doc.b);
- 2) MB Solution per prestito cambiario (MB in qualità di cessionario di BNL), per euro 9.701,76, come precisato dal creditore a mezzo PEC del 17/03/2022 (doc.c);
- 3) Agenzia Riscossione ha precisato il suo credito (aggi, compensi etc.) a mezzo PEC del 22/03/2022 ma anche i crediti ad Ella affidati per la riscossione dagli uffici locali. Tuttavia, gli importi di cui sono titolari Agenzia Entrate, Comune e Regione saranno correttamente imputati all'ente titolare del credito. Per le sole somme spettanti ad Agenzia Riscossione per compensi, aggi il totale riconosciuto è di euro 772,55 in chirografo (doc.d);
- 4) Agenzia Entrate non ha precisato il suo credito entro i termini indicati dal gestore; pertanto, le si attribuiranno le

somme prese in carico da Agenzia Riscossione per il recupero; le somme sono riferite a irpef, interessi e sanzioni, imposta di registro, altre imposte sostitutive, per euro 7.591,09 in privilegio (doc.d);

- 5) Comune di Napoli ha precisato il suo credito a mezzo PEC del 25/3/2022 per euro 3.375,00 in privilegio (per tassa sui rifiuti) non ancora affidata ad Agenzia Riscossione, cui vanno ad aggiungersi le somme già a ruolo per euro 950,67, per un totale complessivo di euro 4.325,67 in privilegio (doc.d);
- 6) Comune di Napoli per le somme affidate ad Agenzia Riscossione per multe amministrative (contravvenzioni codice della strada) per euro 568,15 in chirografo (doc.d);
- 7) Regione Campania non ha precisato il suo credito entro i termini indicati dal gestore; pertanto, le si attribuiranno le somme prese in carico da Agenzia Riscossione per il recupero; le somme sono riferite ad addizionale regionale e tassa automobilistica, per euro 255,02 in privilegio (doc.d).

Pertanto, la debitoria aggiornata è così rappresentata:

<b>Creditore</b>	<b>Importo indicato dal debitore</b>
MB Solution piano cambiario	9.701,76
B.N.L. MUTUO	114.501,35
Agenzia Riscossione	772,55
Agenzia Entrate	7.591,09
Comune di Napoli	4.325,67
Comune di Napoli	568,15
Regione Campania	255,02
<b>Totale</b>	<b>137.715,59</b>

- ✓ in data 21/03/2022 la Centrale Rischi della Banca d'Italia ha certificato che le segnalazioni di sofferenza coincidono con quanto sopra indicato, cioè riportando l'importo del mutuo e del finanziamento residuo erogato da BNL (doc.e);
- ✓ tramite area riservata Agenzia Entrate si è verificato che le imposte degli ultimi cinque anni sono state regolarmente versate (a conferma della diligenza del ricorrente), anche perché tutti i modelli dichiarativi presentati chiudono con un credito di imposta a favore del contribuente.

**4. La valutazione sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda (punto c) della relazione).**

La proposta di accordo per come formulata dal sig. Saggiomo è corredata da tutta la documentazione richiesta dall'art. 9, comma 2, della Legge n. 3/2012; in particolare, unitamente alla proposta risultano agli atti:

- elenco dei creditori con indicazione delle somme dovute (doc.f);
- elenco di tutti i beni di proprietà del ricorrente (doc.g). Rispetto a quanto dichiarato dal ricorrente, è stata acquisita visura al PRA dalla quale è emerso che quest'ultimo ha acquistato un'automobile in data 16/7/2007, periodo in cui il suo reddito complessivo lo consentiva al prezzo di euro 15.570,00 (doc.h) che dopo 15 anni avrà un valore vicino allo zero e comunque la stessa rappresenta il mezzo di spostamento con cui il ricorrente riesce a recarsi sul posto di lavoro. Per questo motivo se ne esclude la messa a disposizione a favore dei creditori;
- autocertificazione circa gli atti dispositivi compiuti negli ultimi cinque anni (doc.i);
- le certificazioni uniche riferite ai redditi degli anni 2021, 2020, 2019, 2018, nonché una busta paga del 2021 (doc.l);
- vi è da dire che il saldo del conto corrente aggiornato è di importo pari ad euro 13.003,88, si precisa che tali risorse, come indicato dal ricorrente nella proposta di piano, saranno utilizzate dal ricorrente al fine di liquidare

quanto dovuto al consulente legale - avv. Vincenzo Vivis (euro 4.000 oltre oneri di legge, cioè euro 5.072,20) e al Geom. [REDACTED] (euro 2.500,00 comprensivo oneri di legge) incaricato dal ricorrente per la redazione di una perizia di stima dell'immobile di sua proprietà. (doc.m). Residua così la somma di euro 5.433,68 che il sig. Saggiomo ha chiesto di poter tenere per sé per spese per vivere e possibili imprevisti;

- elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento della famiglia del ricorrente (come indicate nella proposta redatta dal ricorrente e che si è qui attestata e avendo verificato la composizione effettiva del nucleo familiare come da certificato – doc.n).

**5. L'indicazione presunta dei costi della procedura (punto d) della relazione).**

Il compenso dell'O.C.C. calcolato sulla base delle risultanze delle tabelle che riportano l'attivo, il passivo e l'attivo destinato ai creditori ammonterebbe ad euro 4.859,60, comprensivo degli oneri di legge (come da preventivo predisposto dall'organismo e accettato dal ricorrente – doc.o).

**6.L'indicazione del fatto che, ai fini della concessione del finanziamento, il soggetto finanziatore abbia o meno tenuto conto del merito creditizio del debitore valutato, con deduzione dell'importo necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita, in relazione al suo reddito disponibile (punto e) della relazione).**

Nel caso specifico, quando il soggetto finanziatore ha erogato il credito al sig. Saggiomo quest'ultimo risultava avere un reddito da lavoro dipendente mensile pari ad euro 2.600,00 e, considerato che la rata del mutuo ammontava a circa euro 687,13 e la rata del finanziamento ad euro 266,34, tenuto conto delle spese per vivere di un nucleo familiare composto da marito, moglie e due figlie, pare che il proponente abbia contratto il debito con responsabilità poiché poteva sostenere il pagamento delle suddette rate (doc.p).

È la modifica del suo nucleo familiare che ha inciso sulla sua capacità di adempiere le obbligazioni.

**7. Le disponibilità del proponente.**

Per quanto sopra illustrato e sulla base della documentazione consegnata alla scrivente dal ricorrente e di quella ulteriormente acquisita è possibile evidenziare che il proponente:

- Già dal mese di giugno 2015, è separato dalla moglie e vive con una figlia, mentre l'altra figlia vive con la madre ma il ricorrente partecipa alle spese di mantenimento,
- è percettore di reddito da lavoro dipendente per circa euro 2.500,00/mensili;
- ha dichiarato che per il sostenimento del proprio nucleo familiare la spesa ammonta a euro 1.872,58 mensili, come da tabella qui riportata e come da giustificativi prodotti (doc.q);

<b>SPESE CORRENTI NECESSARIE AL SOSTENTAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE</b>		
	<b>PER ANNO</b>	<b>PER MESE</b>
SPESE UNIVERSITARIE	€ 1.500,00	€ 125,00
TASSA RIFIUTI - TARI	€ 493,00	€ 41,08
SPESE TELEFONICHE	€ 168,00	€ 14,00
ENERGIA ELETTRICA	€ 800,00	€ 66,67
ACQUA	€ 350,00	€ 29,17
GAS	€ 600,00	€ 50,00
CURA PERSONALE - SPESE MEDICHE NUCLEO FALIMIARE	€ 2.000,00	€ 166,67
ASSEGNO MANTENIMENTO	€ 5.160,00	€ 430,00
SPESE ALIMENTARI	€ 9.000,00	€ 750,00
SPESE EXTRA E NON RICORRENTI	€ 2.400,00	€ 200,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 22.471,00</b>	<b>€ 1.872,58</b>

- possiede un immobile sito in [redacted] ([redacted], quartiere [redacted]), utilizzato come abitazione della famiglia. Si precisa che, come sancito nella sentenza di divorzio, tale immobile è stato frazionato di fatto in due unità immobiliari di circa 70 mq ciascuna. In un'unità, il sig. Saggiomo vive con la figlia [redacted], iscritta al terzo anno della facoltà di [redacted] e nell'altra unità vive la sua ex moglie - sig.ra [redacted] - con la figlia minore [redacted]

Pertanto, la rata messa a disposizione dei creditori sarà pari alla differenza tra la retribuzione del sig. Saggiomo (euro 2.500,00) e le spese che restano a suo carico pari a euro 1.872,58, cioè euro 627,42 arrotondati a 600,00 mensili.

### 8. Sintesi del piano del consumatore.

Il sig. Massimo Saggiomo, in ottemperanza alla L. 3/2012 e successive modifiche, ha deciso di sottoporre ai propri creditori un piano del consumatore (doc.r) che prevede la ristrutturazione dei debiti tramite il pagamento di una somma complessiva di euro 75.235,15, ottenuta considerando quanto i creditori potrebbero ricavare dall'unico bene di proprietà del proponente; tale somma coincide con l'alternativa liquidatoria che sarà descritta nel paragrafo 8.1.

Con riguardo alla tempistica di pagamento, il proponente offre di corrispondere la somma di euro 75.235,15 in 127 rate da euro 600,00 ciascuna, determinata tenendo conto del reddito disponibile e delle spese per vivere sopra elencate.

La soddisfazione offerta è:

- 100% delle spese di procedura,
- 100% dei crediti privilegiati,
- 46,36% dei crediti chirografi.

Il proponente è stato assunto con un contratto a tempo indeterminato e questa condizione basta da sola a garantire la durata del piano, tuttavia, quest'ultimo, qualora il Giudice lo ritenga necessario, si rende disponibile ad offrire anche una ulteriore garanzia ai creditori per l'adempimento del piano che potrà essere, alternativamente:

- Delegazione di pagamento dell'importo da restituire mensilmente,
- Cessione del credito (terzo ceduto datore di lavoro),
- Ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile di proprietà del ricorrente.

### 9. La formazione in classi e la soddisfazione offerta.

Rispetto alla debitoria accertata dal gestore, pari ad euro 137.715,59, le classi formate sono di seguito esposte:

<u>CREDITI SAGGIOMO</u>	<u>GRADO</u>	<u>IMPORTI</u>
BNL MUTUO	CHIR	114.501,35
MB Solution Prestito	CHIR	9.701,76
AGENZIA RISCOSS.	CHIR	772,55
AGENZIA ENTRATE	PRIV	7.591,09
COMUNE DI NAPOLI	PRIV	4.325,67
COMUNE DI NAPOLI	CHIR	568,15
REGIONE CAMPANIA	PRIV	255,02
totale		137.715,59

- Spese di procedura, cui il proponente offre il 100% della soddisfazione:** euro 4.859,60, da pagare con priorità rispetto ai creditori;
- Creditori privilegiati (Agenzia Entrate, Comune di Napoli, Regione Campania), cui il proponente attribuirebbe la soddisfazione del 100% del credito,** per totali 12.171,78;
- Creditori chirografari, cui il proponente attribuirebbe la soddisfazione del 46,36% del credito,** per totali euro 58.203,87. In questa classe sono inclusi il creditore mutuante (BNL) per la somma residua dal processo esecutivo relativo all'immobile su cui il creditore aveva iscritto ipoteca, nonché il creditore finanziatore (MB SOLUTION in qualità di cessionario di BNL), le somme dovute all'Agente della Riscossione per le sue

competenze sulle attività, le somme dovute al Comune di Napoli per le sanzioni amministrative del codice della strada.

<b>risorse disponibili</b>	<b>75.235,15</b>
spese procedura	4.859,50
privilegiati	12.171,78
chirografo	58.203,87

<b>CREDITI SAGGIOMO</b>	<b>GRADO</b>	<b>IMPORTI</b>	<b>Soddisf.</b>	<b>MISURA</b>
BNL MUTUO	CHIR	114.501,35	46,36%	53.084,43
MB Solution Prestito	CHIR	9.701,76	46,36%	4.497,87
AGENZIA RISC.NE	CHIR	772,55	46,36%	358,16
AGENZIA ENTRATE	PRIV	7.591,09	100,00%	7.591,09
COMUNE DI NAPOLI	PRIV	4.325,67	100,00%	4.325,67
COMUNE DI NAPOLI	CHIR	568,15	46,36%	263,40
REGIONE CAMPANIA	PRIV	255,02	100,00%	255,02
		137.715,59		70.375,65

In accordo con la normativa:

- le prime 8 rate saranno destinate al compenso dell'OCC per la quota di euro 600,00, il cui saldo di euro 59,50 verrà incluso nella nona rata;
  - la restante parte della nona rata sarà destinata ai creditori privilegiati per la restante parte (540,50 in proporzione e precisamente euro 337,09 ad Agenzia Entrate, euro 192,09 a Comune di Napoli, euro 11,32 a Regione Campania);
  - dalla rata n. 10 alla rata n. 29 sarà data soddisfazione, in proporzione, ai creditori privilegiati (euro 374,20 ad Agenzia Entrate, euro 213,23 a Comune di Napoli, euro 12,57 a Regione Campania);
  - la rata n. 30 sarà destinata in parte a saldare i creditori privilegiati (euro 144,24 ad Agenzia Entrate, euro 82,19 a Comune di Napoli, euro 4,85 a Regione Campania) ed in parte a pagare i creditori chirografi (euro 28,49 MB Solution, euro 336,29 BNL Mutuo, euro 1,67 agenzia riscossione, euro 2,27 Comune di Napoli);
  - dalla rata n. 31 e fino alla rata n. 126 sarà data soddisfazione ai creditori chirografi (euro 46,36 MB Solution, euro 547,22 BNL Mutuo, euro 2,71 agenzia riscossione, euro 3,69 Comune di Napoli).
- L'ultima rata (127) sarà a saldo delle posizioni chirografe ed ammonterà ad euro 235,15.

### 8.1 In merito all'alternativa liquidatoria dei creditori.

L'alternativa liquidatoria, come indicata dal dettato dell'art. 7 co. 1 a tutela dei crediti privilegiati, non ha ragione di essere approfondita in questa sede poiché è offerta a questi creditori una soddisfazione pari al 100% del loro credito.

Tuttavia, l'art. 12-bis co. 4 recita "quando uno dei creditori contesta la convenienza del piano, il giudice lo omologa se ritiene che il credito possa essere soddisfatto dall'esecuzione del piano in misura non inferiore all'alternativa liquidatoria disciplinata dalla sezione seconda del presente capo", dunque occorre approfondire le risultanze di una alternativa liquidatoria per i crediti cui viene proposta parziale soddisfazione (chirografari); essa è rappresentata dall'apertura della procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter L. 3/2012 che vedrebbe la nomina di un liquidatore che, una volta compiuto il vaglio dei crediti ammessi, ha il compito di esperire una procedura competitiva per collocare sul mercato l'immobile detenuto dal sig. Saggiomo al fine poi di ripartire il ricavato tra i creditori.

Il valore dell'immobile, determinato dalla zona, i mq (circa 150 mq) ed il valore **medio** dettato dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre 2021 (min 780, max 1.200, medi 990,00), sarebbe di euro 148.500,00.

Tuttavia, poiché la banca dati OMI non considera lo status edilizio del bene, l'esistenza di **difformità, di abusi** e dei costi di ripristino o di regolarizzazione degli stessi, il proponente ha affidato incarico al Geom. [REDACTED] che ha stimato il bene per un valore di euro 108.594,62, che non è lontano da quanto determinato con i valori **minimi** OMI,

cioè euro 117.000,00. Pertanto, il gestore ritiene di poter fare riferimento a quanto periziato che appare quanto più aderente alla realtà poiché considera lo status specifico del bene.

Al valore periziato sono stati sottratti i costi di ripristino dello status quo ante e gli oneri di regolarizzazione, addivenendo così ad un valore di stima pari ad euro **83.594,62 che rappresenta il valore presumibile di collocazione del bene sul mercato.**

A quest'ultimo si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 10% in virtù:

- della situazione delle irregolarità periziate che riduce la platea dei possibili acquirenti (non è detto, infatti, che l'aggiudicatario potrà ottenere il condono richiesto),
- del contesto ambientale in cui si trova l'immobile (cioè all'interno di un fabbricato abitato da tutta la famiglia del proponente),
- dell'incertezza dei tempi di realizzo, considerati anche i tempi medi registrati per le esecuzioni immobiliari,
- del fatto che metà dell'immobile è stato assegnato alla ex moglie, che ci abita con una delle figlie, in virtù della sentenza di separazione coniugale. Pertanto, se quest'ultima fosse trascritta sul bene rappresenterebbe un titolo opponibile alla procedura esecutiva, svilendo così in maniera considerevole il valore del bene.

Non è, invece, operata la classica decurtazione del 25% propria del processo esecutivo e che consente già al primo esperimento di vendita di presentare un'offerta ridotta rispetto al prezzo base.

Pertanto, il valore dell'alternativa liquidatoria che i creditori potrebbero realizzare è pari ad euro **75.235,16.**

Il ricorrente è anche proprietario per la quota di ¼ di due cantine, già individuate nel piano proposto al paragrafo 4; in relazione al loro valore, si precisa che, secondo le linee guida OMI (doc.s), questo ammonterebbe a euro 3.150,00 (già considerando la quota del ricorrente, pari al 25%). Il realizzo derivante dalla loro eventuale alienazione è così basso da essere trascurabile poiché per vendere un bene per quota è necessario instaurare un giudizio di divisione con costi a carico dei comproprietari che potrebbero assorbire interamente l'utilità attesa.

Immaginando, dunque, la ripartizione del ricavato nella procedura di liquidazione del patrimonio, la somma messa a disposizione dei creditori personale del sig. Saggiomo dovrebbe essere di euro **75.235,16.**

A questa massa attiva andrebbero sottratte le spese per la liquidazione del bene, stimate in euro 9.900,00 circa (euro 2.500,00 oltre oneri di legge per la perizia di stima, euro 4.400,00 oltre oneri di legge per il compenso del liquidatore sull'attivo realizzato calcolato con DM 202/2014, euro 1.000,00 + iva circa per gli oneri di pubblicità: PVP, siti e quotidiano).

Pertanto, il netto da ripartire ai creditori sarebbe di euro **65.335,16**; immaginando una graduazione come prevista dalla legge, i primi creditori soddisfatti sono i privilegiati (Agenzia Entrate – Comune di Napoli – Regione Campania per l'intera cifra); così residuando la somma di euro **53.163,38** per i creditori chirografi che, messo a confronto con il totale offerto ai chirografari nel piano (euro 58.203,87) rende la proposta migliore dell'alternativa liquidatoria.

<b>EURO</b>	<b>CATEGORIA</b>
83.594,62	valore stimato immobile
75.235,16	valore ridotto del 10%
9.900,00	spese di liquidazione
65.335,16	netto ai creditori
7.591,09	Creditore Agenzia Entrate
4.325,67	Creditore Comune di Napoli
255,02	Creditore Regione Campania
<b>53.163,38</b>	<b>RESIDUO</b>

L'importo residuo andrebbe ripartito tra i restanti creditori chirografi (Agenzia Riscossione, B.N.L., MB Solution e Comune di Napoli) tenendo conto dei relativi pesi. Pertanto, la soddisfazione sarebbe così rappresentata:

<b>Creditore</b>	<b>Crediti da ripartire</b>	<b>soddisfazione da liquidazione</b>	<b>soddisfazione da piano</b>

# ERIKA CAPOBIANCO

DOTTORE DI RICERCA IN ECONOMIA AZIENDALE  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE

MB Solution Prestito	9.701,76	4.108,35	4.497,87
B.N.L. MUTUO	114.501,35	48.487,29	53.084,43
Comune di Napoli	568,15	240,59	263,40
Agenzia Riscossione	772,55	327,15	358,16
totali	125.543,81	53.163,38	58.203,87

Ne deriva che quel che è offerto nel piano proposto dal sig. Saggiomo è migliore rispetto all'alternativa liquidatoria, rappresentata da quanto regolato dall'art. 14ter L. 3/2012 e ss, **anche per i creditori chirografi.**

Si produce separatamente attestazione di fattibilità e veridicità del piano proposto.

Con ossequio,

Napoli, 11/04/2022

Il professionista nominato gestore

*Dott.ssa Erika Capobianco*





**ERIKA CAPOBIANCO**

DOTTORE DI RICERCA IN ECONOMIA AZIENDALE  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE

**ELENCO ALLEGATI RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA INCARICATO**

- a) Nomina gestore
- b) Precisazione BNL Mutuo
- c) Precisazione MB Solution
- d) Precisazione agenzia riscossione
- e) Precisazione Comune Napoli
- f) Elenco creditori
- g) Elenco beni immobili
- h) Visura PRA
- i) Autocertificazione atti dispositivi ultimi cinque anni
- l) CU redditi ultimi cinque anni
- m) Estratto conto corrente
- n) Elenco spese correnti
- o) Preventivo compenso OCC
- p) Verifica merito creditizio
- q) Elenco bollette utenze domestiche
- r) Piano del consumatore
- s) Valori OMI cantine