

## *Michele Iuliano*

*Dottore Commercialista - Revisore Contabile*  
Via Giacomo Matteotti, 110 – 84036 Sala Consilina (SA)  
Via Cottolengo, 103 - 81038 Trentola Ducenta (CE)  
tel.0975 521377 - 081 8141646 - p.iva 03227170655 - c.f. LNMHL66E29Z614X  
e-mail: dott.micheleiuliano@gmail.com  
p.e.c. michele.iuliano@commercialistinapolinord.it

# Tribunale di Lagonegro

## **RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA INCARICATO**

**in ordine alla proposta del Piano Accordo di Composizione della Crisi da  
Sovraindebitamento formulata da**

### **1. Premessa**

Il sottoscritto dott. Michele Iuliano, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la Circostrizione del Tribunale di Napoli Nord al n. 1450A e al Registro dei Revisori Contabili al n.108809, con studio in Sala Consilina alla via Giacomo Matteotti, n. 110, con provvedimento del 07.06.2016 (**All. n. 1**) è stato nominato dal Presidente del Tribunale di Lagonegro, quale professionista incaricato per valutare l'ammissibilità alla procedura da sovraindebitamento richiesta dai Sig.ri:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente [REDACTED],  
[REDACTED] di stato civile [REDACTED];
- [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] residente [REDACTED]  
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] di stato civile [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente [REDACTED],  
codice fiscale [REDACTED] di stato [REDACTED];

I ricorrenti sono assistiti nella fase del presente istituto dal legale [REDACTED]  
[REDACTED]

Il sottoscritto professionista incaricato dichiara di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 28, del regio decreto n. 267 del 16 marzo 1942 e di trovarsi nelle condizioni soggettive prescritte dall'art. 15 della legge n. 3 del 27 gennaio 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 dei consumatori interessato al Piano.

Inoltre, ricorrono i presupposti di cui all'art. 7, legge n. 3/2012 e successive modifiche, e cioè i ricorrenti:

- risultano versare in stato di sovraindebitamento, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a) della citata legge. Dunque i ricorrenti si trovano *“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”*;

- non sono soggetti a procedure concorsuali diverse da quelle regolate nel capo II della L. n.3/2012;

- non hanno utilizzato nei precedenti cinque anni uno strumento di cui alla L. n. 3/2012 (piano, accordo o liquidazione);

- non hanno subito per cause a loro imputabili, provvedimenti di impugnazione, risoluzione accordo del debitore ovvero, revoca o cessazione del Piano del consumatore.

La proposta di accordo per come formulata dall'Avv. [REDACTED] nell'interesse dei suoi assistiti non è risultata corredata da tutta la documentazione richiesta dall'art. 9, comma 2, della legge n. 3/2012; in particolare, unitamente alla proposta risultavano agli atti:

- copia dell'atto di precepto formulato dalla società [REDACTED]  
[REDACTED], nella sua qualità di procuratrice speciale [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] (All. n. 2);

- piano di ammortamento relativo all'originario contratto di mutuo stipulato dai ricorrenti in data [REDACTED] per rogito del Notaio Francesco Branca Rep. n.1167 Racc. n.635 (All. n. 3);

- copia bonifico a favore del [REDACTED]. recante data 03.06.2013 per € 1.500,00 (All. n. 3);

- copia bonifico a favore del [REDACTED]. recante data 01.07.2013 per € 500,00 (All. n. 3);

- copia bonifico a favore del [REDACTED]. recante data 01.08.2013 per € 500,00 (All. n. 3);

- copia bonifico a favore del [REDACTED], recante data 03.09.2013 per € 500,00 (All. n. 3);
- copia bonifico a favore del [REDACTED], recante data 16.01.2014 per € 1.000,00 (All. n. 3).

E' stato pertanto necessario procedere alla richiesta di integrazione della documentazione:

- **elenco dei creditori con l'indicazione delle somme dovute.** A tal proposito non sono emerse posizioni debitorie diverse da quelle rappresentate da:

1) [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e partita Iva n. [REDACTED], nella sua qualità di procuratrice speciale del [REDACTED];

2) [REDACTED].

- estratto di ruolo aggiornato presso l'Agente della Riscossione [REDACTED] relativo [REDACTED] (All. n. 4 - 6);

- **elenco di tutti i beni di proprietà dei ricorrenti (All. n. 7)** in assenza di atti dispositivi compiuti negli ultimi cinque anni;

- **certificazioni uniche per i Sigg.ri [REDACTED] riferite agli anni 2014, 2015 e 2016 (All. n. 8);**

- **reddito pensionistico anno 2015 e anno 2016 del Sig. [REDACTED] (All. n.9);**

- **attestati relativi ai redditi da indennità da [REDACTED];**  
[REDACTED];  
(All. n.10);

- [REDACTED] (All.n.11);

- **certificati di stato civile e di stato di famiglia rilasciati dal Comune di [REDACTED] (All. n. 12);**

- **Stralcio progetto fabbricato in [REDACTED] (All.13);**

- **Ispezioni ipotecarie aggiornate (All.14);**

- **lettera d'incarico agenzia immobiliare per vendita terreni di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (All. n.16);**

A completamento di ogni adempimento richiesto dalla legge sulla composizione delle crisi da sovraindebitamento, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9, della medesima disposizione legislativa, lo scrivente è chiamato 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) **resoconto sulla solvibilità** del consumatore negli ultimi cinque anni;
- d) indicazione della eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
- e) **giudizio sulla completezza e attendibilità** della documentazione depositata dal consumatore a corredo della proposta, nonché sulla probabile convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria.

Ai sensi dell'art. 9, comma 3-*bis*, della legge n. 3 del 27 gennaio 2012 lo scrivente procederà quindi a relazionare circa la proposta di Piano del Consumatore formulata dagli istanti Sig.ri [REDACTED] al fine di asseverare i dati e le informazioni acquisite, ad analizzare la fattibilità del Piano del Consumatore e la convenienza dello stesso rispetto all'ipotesi liquidatoria del bene immobile in proprietà, costituito dalla civile abitazione in [REDACTED].

## **2. Cause dell'indebitamento e ragioni dell'incapacità del ricorrente di adempiere alle obbligazioni assunte.**

L'esame della documentazione depositata dal ricorrente a corredo del piano di risanamento e l'esame della documentazione acquisita dallo scrivente, nonché le ulteriori informazioni acquisite nel corso dei colloqui avuti, hanno permesso di circoscrivere cause e circostanze dell'indebitamento dei Sig.ri [REDACTED].

In danno dei ricorrenti, presso il Tribunale di Lagonegro ex Sala Consilina, pende infatti procedura esecutiva immobiliare n. [REDACTED].

Il titolo del creditore procedente è rappresentato da verbale di pignoramento immobili iscritti sull'immobile sito in [REDACTED]

[REDACTED], e attuale dimora della famiglia degli stessi.

L'importo dovuto al creditore procedente è pari complessivamente a € [REDACTED], come da

atto di precetto del 15.04.2016 notificato da parte della [REDACTED]

In effetti i Sigg.ri [REDACTED], in data [REDACTED] avevano stipulato con [REDACTED], contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio [REDACTED] munito di formula esecutiva in data [REDACTED] per l'importo di € 100.000,00 da estinguersi in mesi 300. Il piano di ammortamento prevedeva la estinzione del mutuo [REDACTED].

Il mutuo veniva richiesto ed ottenuto per poter sostenere i costi relativi all'attività lavorativa dei Sigg.ri [REDACTED] i quali sono proprietari di [REDACTED] attraverso i quali svolgono la propria attività nella veste di soci, prima della [REDACTED]. ed attualmente [REDACTED] nella [REDACTED]. corrente in [REDACTED]

I Sigg.ri [REDACTED] hanno rimborsato solo parzialmente il mutuo (fino alla rata n.32 del 31.12.2009) di qui la procedura esecutiva immobiliare intrapresa dalla [REDACTED]

Al debito azionato in precetto, allo stato, non occorre aggiungere quello nei confronti degli ausiliari del GE (custode ed esperto stimatore) in quanto non ancora nominati dal Giudice delle Esecuzioni nella predetta procedura esecutiva immobiliare [REDACTED].

Vanno invece aggiunti:

- il compenso dello scrivente, che a norma dell'art. 15, comma 9, legge n. 3/2012, è stato determinato secondo i parametri previsti per i commissari giudiziali nelle procedure di concordato preventivo, ridotto nel caso di specie del quaranta per cento, e dunque pari a € [REDACTED]

- il compenso nei confronti del legale dei debitori, Avv. [REDACTED], determinato in € [REDACTED]);

- [REDACTED] S.p.A. la quale vanta, alla data di presentazione della presente relazione i seguenti importi:

a) € [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (All. n. 3).;

b) € [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (All. n. 4).;

c) € [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (All. n. 5).;

Per quanto concerne il debito della Sig.ra [REDACTED] nei confronti dell'Agente della Riscossione, lo stesso è quasi integralmente oggetto di rateizzazione in 72 rate già accolta,

ed attualmente in corso (**All. n. 17**), con pagamenti che risultano regolari. La rateizzazione terminerà il [REDACTED].

Da detto piano di rientro è esclusa la sola cartella n. [REDACTED] per € [REDACTED]. Il piano di rateizzazione del debito della Sig.ra [REDACTED] attualmente in corso, prevede il pagamento di rate che progressivamente vanno da € [REDACTED] €, come potrà verificarsi dall'allegato.

I buoni propositi dei ricorrenti, tesi a definire l'intera esposizione debitoria, sono rappresentati dagli atti messi in atto dai medesimi successivamente all'avvio dell'espropriazione forzata immobiliare.

Infatti, in data [REDACTED], i Sigg.ri [REDACTED], proprietari di alcuni terreni in [REDACTED] e più precisamente:

- Comune di [REDACTED];
- Comune di [REDACTED];
- Comune di [REDACTED];
- Comune di [REDACTED];
- Comune di [REDACTED];
- Comune di [REDACTED];
- Comune di [REDACTED];

tra i quali quello di cui al Foglio [REDACTED] per il quale, in data 27.02.1997, è stato oggetto di presentazione, presso il Comune di [REDACTED], di progetto per la edificazione di un fabbricato di tipo rurale (**All. n. 7**), hanno conferito incarico esclusivo di vendita degli stessi all'agenzia [REDACTED]

il valore complessivo dei terreni posti in vendita è stato contrattualmente convenuto in € 90.000,00.

L'eventuale realizzo della vendita dei terreni, anche ad una cifra inferiore, potrebbe consentire un rientro dalla esposizione debitoria ancora più rapido così come sarà esposto in prosieguo di relazione.

### **3. Veridicità dei dati**

Per quanto innanzi illustrato sulla base della documentazione consegnata allo scrivente dal ricorrente e di quella ulteriore acquisita è possibile evidenziare che i debitori

**A) per quanto concerne i Sigg.ri [REDACTED]:**

sono coniugati in regime di comunione legale dei beni (cfr. stato di famiglia allegato n. 12);  
- il Sig. [REDACTED] è, come detto socio della [REDACTED] con un reddito netto annuo di € [REDACTED] nel 2016 cui deve aggiungersi una pensione annua di circa € [REDACTED] ed il reddito da indennità derivante da [REDACTED]; tali importi sonorelevabili dalla lettura degli allegati 8, 9 e 10.

**Totale reddito annuo dei Sigg.ri [REDACTED] € 20.323,32**

- I Sigg.ri [REDACTED] hanno la necessità di € 1.120,00 mensili per il sostentamento del nucleo familiare ed il pagamento del rateizzo in corso con l'Agente della Riscossione relativo alla Sig.ra [REDACTED]. I debitori ritengono di poter soddisfare le esigenze del proprio nucleo familiare (marito e moglie) con il predetto reddito, in quanto allo stesso deve aggiungersi quello derivante dall'autoproduzione [REDACTED] che consente di soddisfare quasi integralmente il fabbisogno alimentare stimabile in ulteriori € 300,00 mensili;

- come ormai noto i debitori posseggono un'unità abitativa in [REDACTED]

Il suddetto cespite risulta gravato da:

- 1) ipoteca volontaria in favore di [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data [REDACTED] di Registro Generale e [REDACTED] di Registro Particolare relativamente al primo piano;
- 2) verbale di pignoramento immobili iscritto in data [REDACTED] registro generale e al [REDACTED] registro particolare).

I Sigg.ri [REDACTED] hanno, allo stato, contratto debiti per la complessiva somma di € 132.842,43 così distinta per come riferita ad ogni singolo creditore:

|               |   |
|---------------|---|
| - [REDACTED]. | € 110.000,00 (congiuntamente a [REDACTED]); |
| - [REDACTED]. | € 22.842,43                                 |
| Totale        | € 132.842,43                                |

**B) per quanto concerne il Sig. [REDACTED]:**

è di stato civile libero ma convive con la Sig.ra [REDACTED] dalla quale ha avuto un figlio nel [REDACTED] (cfr. stato di famiglia allegato n. 12);

- il Sig. [REDACTED] è, come detto socio della [REDACTED] con un reddito netto annuo di € 10.823,32 nel [REDACTED] cui deve aggiungersi il reddito derivante dal [REDACTED] € 3000,00 annui; tali importi sono rilevabili dalla certificazione unica 2017 (All. n. 8) dalla certificazione della indennità di [REDACTED] (All. n. 10);

**Totale reddito annuo del Sig. [REDACTED] € 13823,32.**

Il Sig. [REDACTED] ha la necessità di € 850,00 mensili per il sostentamento del nucleo familiare; il debitore ritiene di poter soddisfare le esigenze del proprio nucleo familiare con tale importo in quanto allo stesso deve aggiungersi quello derivante dall'autoproduzione [REDACTED] che consente di soddisfare quasi integralmente il fabbisogno alimentare stimabile in ulteriori € 400,00.

Il Sig. [REDACTED] ha, allo stato, contratto debiti per la complessiva somma di € 122.530,93 così distinta per come riferita ad ogni singolo creditore:

|                     |  |
|---------------------|--|
| - [REDACTED]        | € 110.000,00 (congiuntamente a [REDACTED]<br>[REDACTED]) |
| - [REDACTED] S.p.A. | € 22.842,43  |
| Totale              | € 122.530,93   |

#### **4. Sintesi del Piano del Consumatore.**

##### **Ipotesi A) in assenza di realizzo dei terreni in [REDACTED]**

I Sigg.ri [REDACTED], in ottemperanza alla legge n. 3 del 27 gennaio 2012 e successive modifiche, hanno deciso di sottoporre ai propri creditori un Piano del Consumatore al fine di ripianare i debiti contratti e conservare l'immobile di proprietà dimora dei nuclei familiari e oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. [REDACTED].

Come si evince dalla proposta di Piano del Consumatore formulata, il debito complessivo è pari ad € 145.373,36 cui vanno aggiunti i costi della procedura (stimati allo stato in € 10.784,80) e gli interessi legali connessi alla dilazione di pagamento ottenuta (15 anni).

La proposta formulata prevede:

- a) l'integrale pagamento di tutti i costi della procedura (€ 10.784,80);
- b) il pagamento del creditore ipotecario dell'importo di € 112.500,00 oltre interessi legali;
- c) il pagamento dei debiti presso l'Agente della Riscossione, Erario e Tributi Comunali nella misura del 50% di € 35.346,36 (€ 17.673,18).



Il tutto si basa sulla possibilità dei debitori di poter impegnare per il soddisfacimento dei creditori, la somma mensile di € 877,55 prudenzialmente arrotondata ad € 850,00.

Il pagamento decorrerebbe dal 01.07.2018 ed avrebbe termine il 30.06.2033 con il pagamento di 180 rate mensili che consentirebbero di pagare:

- il debito generale rideterminato in € 140.957,98 (rispetto agli iniziali 154.853,17);

- interessi legali conseguenti al rateizzo pari ad € 10.573,36

per un totale di € 151.531,34.

Quanto sopra viene prospettato nella ipotesi in cui non si riesca a realizzare la vendita dei terreni in [REDACTED] di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e per i quali è stato conferito mandato di vendita ad agenzia immobiliare come innanzi descritto.

#### Sintesi Riepilogativa del Piano

Classe A – Prededuzione € 10.784,80

Classe B – Mutuo ipotecario € 112.500,00

Classe C – Agente della Riscossione, Erario e Tributi comunali € 17.673,18

Rate previste: n.180

Importo mensile rata: € 841,84 arrotondato ad 842,00.

#### **Ipotesi B) in ipotesi di realizzo dei terreni in [REDACTED]**

Come innanzi descritto, i debitori hanno posto in vendita alcuni terreni di proprietà della Sig.ra [REDACTED] conferendo mandato ad una agenzia immobiliare per l'importo determinato in € 90.000,00.

Lo scrivente ipotizza un realizzo pari ad € 60.000,00 entro il 31.12.2018.

In detta ipotesi i debitori avrebbero la disponibilità di una somma ulteriore che consentirebbe di formulare la seguente proposta:

a) l'integrale pagamento di tutti i costi della procedura (€ 10.784,80);

b) il pagamento del creditore ipotecario nella misura di € 120.000,00 (di cui € 60.000,00 al momento del realizzo dei terreni) ed € 60.000,00 attraverso il pagamento di 168 rate a far data dal 01.07.2018 e sino al 30.06.2032 (si rammenta che il 2032 è anche l'anno di scadenza dell'originario mutuo bancario contratto);

c) il pagamento dei debiti presso l'Agente della Riscossione, Erario e Tributi Comunali nella misura del 60% di € 35.373,36 (€ 21.207,82).

Il tutto consentirebbe ai debitori di poter impegnare per il soddisfacimento dei creditori, la somma mensile di € 586,13 arrotondata ad € 590,00.

## Sintesi Riepilogativa del Piano

|  |              |
|--|--------------|
| Classe A – Prededuzione  | € 10.784,80  |
| Classe B – Mutuo ipotecario                                    | € 120.000,00 |
| Classe C – Agente della Riscossione, Erario e Tributi comunali | € 21.207,82  |

Rate previste: n.168

Importo mensile rata: € 586,13 arrotondato ad 590,00.

Naturalmente, ove dalla vendita dei terreni dovesse derivare un realizzo maggiore questo andrebbe a beneficio di una più rapida soddisfazione dei creditori potendosi procedere ad una revisione del piano di rientro, prevedendo un minor numero di rate, ovvero ipotizzare un importo delle rate, successive alla vendita dei terreni, di ammontare minore.

### **Ipotesi C) in ipotesi di realizzo dei terreni in [REDACTED]**

Una terza ipotesi potrebbe essere rappresentata da una sintesi di quanto contenuto nelle prime due ipotesi innanzi esposte ovvero, potrebbe essere immaginato un piano di rientro con decorrenza 01.07.2018 e scadenza 30.06.2033 con debitoria e rate di rientro così come determinate in ipotesi (A) e ciò fino al momento della vendita dei terreni. Con la vendita dei terreni ed il versamento dell'importo di € 60.000,00 al creditore procedente, il piano di rientro potrebbe essere rimodulato sugli importi di cui all'ipotesi (B) con scadenza al 30.06.2032.

## **5. Fattibilità del Piano**

Ai sensi del combinato disposto dall'art. 9, comma 2, e dell'art. 15, comma 6, della legge n. 3/2012 lo scrivente è chiamato anche ad attestare la fattibilità del Piano proposto dai Sigg.ri [REDACTED] e tanto si propone di effettuare nel presente paragrafo in maniera oggettiva e sintetica.

I Sigg.ri [REDACTED] a garanzia del Piano del consumatore in questione propongono un credito liquido ed esigibile, riscosso mensilmente e rappresentato dalla pensione di anzianità erogata dall'Inps, nonché i proventi dell'attività di [REDACTED] e il pressoché certo realizzo derivante dalla vendita del terreno in [REDACTED]. Se da un lato l'età del Sig. [REDACTED] potrebbe far sorgere delle perplessità sui termini temporali di rientro (che però sono pressoché coincidenti con l'originario mutuo stipulato a suo tempo) la giovane età del Sig. [REDACTED] e la possibilità in capo allo stesso di poter cumulare in futuro il reddito riveniente dai due [REDACTED], forniscono un ulteriore elemento di conforto.

Data la fattispecie di indennità la probabilità di inadempienza legata alla mancata percezione delle somme mensili risulta essere pressochè bassa, anche in considerazione dell'età dell'istante (Sig. [REDACTED]) e del buono stato di salute degli stessi.

Alla luce di quanto esposto si può ragionevolmente concludere che le tre ipotesi di Piano proposto risultano tutte sostenibile e fattibili con una preferenza dello scrivente per la ipotesi C).

## **6. Convenienza della proposta rispetto alla alternativa della procedura esecutiva immobiliare.**

Ai sensi dell'art. 9, comma 3 bis, lett. e) della legge n. 3/2012 lo scrivente è chiamato a valutare anche la convenienza del Piano del Consumatore in alternativa all'ipotesi del realizzo dei beni staggiti nella procedura esecutiva immobiliare n. [REDACTED].

Appare quindi necessario analizzare nello specifico il profilo di una eventuale ipotesi liquidatoria del bene immobile pignorato posseduto dai ricorrenti al fine di individuare le motivazioni che potrebbero spingere verso l'una o l'altra ipotesi, sempre nello spirito di tutelare il ceto creditorio.

E' vero che il bene immobile pignorato ha, probabilmente, un buon valore di stima (ipotizzati in circa € 200.000,00) ma dobbiamo confrontarci con le concrete possibilità di realizzo dello stesso da parte della procedura esecutiva immobiliare, possibilità che sono condizionate dai seguenti fattori e con l'ulteriore aggravio delle spese di procedura e pubblicità per ogni esperimento di gara compiuto:

- a) andamento del mercato immobiliare generale e più specificamente locale;
- b) costume locale che non induce i residenti a partecipare alle aste giudiziarie che riguardano beni di proprietà di compaesani ai quali spesso si è legati da rapporti di frequentazione e conoscenza quasi familiari, il bene è inoltre ubicato in zona che non lo rende appetibile turisticamente. Tutto ciò lascia presumere che un'ipotesi di realizzo possa concretizzarsi solo con il terzo o addirittura quarto tentativo di vendita con realizzi che potrebbero aggirarsi fra gli € 85.000 ed gli € 65.000.

Infatti dovremmo tener conto della seguente **ipotesi di evoluzione dei prezzi** posti a base d'asta **in ipotesi di vendita esecutiva immobiliare**:

Esperimento di vendita I – prezzo base € 200.000 offerta minima € 150.000

Esperimento di vendita II – prezzo base € 150.000 offerta minima € 112.500

Esperimento di vendita III – prezzo base € 112.500 offerta minima € 84.375

Esperimento di vendita IV – prezzo base € 84.375 offerta minima € 63.281

Il creditore procedente, aderendo al piano percepirebbe sicuramente un importo superiore rispetto all'ipotesi in cui dovesse provvedere alla vendita forzata del bene proseguendo nella procedura esecutiva. Per l'esperienza maturata dallo scrivente, quale professionista delegato e custode giudiziario, nelle procedure esecutive l'immobile verrebbe venduto non prima del terzo/quarto tentativo che nella fattispecie concreta porterebbe ad una distribuzione delle somme ottenute pari a meno della metà del valore dell'immobile.

All'importo ricavato bisognerebbe poi decurtare il compenso del perito stimatore, del professionista delegato, del custode del legale della procedura e le spese vive per incardinare il giudizio, che possono essere ipotizzate in circa € 15.000,00.

Pertanto si ritiene sicuramente più vantaggioso per il creditore procedente, l'importo offerto dai debitori.

Infatti nelle ipotesi (B e C) si è ipotizzato di offrire al creditore procedente qualcosa in più (€ 120.000) rispetto al prezzo minimo di vendita realizzabile al secondo tentativo di vendita (€ 112.500,00).

L'ipotesi alternativa della vendita dell'immobile pignorato in ambito esecutivo porterebbe verosimilmente all'aggiudicazione del bene nel 2019 e all'approvazione del piano di riparto molto probabilmente verso al fine dello stesso anno.

In questa ipotesi l'Agente della Riscossione presumibilmente non otterrebbe nulla dal piano di riparto della procedura esecutiva.

Al contrario, con il piano del consumatore i creditori, privilegiati e chirografari, potranno veder ridurre mensilmente il proprio credito già a partire dal momento successivo all'omologazione del Piano stesso.

Il Piano del consumatore prevede un pagamento che dovrebbe chiudersi al più (ipotesi A) un anno dopo l'originario mutuo contratto (2033 anziché 2032) ed in ipotesi di realizzo dei terreni (ipotesi B e C) la proposta prevede il pagamento entro il giugno del 2032 ovvero lo stesso anno dell'originario piano di ammortamento del mutuo contratto.

Lo scrivente inoltre ha sensibilmente ridotto anche il valore di realizzo dei terreni ma non è da escludersi che, in ipotesi di realizzi migliori di quello ipotizzato, la procedura possa beneficiarne sensibilmente.

## **7. Giudizio finale in merito alla veridicità dei dati ed alla prognosi di fattibilità del Piano.**

Sulla base di quanto innanzi illustrato e considerato il debito complessivo individuato nel Piano del consumatore (€ 145.373,36), si è giunti a ritenere sostenibile e fattibile la elaborazione di una prima ipotesi di piano di rientro che prevede il pagamento di una rata mensile e costante di € 842,00 e per un totale di 180 rate con decorrenza dal 01.07.2018 e sino al 30.06.2033.

Il Piano in **ipotesi (A)** consentirebbe di pagare:

- il debito generale rideterminato in € 140.957,98 (rispetto agli iniziali 154.853,17);
  - interessi legali conseguenti al rateizzo pari ad € 10.573,36
- per un totale di € 151.531,34.

La proposta formulata prevede più in dettaglio:

- a) l'integrale pagamento di tutti i costi della procedura (€ 10.784,80);
- b) il pagamento del creditore ipotecario dell'importo di € 112.500,00 oltre interessi legali;
- c) il pagamento dei debiti presso l'Agente della Riscossione, Erario e Tributi Comunali nella misura del 50% di € 35.346,36 (€ 17.673,18).

E' stata presa in considerazione l'ipotesi aggiuntiva/alternativa della liquidazione dei terreni in XXXXXXXXXX;

questo ha consentito di ipotizzare due ulteriori ipotesi:

la **ipotesi (B)** che grazie alla disponibilità di una somma ulteriore derivante dalla vendita dei terreni, consentirebbe di formulare la seguente proposta:

- a) l'integrale pagamento di tutti i costi della procedura (€ 10.784,80);
- b) il pagamento del creditore ipotecario nella misura di € 120.000,00 (di cui € 60.000,00 al momento del realizzo dei terreni) ed € 60.000,00 attraverso il pagamento di 168 rate a far data dal 01.07.2018 e sino al 30.06.2032 (il 2032 è anche l'anno di scadenza dell'originario mutuo bancario contratto);
- c) il pagamento dei debiti presso l'Agente della Riscossione, Erario e Tributi Comunali nella misura del 60% di € 35.346,36 (€ 21.207,82).

Il tutto darebbe la possibilità ai debitori di poter impegnare per il soddisfacimento dei creditori, la somma mensile di € 586,13 arrotondata ad € 590,00.

Una terza ipotesi (**ipotesi C**) potrebbe essere rappresentata da una sintesi di quanto contenuto nelle prime due ipotesi innanzi esposte ovvero si propone un piano di rientro con decorrenza 01.07.2018 e scadenza 30.06.2033 con debitoria e rate di rientro così come determinate in ipotesi (A) e ciò fino al momento della vendita dei terreni. Con la vendita dei terreni ed il versamento dell'importo di € 60.000,00 al creditore procedente, il piano di rientro potrebbe essere rimodulato sugli importi di cui all'ipotesi (B) con scadenza al 30.06.2032.

#### ATTESTAZIONE

Per tutto quanto sopra riportato e rappresentato, il sottoscritto dott. Michele Iuliano, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la Circostrizione del Tribunale di Napoli Nord e al Registro dei Revisori Contabili,

#### ESAMINATI

- i documenti messi a disposizione dai debitori e quelli ulteriori acquisiti dallo scrivente come allegati alla presente relazione;
- la situazione reddituale e patrimoniale del debitore;
- lo stato analitico dei singoli debiti quanto a natura, importi e relativo grado di privilegio;
- il Piano del Consumatore predisposto dai debitori [REDACTED];

#### ATTESTA

la veridicità dei dati esposti e la fattibilità e convenienza del Piano del Consumatore ex art. 8 legge n. 3 del 27/01/2012.

Si attesta che la presente relazione è composta da n. 14 pagine e di n. 17 allegati come riportati nell'elenco che segue.

Con Osservanza

dott. Michele Iuliano

