



**RELAZIONE DEL GESTORE DELLA CRISI AI SENSI DELL'ART. 15,
COMMA 6 e DELL'ART. 9, COMMA 2, LEGGE 3/2012**

ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI

(art. 9 L. 3/2012)

**LONCINI NICOLO' – AFFRANCHI ROSALIA ADRIANA
PROCEDIMENTO N. 124/2021**

GESTORE INCARICATO: DOTT.SSA MELINDA LIMONE

PREMESSO

- che i Sig.ri Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana si trovano in una situazione di indebitamento strutturalmente esorbitante, che realizza la condizione di “perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte” e che determina la rilevante difficoltà di adempiere alle proprie obbligazioni;
- che Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana hanno presentato istanza di fissazione udienza per l'omologa di un accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento, ex art. 9 L. 03/12, rigettato in data 24.11.2021 per mancato raggiungimento del quorum richiesto ai sensi dell'art. 11 co. 2 L. 03/2012;
- che i Sig.ri Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana hanno assunto la decisione di riproporre ai creditori un ulteriore accordo di composizione della crisi, ai sensi dell'art. 9 L. 03/2012;
- che i Sig.ri Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana hanno, dunque, ridepositato istanza di incarico di Gestore della Crisi all'Organismo di Composizione della Crisi Commercialisti Catania, in sigla OCC Commercialisti Catania, con sede in Catania via Grotte Bianche n. 150, competente quest'ultimo, ai sensi dell'art. 15 Legge 3/2012;
- che l'OCC Commercialisti Catania, nella persona del Referente dott. Salvatore Toscano, con provvedimento del 30/11/2021 (**all. 1**) ha ridisposto la nomina della sottoscritta quale Gestore della Crisi;

- che l'art. 9, comma 3 bis, Legge 3/2012 prevede che la proposta di accordo debba essere accompagnata dalla relazione di attestazione della fattibilità dell'accordo a sostegno della proposta stessa;
- che la scrivente Professionista non si trova nelle situazioni di incompatibilità previste dal comma 2 dell'art. 28 L.F. e dell'art. 11 del regolamento di cui al D.M. n. 202/2014 del Ministero della Giustizia;
- che la scrivente Professionista si trova quindi nelle condizioni di indipendenza e terzietà, rispetto ai Sig.ri Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana, richieste dall'incarico assunto;
- che la scrivente Professionista non ha mai svolto, nè sta attualmente svolgendo attività professionali nei confronti dei Sig.ri Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si è proceduto alla stesura della **seguinte relazione** di cui agli artt. 15, comma 6, e 9 comma 3 bis, Legge 3/2012.



SOMMARIO: 1. Documentazione prodotta – 2. Interpretazione del mandato – 3. Informazioni sui proponenti – 4. Cenni sulle cause dell'indebitamento – 5. Esposizione debitoria dei proponenti – 6. Verifica merito creditizio - 7. Spesa media mensile dei proponenti – 8. Proposta di accordo – 9. Quantificazione spese di procedura - 10. Convenienza della proposta rispetto all'ipotesi liquidatoria – 11. Attendibilità e fattibilità dell'accordo – 12. Conclusioni.



1. DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La scrivente ha convocato i proponenti (**all. 2**) al fine di acquisire le deleghe per aggiornare la documentazione già in proprio possesso.

Gli istanti hanno, inoltre, confermato di avere debiti nei confronti di :

- Do Bank (ex Banca Unicredit) per un mutuo ipotecario, oggi oggetto di una procedura esecutiva immobiliare;
- Inps relativa alla gestione commercianti e alla gestione agenti;
- Debiti erariali con Riscossione Sicilia Spa e Agenzia delle Entrate;

- Comune di Acireale.
- Camera di commercio di Catania
- Camera di commercio di Caltanissetta.

Trattandosi di una ripresentazione, la sottoscritta ha provveduto a richiedere, a tutti i creditori, un aggiornamento della posizione debitoria, oltre ad eseguire gli accessi presso tutte le banche dati, un funzione di un nuovo provvedimento di autorizzazione del Giudice, segnatamente:

- Archivio centrale informatizzato;
- certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti presso la Procura della Repubblica di Catania;
- centrale di allarme interbancario;
- cassetto fiscale dell’Agenzia delle Entrate;
- ispezioni presso l’Ufficio Inps;
- ispezioni presso l’Ufficio Inail;
- ispezioni presso la Camera di Commercio di Catania;
- ispezioni presso l’Ufficio Tributi del Comune di Catania;
- ispezioni presso il PRA;
- estratto di ruolo presso Riscossione Sicilia spa;
- richiesta di certificazione del credito e dei carichi pendenti presso le Banche/Finanziarie interessate alla posizione debitoria dell’istante.

Si precisa che, la raccolta della documentazione e/o delle notizie necessarie all’espletamento della presente relazione è stata completata in data 31.03.2022, con l’acquisizione dei certificati aggiornati emessi dal Casellario Giudiziario.



2. INTERPRETAZIONE DEL MANDATO

La presente relazione viene redatta ai sensi dell’art. 9 comma 3 bis della legge n. 3/2012 riferita alla **proposta piano del consumatore dei Sig.ri Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana.**

La richiamata norma non specifica quali debbano essere i contenuti minimi che deve possedere la stessa relazione, né tantomeno sono indicati i principi che devono guidare il professionista incaricato nella stesura della stessa, ma si limita soltanto a stabilire che **la relazione deve attestare la fattibilità dell’accordo.**

In buona sostanza la via intrapresa è quella di privilegiare l'aspetto sostanziale della proposta, rispetto a quello meramente formale. Pertanto, al fine di svolgere compiutamente l'incarico, la scrivente ha eseguito, secondo la metodologia ed i dettami della pratica professionale nonché l'esperienza propria nel settore, analisi e controlli specifici circa i valori contenuti nell'accordo proposto.

In particolare, l'articolo 9, comma 2, della Legge 3/2012 stabilisce che alla proposta di accordo, depositata presso il Tribunale del luogo di residenza del debitore, debbano essere allegati:

- l'elenco di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute;
- l'elenco di tutti i beni del debitore;
- l'elenco degli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore negli ultimi cinque anni;
- le dichiarazioni dei redditi percepiti negli ultimi tre anni;
- l'attestazione sulla fattibilità del piano;
- l'elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento del debitore e della sua famiglia, corredato dal certificato dello stato di famiglia.

La relazione del professionista va, quindi, predisposta sulla scorta della documentazione e/o delle informazioni disponibili. La relazione, pertanto, ha la finalità di accompagnare l'accordo proposto, fornendo alla S.V., nonché ai creditori, un giudizio indipendente sulla veridicità dei dati in esso contenuti, giudizio espresso adottando tutta la cautela indicata nelle norme e nella pratica professionale, al fine di poter consentire una corretta valutazione sull'effettiva convenienza della stessa proposta anche rispetto ad altre soluzioni possibili.



3 INFORMAZIONI SUI PROPONENTI

- Stato di famiglia

Il nucleo familiare degli istanti risulta così composto:

- Loncini Nicolò nato a
- Affranchi Rosalia Adriana, nata a
- Loncini Andrea Gaia, nata a

Tutto il nucleo familiare è residente in Acireale,

- **Reddito medio**

Il Sig. Loncini Nicolò è titolare di partita iva, sotto forma di ditta individuale, dal 27.10.2004, con la quale svolge l'attività di agente/procacciatore in prodotti finanziari. Il Sig. Loncini è anche socio minoritario della società Stella Srl, di cui la moglie è amministratore, di fatto e formalmente inattiva, ma ancora iscritta alla CCIAA.

Dall'esame delle fatture emesse nell'anno 2021 (**all. 3**), per il quale non è possibile ancora predisporre la dichiarazione dei redditi, emerge che il Sig. Loncini ha conseguito un fatturato pari ad € 54.302,00 che al netto dei contributi previdenziali dovuti, dell'imposta sostitutiva e dell'abbattimento forfettario dei costi, è pari ad un reddito netto annuo pari ad € 32.729,00, pervenendo ad un reddito netto medio mensile pari ad € 2.727,00.

Si rappresenta che, sebbene l'attività di agente sia periodicamente oggetto di oscillazioni di fatturato, dalle ultime tre dichiarazioni dei redditi (**all. 4**) è possibile evincere la crescita del reddito annuo, ad eccezione del'anno d'imposta 2020, il quale è stato inevitabilmente interessato dagli effetti della pandemia da Covid-19 e dalla sospensione dell'attività per diversi mesi, a seguito del lock down. Per tali ragioni, si è ritenuto maggiormente verosimile tener conto del fatturato dell'anno 2021, nonostante ancora subisca gli effetti economici della pandemia, e non di eseguire la media dell'ultimo triennio, la quale non avrebbe rappresentato la reale situazione reddituale del Sig. Loncini.

La Sig.ra Affranchi, invece, è casalinga e, come sopra anticipato, è amministratore della società Stella Srl (**all. 5**).

Pertanto, il reddito netto medio mensile del nucleo familiare, a disposizione dei proponenti ammonta ad € 2.727,00.

- **Beni di proprietà**

Dalle visure catastali (**all. 6**) prelevate presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania, è emerso che gli istanti risultano proprietari del seguente immobile:

INTESTATARIO	CATASTO	CATEGORIA	POSSESSO	VALUTAZIONE OMI
LONCINI	FABBRICATI	A/2	50%	€ 121.500,00
AFFRANCHI			50%	€ 121.500,00

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie (**all. 7**) risulta che tale immobile è stato acquistato in data 28.10.2003 mediante sottoscrizione di un mutuo, oggi risolto. Il suddetto immobile oggi è oggetto di pignoramento immobiliare.

La valutazione del predetto immobile è stata eseguita prendendo come parametri di riferimento i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e segnatamente le quotazioni immobiliari del II semestre 2021 (**all. 8**). Si rappresenta che è stato utilizzato il parametro medio di valutazione, per gli immobili di tipo civile in normale stato di conservazione.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene di attribuire all'immobile in questione il valore complessivo di € 243.000,00.

Dalla visura richiesta all'Ufficio Provinciale di Catania del PRA (**all. 9**) risultano, invece, i seguenti beni mobili registrati intestati al Sig. Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana.

INTESTATARIO	DESCRIZIONE	DATA DI IMMATRICOLAZIONE	DATA DI ACQUISTO	PREZZO DI ACQUISTO
LONCINI	RENAULT R 5RJL 5RJL0H	13/01/2014	09/06/2017	9.200,00
AFFRANCHI	FIAT 141A053A	07/12/1992	24/06/1994	3.615,20

Per la natura e per l'epoca a cui si riferiscono, tali beni non risultano suscettibili di autonoma valutazione economica.



4. CAUSE DELL'INDEBITAMENTO

La sottoscritta ha provveduto ad esaminare il certificato aggiornato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti intestati agli istanti (**all. 10**). Dai certificati emessi dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Catania in data 30.03.2022 emerge un provvedimento a carico del Sig. Loncini Nicolò del 16.11.2007, per il quale ha beneficiato dell'art. 163 c.p.

Nessuna annotazione né carichi pendenti emergono per la signora Affranchi Rosalia Adriana.

Analogamente, è stato richiesto alla Camera di Commercio di Catania l'estratto del Registro Informativo Protesti (**all. 11**), dal quale non risulta alcuna iscrizione.

Dall'esame degli estratti conto degli ultimi 5 anni non sono state riscontrate movimentazioni suscettibili di attenzione, né risulta che siano stati compiuti atti di disposizione del patrimonio (**all. 12**).

Da quanto appreso dal proponente, le cause del dissesto sarebbero imputabili alla perdita del proprio lavoro, come dipendente bancario, con un periodo di sospensione dello stipendio risalente alla fine dell'anno 2003. Inoltre, nel 2015 il Sig. Loncini Nicolò ha subito un infarto che lo ha sottoposto ad un periodo di sospensione dell'attività lavorativa autonoma professionale nel frattempo intrapresa. Ciò, in ogni caso, non è sufficiente a valutare la meritevolezza dei debitori. Per tali ragioni, gli istanti hanno optato di proporre un accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento, coinvolgendo i creditori.



5. ESPOSIZIONE DEBITORIA

Dall'esame degli atti, della documentazione successivamente prodotta dal debitore e di quella acquisita presso le banche dati, la sottoscritta ha provveduto a ricostruire lo storico del sovraindebitamento.

1. Esposizione debitoria Dovalue (Ex Unicredit), a nome di Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana, per complessivi € **151.387,31** di cui € 144.687,31 sono di natura ipotecaria ed € 6.700,00 di natura chirografaria (**all. 13 – Comunicazione Avv. Reganati per DoValue SPA**);
2. Esposizione debitoria nei confronti della Camera di Commercio di Caltanissetta, a nome di Loncini Nicolò, per complessivi € **82,99** (**all. 14 - Comunicazione Camera di Commercio Caltanissetta**);
3. Esposizione debitoria nei confronti della Camera di Commercio di Catania, a nome di Loncini Nicolò, per complessivi € **320,36** (**all. 15 – Comunicazione Camera di Commercio del Sud Est Sicilia**);
4. Esposizione debitoria nei confronti della Camera di Commercio di Catania, a nome di Affranchi Rosalia Adriana, per complessivi € **834,87** (**all. 15 – Comunicazione Camera di Commercio del Sud Est Sicilia**);

5. Esposizione debitoria nei confronti del Comune di Acireale, a nome di Loncini Nicolò, per IMU/TASI 2014, TARES/TARI dal 2013 al 2020 e acconto 2021, per complessivi € 7.096,00 (**all. 16 – Comunicazione Comune Acireale**);
6. Esposizione debitoria nei confronti del Comune di Acireale, a nome di Affranchi Rosalia Adriana, per IMU/TASI 2014, per complessivi € 226,00 (**all. 16 – Comunicazione Comune Acireale**);
7. Esposizione debitoria nei confronti dell’Agenzia delle Entrate, a nome di Loncini Nicolò, per imposta di registro 2019 e MODELLO UNICO 2006 , per complessivi € 369,53. **Si fa presente che nella predetta certificazione sono inclusi importi definitivamente accertati, relativi ai periodi dal 2000 al 2010, di fatto oggetto della cancellazione automatica per effetto della L. 145/2018 non compresi nell’estratto di ruolo (all. 17 – Comunicazione Agenzia delle Entrate – Loncini Nicolò)**;
8. Esposizione debitoria nei confronti dell’Agenzia delle Entrate, a nome di Affranchi Rosalia Adriana, per imposta di registro 1998, 2003, 2004, 2019 per complessivi € 610,13. **Si fa presente che nella predetta certificazione sono inclusi importi definitivamente accertati, relativi ai periodi dal 2000 al 2010, di fatto oggetto della cancellazione automatica per effetto della L. 145/2018 non compresi nell’estratto di ruolo (all. 17 – Comunicazione Agenzia delle Entrate – Affranchi Rosalia Adriana)**;
9. Esposizione debitoria nei confronti di Riscossione Sicilia, a nome di Loncini Nicolò, per tributi vari, per complessivi € 66.243,76. Giova precisare che, in data 23/04/2019, l’istante ha presentato dichiarazione di adesione agevolata (rottamazione – ter e saldo e stralcio). Della predetta rateizzazione sono state pagate n. 4 rate che, come precisato dall’Ente, sono state già decurtate dall’ammontare del credito certificato (**all. 18 – Estratto di ruolo Loncini Nicolò**);
10. Esposizione debitoria nei confronti di Riscossione Sicilia, a nome di Affranchi Rosalia Adriana, per tributi vari, per complessivi € 2.201,96. Giova precisare che, in data 23/04/2019, l’istante ha presentato dichiarazione di adesione agevolata (rottamazione – ter e saldo e stralcio). Della predetta rateizzazione sono state pagate n. 1 rata che, come precisato dall’Ente, è stata già decurtata

dall'ammontare del credito certificato (**all. 19 - Estratto di ruolo Affranchi Rosalia Adriana**);

11. Esposizione debitoria nei confronti dell'INPS, a nome di Loncini Nicolò, per complessivi € **15.066,92** (**all. 20 – Comunicazione INPS**);
12. Esposizione debitoria nei confronti dell'INPS, a nome di Affranchi Rosalia, per complessivi € **293,32** (**all. 20 – Comunicazione INPS**);
13. Esposizione debitoria nei confronti della Regione Sicilia, a nome di Loncini Nicolò, per complessivi € **988,30**. **Si rappresenta che nella certificazione inviata dal creditore è stato inserito anche il debito relativo al 2017, già a ruolo. Pertanto, per evitare una duplicazione di importi, è stato riconosciuto il credito al netto del predetto importo (all. 21 – Comunicazione INPS Loncini)**;
14. Esposizione debitoria nei confronti della Regione Sicilia, a nome di Affranchi Rosalia, per complessivi € **591,80**. **Si rappresenta che nella certificazione inviata dal creditore è stato inserito anche il debito relativo al 2017, già a ruolo. Pertanto, per evitare una duplicazione di importi, è stato riconosciuto il credito al netto del predetto importo (all. 22 – Comunicazione INPS Loncini)**.

Infine, dalla consultazione dei dati forniti dalla Centrale dei Rischi nonché dal Crif, non si rilevano ulteriori posizioni debitorie nei confronti degli Istituti di Credito.

Alla luce di quanto sopra elencato si riporta di seguito il prospetto riepilogativo della complessiva esposizione debitoria degli istanti.

CREDITORE	PRIVILEGIATI	ALTRI	TOTALE
DOVALUE SPA (EX UNICREDIT)	144.687,31	6.700,00	151.387,31
CAMERA DI COMMERCIO CL - LONCINI		82,99	82,99
CAMERA DI COMMERCIO CT - LONCINI		320,36	320,36
CAMERA DI COMMERCIO CT - AFFRANCHI		834,87	834,87
COMUNE ACIREALE - LONCINI		7.096,00	7.096,00
COMUNE ACIREALE - AFFRANCHI		226,00	226,00
INPS - LONCINI		15.066,92	15.066,92
INPS - AFFRANCHI		293,32	293,32
AGENZIA ENTRATE - LONCINI		369,53	369,53
AGENZIA ENTRATE - AFFRANCHI		610,13	610,13
RISCOSSIONE SICILIA - LONCINI		66.243,76	66.243,76
RISCOSSIONE SICILIA - AFFRANCHI		2.201,96	2.201,96
REGIONE SICILIA - LONCINI		988,30	988,30

REGIONE SICILIA - AFFRANCHI		591,80	591,80
TOTALE DEBITI	144.687,31	101.625,94	246.313,25

Pertanto, ad oggi, i Sig.ri Loncini - Affranchi hanno accumulato un debito pari ad € **246.313,25**.

6. VERIFICA MERITO CREDITIZIO

La legge n. 176/2020, in vigore dal 25.12.2020, ha apportato alcune modifiche alla legge sul sovraindebitamento introducendo la verifica, da parte del gestore della crisi, del c.d. “merito creditizio”, art.9 co. 3-bis lett e). Il gestore è dunque tenuto, nella redazione della relazione che accompagna la proposta di accordo, a verificare che ciascun soggetto finanziatore abbia valutato, al momento dell'erogazione del finanziamento, che il debitore fosse in condizione di poter sostenere il pagamento della rata, mantenendo uno status di vita dignitoso proprio e della propria famiglia.

A tal fine, occorre tenere conto dei seguenti elementi:

- Importo della rata del finanziamento da verificare;
- Importi delle rate di ulteriori finanziamenti ottenuti in precedenza;
- Numero dei componenti il nucleo familiare;
- Reddito netto del nucleo familiare, come da Modello Redditi/730/CU;
- Importo assegno sociale;
- Scala di equivalenza ISEE.

Nel caso in esame, la verifica del merito creditizio è stata eseguita sull'unico finanziamento stipulato dagli istanti, in data 29.10.2003, e relativo al mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale. Nessun altro finanziamento è stato stipulato precedentemente né successivamente al mutuo.

L'ammontare dell'assegno sociale per l'anno 2003 era pari ad € 358,99, che tenuto conto del parametro di equivalenza ISEE (2,04) attribuito in base al numero dei componenti del nucleo familiare (3) determina un ammontare di spese mensili necessarie per un tenore di vita dignitoso pari ad € 1.648,75. Il finanziamento concesso prevedeva una rata mensile pari ad € 788,41, mentre il reddito netto mensile nell'anno 2003 ammontava ad € 1.649,00, come da estratto dei redditi percepiti risultante dal cassetto fiscale.

A) Assegno sociale anno 2003 (fonte INPS)	358,99
Componenti del nucleo familiare	3

B) Parametro di equivalenza Isee (nucleo 3 persone)	2,04
C) Spese per nucleo familiare per tenore di vita dignitoso (A x B = C)	732,34
D) Reddito netto mensile nucleo familiare	1.648,75
F) Rata mensile finanziamenti pregressi	0,00
G) Rata massima mensile disponibile (D - C - F)	916,41
H) Rata mensile finanziamento concesso	788,41
I) Capacità / incapacità di restituzione del finanziamento (G - H)	128,00

Come si evince dal superiore prospetto, alla data del 29.10.2003, gli istanti erano capaci di restituire il finanziamento concesso e, pertanto, il soggetto finanziatore ha operato correttamente la valutazione del merito creditizio.



7. SPESA MEDIA MENSILE DEL RICORRENTE

La sottoscritta ha provveduto a quantificare le spese mensile necessaria al sostentamento familiare. Come da recente orientamento di Codesto Tribunale, a fal fine, si è tenuto conto dell'importo dell'assegno sociale 2022 – pari ad € 468,10 - e del parametro Isee per nuclei familiari composti da 3 persone – 2,04.

Pertanto, la spesa mensile familiare è pari ad **€ 955,00**.



8. PROPOSTA DI ACCORDO

I debitori istanti, rispettando i requisiti di cui all'art. 7 co. 1 L. 03/2012, al fine di ripianare i debiti contratti come descritti nei paragrafi precedenti, intendono sottoporre ai propri creditori il seguente accordo di composizione della crisi, così articolato:

1. DoValue Spa (Ex Unicredit) – debito residuo **€ 144.687,31**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare **€ 144.687,31**;
2. Spese legali Do Value Spa – debito residuo **€ 6.700,00**, riduzione del 95%, debito da saldare **€ 4,15**;
3. Camera di Commercio Caltanissetta (Loncini) – debito residuo **€ 82,99**, riduzione del 95%, debito da saldare **€ 19,03**;

4. Camera di Commercio Catania (Loncini) – debito residuo € **320,36**, riduzione del 95%, debito da saldare € **16,02**;
5. Camera di Commercio Catania (Affranchi) – debito residuo € **834,87**, riduzione del 95%, debito da saldare € **41,74**;
6. Comune Acireale (Loncini) – debito residuo € **7.096,00** , nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **7.096,00**;
7. Comune Acireale (Affranchi) – debito residuo € **226,00**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **226,00**;
8. INPS (Loncini) – debito residuo € **15.066,92**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **15.066,92**;
9. INPS (Affranchi) – debito residuo € **293,32**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **293,32**;
10. Agenzia delle Entrate (Loncini) – debito residuo € **369,53**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **369,53**;
11. Agenzia delle Entrate (Affranchi) – debito residuo € **610,13** , nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **610,13**;
12. Riscossione Sicilia (Loncini) – debito residuo € **66.243,76**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **66.243,76**;
13. Riscossione Sicilia (Affranchi) – debito residuo € **2.201,96**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **2.201,96**;
14. Regione Sicilia (Loncini) – debito residuo € **988,30**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **988,30**;
15. Regione Sicilia (Affranchi) – debito residuo € **591,80**, nessuna riduzione prevista, debito da saldare € **591,80**.

A tali somme va aggiunta, inoltre, la voce relativa alle spese della procedura da destinare al compenso dell'OCC e da pagare in prededuzione per un importo pari ad € **10.392,40** (comprensivo di IVA e spese anticipate, al netto degli acconti già ricevuti).

Nel prospetto che segue vengono riepilogati dettagliatamente gli importi prima elencati con l'indicazione del grado di privilegio di ciascun creditore.

CREDITORE	DEBITO	GRADO	% SODDISFACIMENTO	FALCIDIA	% FALCIDIA
OCC (Dott.ssa Melinda Limone)	10.392,40	Prededuzione	100%	0,00	-
DOVALUE SPA (EX UNICREDIT)	144.687,31	ipotecario	100%	0,00	-
	6.700,00	chirografario	5%	6.365,00	95%

CAMERA DI COMMERCIO CL - LONCINI	82,99	chirografario	5%	78,84	95%
CAMERA DI COMMERCIO CT - LONCINI	320,36	chirografario	5%	304,34	95%
CAMERA DI COMMERCIO CT - AFFRANCHI	834,87	chirografario	5%	793,13	95%
COMUNE ACIREALE - LONCINI	7.096,00	privilegio generale	100%	0,00	-
COMUNE ACIREALE - AFFRANCHI	226,00	privilegio generale	100%	0,00	-
INPS - LONCINI	15.066,92	privilegio generale	100%	0,00	-
INPS - AFFRANCHI	293,32	privilegio generale	100%	0,00	-
AGENZIA ENTRATE - LONCINI	369,53	privilegio generale	100%	0,00	-
AGENZIA ENTRATE - AFFRANCHI	610,13	privilegio generale	100%	0,00	-
RISCOSSIONE SICILIA - LONCINI	66.243,76	privilegio generale	100%	0,00	-
RISCOSSIONE SICILIA - AFFRANCHI	2.201,96	privilegio generale	100%	0,00	-
REGIONE SICILIA - LONCINI	988,30	privilegio generale	100%	0,00	-
REGIONE SICILIA - AFFRANCHI	591,80	privilegio generale	100%	0,00	-

Pertanto, a fronte di debiti per € **256.705,65**, ai creditori dovrebbe essere corrisposto l'importo di € **249.164,35** di cui:

- € 144.687,31 a titolo ipotecario;
- € 93.687,72 ai creditori con privilegio generale;
- € 7.938,22 ai creditori chirografari;
- € 10.392,40 - o altro importo che la S.V. vorrà liquidare - da destinare all'OCC.

Le somme da corrispondere consentirebbero di soddisfare i creditori nelle seguenti misure:

- al 100% i creditori ipotecari;
- al 100% i creditori con privilegio generale;
- al 5% i creditori chirografari.

Il debito residuo sarà distribuito ai creditori nell'ordine e nei tempi sotto riportati:

1. € **10.392,40** da corrispondere all'OCC, in **12 rate** mensili di importo costante pari ad € **866,03**, **a decorrere dal mese successivo al provvedimento di omologa;**
2. € **144.687,31** da corrispondere a DoValue (ex Unicredit Banca), in **120 rate** mensili di importo costante pari ad € **1.205,73**, **a decorrere dalla 13^a rata successiva al provvedimento di omologa;**

3. € 335,00 da corrispondere a DoValue (ex Unicredit Banca), in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 2,79, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
4. € 4,15 da corrispondere alla CCIAA di Caltanissetta, per la posizione Loncini, in un'unica rata di pari importo, **a decorrere dal mese successivo al provvedimento di omologa;**
5. € 16,02 da corrispondere alla CCIAA del Sud Est Sicilia, per la posizione Loncini, per la posizione Loncini, in un'unica rata di pari importo, **a decorrere dal mese successivo al provvedimento di omologa;**
6. € 41,74 da corrispondere alla CCIAA del Sud Est Sicilia, per la posizione Affranchi, per la posizione Affranchi, in un'unica rata di pari importo, **a decorrere dal mese successivo al provvedimento di omologa;**
7. € 7.096,00 da corrispondere al Comune di Acireale, per la posizione Loncini, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 59,13, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
8. € 226,00 da corrispondere al Comune di Acireale, per la posizione Affranchi, in 120 rate di pari importo, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
9. € 15.066,92 da corrispondere all'INPS, per la posizione Loncini, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 125,56, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
10. € 293,32 da corrispondere all'INPS, per la posizione Affranchi, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 2,44, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
11. € 369,53 da corrispondere all'Agenzia delle Entrate, per la posizione Loncini, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 3,08, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
12. € 610,13 da corrispondere all'Agenzia delle Entrate, per la posizione Affranchi, , in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 5,08, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**
13. € 66.243,76 da corrispondere a Riscossione Sicilia, per la posizione Loncini, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 552,03, **a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;**

14. € 2.201,96 da corrispondere a Riscossione Sicilia, per la posizione Affranchi, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 18,35, a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;

15. € 988,30 da corrispondere a Regione Sicilia, per la posizione Loncini, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 8,24, a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa;

16. € 591,80 da corrispondere a Riscossione Sicilia, per la posizione Affranchi, in 120 rate mensili, di importo costante pari ad € 4,93, a decorrere dalla 13^ rata successiva al provvedimento di omologa.

In conclusione, si riporta di seguito l'accordo di composizione della crisi così come elaborato sulla base delle risultanze della documentazione acquisita.

CREDITORE	TOTALE DEBITI	%	TOTALE OFFERTO	N. RATE	IMPORTO RATA 1-12	IMPORTO RATE 13-132
OCC (Dott.ssa Melinda Limone)	10.392,40	100%	10.392,40	12	866,03	
DOVALUE SPA (EX UNICREDIT)	144.687,31	100%	144.687,31	120		1.205,73
	6.700,00	5%	335,00	120		2,79
CAMERA DI COMMERCIO CL - LONCINI	82,99	5%	4,15	1	4,15	
CAMERA DI COMMERCIO CT - LONCINI	320,36	5%	16,02	1	16,02	
CAMERA DI COMMERCIO CT - AFFRANCHI	834,87	5%	41,74	1	41,74	
COMUNE ACIREALE - LONCINI	7.096,00	100%	7.096,00	120		59,13
COMUNE ACIREALE - AFFRANCHI	226,00	100%	226,00	120		1,88
INPS - LONCINI	15.066,92	100%	15.066,92	120		125,56
INPS - AFFRANCHI	293,32	100%	293,32	120		2,44
AGENZIA ENTRATE - LONCINI	369,53	100%	369,53	120		3,08
AGENZIA ENTRATE - AFFRANCHI	610,13	100%	610,13	120		5,08
RISCOSSIONE SICILIA - LONCINI	66.243,76	100%	66.243,76	120		552,03
RISCOSSIONE SICILIA - AFFRANCHI	2.201,96	100%	2.201,96	120		18,35
REGIONE SICILIA - LONCINI	988,30	100%	988,30	120		8,24
REGIONE SICILIA - AFFRANCHI	591,80	100%	591,80	120		4,93
TOTALE	256.705,65		249.164,35		927,94	1.989,25

In estrema sintesi, dal piano si evince che su un debito complessivo di € 256.705,65 dovranno essere pagati € 249.164,35 in un arco temporale di 120 mesi (10 anni), oltre i 12 mesi di moratoria.

Il pagamento delle rate – con periodicità mensile e/o semestrale - dovrà avvenire a cura del gestore, successivamente al versamento che gli istanti eseguiranno sul conto

corrente bancario dedicato alla procedura ed aperto dopo l'omologa della presente proposta da parte del Tribunale.



9. QUANTIFICAZIONE SPESE DELLA PROCEDURA

Al fine di ottemperare ai recenti orientamenti, il sottoscritto gestore ha provveduto a quantificare le spese della procedura, nell'ipotesi di omologa dell'accordo proposto (escluso il compenso dell'OCC).

Si tratta nello specifico:

- del canone di attivazione da versare alla piattaforma Procedure.it per la pubblicazione della proposta di accordo e del decreto di omologa ai fini pubblicitari. Tale canone è pari ad € 73,20 *una tantum*;
- delle spese bancarie relative al conto corrente dedicato alla procedura e sul quale confluisce periodicamente la rata dell'accordo omologato. Tali spese riguardano i bolli sull'estratto conto (€ 2,00 trimestrali) e le spese forfettarie (€ 1,75 trimestrali), per un importo complessivo annuale pari ad € 15,00.

Tenuto conto della durata dell'accordo proposto pari a 11 anni (comprensivo dell'anno di moratoria), la stima delle spese di procedura ammonta ad € 238,20.



10. CONVENIENZA DELLA PROPOSTA RISPETTO ALL'IPOTESI LIQUIDATORIA

È necessario, altresì, verificare se quanto proposto ai creditori ai sensi dell'art. 7, co. 1 della L. 3/2012 soddisfi i creditori muniti di privilegio e falcidiati in misura non inferiore rispetto a quanto gli stessi otterrebbero nel caso di collocazione preferenziale sul ricavato della vendita dei beni e diritti su cui insistono le cause di privilegio.

Si rappresenta che nell'accordo proposto non è prevista alcuna falcidia del debito ipotecario.

La proposta prevede, complessivamente, il pagamento di € 238.771,94 a fronte di debiti complessivi pari ad € 246.313,25 (escluso il compenso dell'OCC).

La sottoscritta consulente, nel valutare l'ipotesi dell'alternativa liquidatoria, ha preliminarmente attenzionato il valore dell'immobile posseduto dagli istanti, il quale

risulta pari ad € 243.000, determinato applicando i parametri medi di valutazione OMI, per un immobile di tipo civile in normale stato di conservazione. Il valore dell'immobile così determinato non sarebbe comunque sufficiente alla copertura complessiva dei debiti. Giova precisare, inoltre, che sull'immobile è pendente una procedura esecutiva e che la valutazione dello stesso, operata dal perito nominato dal Tribunale, è pari ad € 239.000,00, inferiore rispetto alla valutazione OMI; che il prezzo base dell'asta è pari ad € 188.000,00 e che tenuto conto che da un'analisi dell'attuale domanda/offerta di mercato l'immobile non risulta particolarmente appetibile per le sue caratteristiche dimensionali (oltre 200 mq), tanto da non riscontrare annunci di immobili in vendita con caratteristiche simili, sia per dimensione che per ubicazione, si ritiene che la valutazione OMI al valore medio oltre ad essere superiore a quella di mercato, non è realistica. Pertanto, è ragionevole pensare che, qualora la procedura esecutiva avesse seguito, le offerte non raggiungerebbero i valori medi oggi stimati.

Infine, tenuto conto che il residuo debito ipotecario è inferiore rispetto al valore OMI dell'immobile, seppure sovrastimato in base alle considerazioni sopra specificate, in applicazione dell'art. 2776, il quale riconosce la collocazione sussidiaria sui beni immobili per le imposte garantite dal privilegio generale sui mobili, gli istanti propongono il pagamento integrale dei suddetti debiti e di tutti quelli di medesima natura.

Pertanto, tenuto conto delle predette valutazioni e dell'esistenza di un creditore ipotecario, che sarebbe pagato integralmente con il ricavato dalla vendita, e della percentuale di soddisfacimento riconosciuta agli altri creditori, sia privilegiati sia chirografari, è verosimile pensare che nell'ipotesi che la procedura esecutiva volgesse al termine, l'esito non garantirebbe loro un soddisfacimento migliore rispetto a quello formulato e proposto dagli istanti.



11. ATTENDIBILITA' E FATTIBILITA' DEL PIANO

L'accordo proposto dal debitore prevede di corrispondere l'importo complessivo di € 249.164,35 per un periodo massimo di 120 rate (10 anni), oltre ai 12 mesi di moratoria, così ripartiti:

- 12 rate da € 927,94;
- 120 rate da € 1.989,25.

L'accordo di composizione della crisi del Sig. Loncini Nicolò e Affranchi Rosalia Adriana, di cui all'art. 7, comma 1, della Legge 27 gennaio 2012 n° 3, è da giudicare attendibile, avendo la sottoscritta verificato la veridicità dei dati in esso contenuti.

Come specificato nei paragrafi precedenti, il reddito medio netto mensile dell'istante ammonta, attualmente, ad € 2.727,00. Tenuto conto delle spese mensili necessarie per il sostentamento del fabbisogno familiare, calcolate secondo il criterio indicato all'art. 9 L. 03/2012, pari ad € 955,00, la disponibilità a pagare degli istanti è pari ad € 1.773,00.

Per garantire la fattibilità dell'accordo proposto, gli istanti hanno deciso di affiancare l'impegno del Sig. Stimolo Gaetano, cognato del Sig. Loncini, soggetto terzo nell'accordo, nel supportare il pagamento della rata proposta. A riprova di ciò, si rappresenta che il nucleo familiare del terzo assuntore di garanzia è costituito unicamente da due persone, residenti in un immobile di proprietà, con un reddito netto medio mensile pari ad € 2.146,00. Al riguardo si allega, oltre alla dichiarazione di impegno sottoscritta e corredata dal documento di identità, anche la Certificazione Unica 2022, attestante il reddito annuale percepito (all. 23).

Pertanto, l'accantonamento mensile previsto, quale rata dell'accordo, si ritiene sostenibile ed in linea con la disponibilità finanziaria degli istanti e con le esigenze della propria famiglia.



CONCLUSIONI

In conclusione, la scrivente dichiara che il fine della presente relazione è quello di rendere un giudizio obiettivo circa la possibilità di realizzazione della proposta dei debitori, giudizio basato sulla diligenza e sulla competenza professionale.

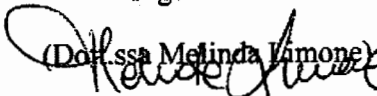
A tal fine, da quanto emerso nei paragrafi precedenti la sottoscritta dichiara che la documentazione prodotta, acquisita ed esaminata è formalmente attendibile ai fini dell'elaborazione dell'accordo per il quale sussistono, alla data odierna, le condizioni di fattibilità finanziaria.

La sottoscritta ringraziando della fiducia accordata rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che si renda necessaria.

Con osservanza.

Catania, lì 23.03.2022

Il gestore incaricato

(Dott.ssa Melinda Limone)


Allegati:

1. Conferimento incarico;
2. Verbale operazioni di consulenza;
3. Fatture emesse anno 2021;
4. Modelli redditi ultimi tre anni;
5. Visura società Stella srl;
6. Visure catastali;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Quotazioni banca dati OMI;
9. Visura PRA;
10. Certificati carichi pendenti e casellario giuduziale;
11. Visura protesti CCIAA di CT;
12. Estratti conto ultimi 5 anni;
13. Comunicazione Avv. Reganati per DoValue Spa;
14. Comunicazione Camera di Commercio Caltanissetta;
15. Comunicazione Camera di Commercio del Sud Est Sicilia – Loncini/Affranchi;
16. Comunicazione Comune di Acireale – Loncini/Affranchi;
17. Comunicazione INPS – Loncini/Affranchi;
18. Comunicazione Agenzia delle Entrate – Loncini/Affranchi;
19. Estratto di ruolo - Loncini;
20. Estratto di ruolo - Affranchi;
21. Visura tributaria Regione Sicilia – Loncini;
22. Visura tributaria Regione Sicilia – Affranchi;
23. Garanzia del terzo.