

Avv. Chiara Cracolici  
Via Giuseppe Grassi n. 4  
10138 - TORINO  
Tel. 011/0379929 - Fax 011/0379950

Avv. Alessandro Curletti  
Via Giuseppe Grassi n. 4  
10122 - TORINO  
Tel. 011/0379929 - Fax 011/0379950

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**  
**PROPOSTA DI ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI**  
**EX ARTT. 7 SS. L. 3/2012 E S.M.I.**

**Massimiliano BALDIZZONE**, nato a Torino, il 20 maggio 1972, avente codice fiscale BLD MSM 72E20 L219 T, residente in Cortazzone (AT), alla via Collina Del Negro n. 2 e **Stefania MESSINA**, nata a Torino, il 2 giugno 1972, avente codice fiscale MSS SFN 72H42 L219 T, residente in Cortazzone (AT), alla via Collina Del Negro n. 2, entrambi elettivamente domiciliati in Torino, alla via Giuseppe Grassi n. 4, presso lo studio degli avvocati Chiara Cracolici, codice fiscale CRCCHR82B47L219N, con indirizzo di posta elettronica certificata [chiaracracolici@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:chiaracracolici@pec.ordineavvocatitorino.it) e con numero di fax 011.03.799.50, ed Alessandro Curletti, codice fiscale CRLLSN85S07L219X, con indirizzo di p.e.c. [alessandrocurletti@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:alessandrocurletti@pec.ordineavvocatitorino.it) e con numero di fax 011.03.799.50, che li rappresentano e difendono, tanto congiuntamente quanto disgiuntamente, nel presente procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento, in forza di procura speciale rilasciata in data odierna ed apposta in calce alla presente proposta di accordo di composizione della crisi in data odierna

- ricorrenti -

**PREMESSO CHE:**

- i ricorrenti non sono soggetti alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e s.m.i.;
- non hanno fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ad una procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento ex L. 27 gennaio 2012, n. 3;
- si è manifestato un perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che di fatto non rende possibile l'adempimento alle obbligazioni secondo le scadenze originariamente pattuite;
- tale squilibrio trova le proprie cause nei seguenti fattori: crisi di liquidità e perdita del lavoro della signora Stefania Messina;
- pertanto, essendo in presenza di sovraindebitamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 L. 3/2012, i ricorrenti, con il ministero degli scriventi difensori e l'ausilio dell'Avv. Paola Calosso, quale professionista facente funzioni di Organismo di Composizione della Crisi nominata dal Tribunale di Asti

**PRESENTANO:**

la seguente proposta di accordo di composizione della crisi secondo il seguente schema:

- 1) Elenco di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute;
- 2) Elenco di tutti i beni dei debitori;



- 3) Elenco degli eventuali atti di disposizione compiuti dai ricorrenti negli ultimi 5 anni;
- 4) Dichiarazioni dei redditi dei ricorrenti degli ultimi 3 anni;
- 5) Indicazione della composizione del nucleo familiare dei debitori;
- 6) Certificato dello stato di famiglia dei debitori;
- 7) Elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento dei debitori;
- 8) Dichiarazione di eventuali redditi percepiti;
- 9) Ricostruzione della posizione fiscale, con indicazione di eventuali carichi pendenti;
- 10) Proposta di accordo di composizione della crisi.

1. Elenco di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute.

DEBITORE	CREDITORE	TIPOLOGIA DI CREDITO	DEBITO RESIDUO
Massimiliano BALDIZZONE	Agenzia delle Entrate Riscossione (Asti)	<p>Cartelle di pagamento, aggiornate al 19.12.2018 – <i>Credito privilegiato per euro 30.423,62 (di cui euro 29.383,95 classificato al grado 1, artt. 2753 e 2749 c.c. n. 1 art. 2778 c.c.; euro 613,23 classificato al grado 8, artt. 2754 e 2749 c.c. n. 8 art. 2778 c.c. [50%] ed ed euro 426,44 classificato al grado 20, artt. 2752 e 2749 c.c. n. 20 art. 2778 c.c.) e Credito chirografario per euro 3.458,37*</i></p> <p>* Si segnala che, in data 9.2.2018, l'Agenzia delle Entrate Riscossione ha depositato istanza di intervento nella procedura esecutiva immobiliare RGE 115/2017 avviata, presso il Tribunale di Asti [GE dott. Perfetti] dalla Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. [con intervento della Impresa Verde Asti S.r.l. in data</p>	Euro 33.881,99



		<p>2.10.2018] per la somma di euro 65.004,34, di cui euro 34.546,41 per quote di privilegio, di cui capitale euro 22.185,18, derivanti da iscrizione ipotecaria, per crediti specificati negli estratti di ruolo in numero di 13 (Conservatoria di Asti, reg. gen. 9067, reg. part. 1211 del 15.12.2014), euro 19.706,87, di cui capitale di euro 16.508,06, per crediti specificati negli estratti di ruolo, in numero di 10 ed euro 10.751,06 per quote al chirografo, di cui capitale di euro 7.302,07 per crediti specificati negli estratti di ruolo, in numero di 11. Si segnala, tuttavia, che l'istanza di intervento non tiene conto delle recenti modifiche intervenute con il d.l. n. 119/2018 [stralcio delle cartelle, iscritte dal 2000 al 2010, inferiori ad euro 1.000,00]</p>	
Massimiliano BALDIZZONE	Agenzia delle Entrate Riscossione (Torino)	<p>Cartelle di pagamento, aggiornate al 19.12.2018 – <i>Credito privilegiato per euro 417,96 classificato al grado 19, artt. 2752 e 2749 c.c. n. 19 art. 2778 c.c. e Credito chirografario per euro 2.058,53</i></p>	Euro 2.476,49
Massimiliano BALDIZZONE in qualità socio accomandatario della Leviathan S.a.S. di Baldizzone Massimiliano & C.	Agenzia delle Entrate Riscossione (Torino)	<p>Cartelle di pagamento, aggiornate al 21.12.2018 – <i>Credito privilegiato per euro 7.383,28, di cui euro 280,84, classificato al grado 1, artt. 2754 c.c. e 4 p. 3 D.L. 9.10.1989 n. 338</i></p>	Euro 10.641,52



		<p>n. 1 art. 2778 c.c.; euro 7,85, classificato al grado 7, art. 2758 c.c. n. 7 art. 2778 c.c.; euro 46,09, classificato al grado 7, artt. 2758 c.c. n. 7 art. 2778 c.c.; euro 190,83, classificato al grado 7, artt. 2758 e 2749 c.c. n. 7 art. 2778 c.c.; euro 13,90 artt. 2754 e 2749 n. 8 art. 2778 c.c. (50%); euro 35,61, classificato al grado 18, artt. 2752 e 2749 c.c. n. 18 art. 2778 c.c.; euro 6.808,16, classificato al grado 19, artt. 2752 e 2749 c.c. n. 19 art. 2778 c.c. e Credito chirografario per euro 3.258,24</p>	
<p>Massimiliano BALDIZZONE in qualità socio accomandatario della Leviathan S.a.S. di Baldizzone Massimiliano &amp; C.</p>	<p>Agenzia delle Entrate Riscossione (Torino)</p>	<p>Cartelle di pagamento, aggiornate al 21.12.2018 - <i>Credito privilegiato per euro 888,67, di cui euro 555,05, classificato al grado 1, artt.2754 c.c. e 4 p. 3 D.L. 9.10.1989 n. 338 n. 1 art. 2778 c.c., euro 20,55, classificato al grado 8, artt. 2754 e 2748 c.c. n. 8 art. 2778 c.c. (50%); euro 238,68, classificato al grado 20, art. 2752 c.c. u.c. e n. 20 art. 2778 c.c.; euro 74,39, classificato al grado 20, artt. 2752 u.c. e 2749 c.c. e n. 20 art. 2778 c.c. e Credito chirografario per euro 2.575,78</i></p>	<p>Euro 3.464,45</p>
<p>Massimiliano BALDIZZONE</p>	<p>Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti</p>	<p>Nei confronti del ricorrente, alla data del 16.02.2018 [aggiornata al 31.01.2019], l'ente vanta crediti non ancora iscritti a</p>	<p>Euro 398,39</p>



		<p>ruolo, derivanti da liquidazione del modello Unico 2017 (redditi 2016) cui è conseguita l'emissione di avvisi bonari in corso di notifica. Qui di seguito il dettaglio del credito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comunicazione 0000132917181 codice atto 00117471722, liquidazione modello Unico 2017, imposta IRAP per euro 107,00 [art. 2752 c.c. art. 2778 c.c. n. 18], sanzioni IRAP per euro 10,70 [art. 2752 c.c. art. 2778 c.c. n. 18] e interessi IRAP per euro 5,01 [art. 2752 c.c. art. 2778 c.c. n. 18], per un totale di euro 122,71;</li> <li>- comunicazione 0000637117481 codice atto 00117581728, liquidazione modello Unico 2017, imposta IVA per euro 361,00 [art. 2752 c.c. art. 2778 c.c. n. 19], sanzioni IVA per euro 67,41 [art. 2752 c.c. art. 2778 c.c. n. 19] e interessi IVA per euro 17,80 [art. 2752 c.c. art. 2778 c.c. n. 19], per un totale di euro 446,21;</li> </ul> <p>Il tutto per un complessivo debito di euro 568,92, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ euro 361,00, imposta IVA, <i>credito infalciabile ex art. 7 L. n. 3 del 2012</i></li> <li>→ euro 122,71, credito privilegiato [IRAP, sanzioni e interessi] classificato al grado 18;</li> </ul>	
--	--	--	--



		<p>→ 85,21, credito privilegiato [sanzioni ed interessi IVA] classificato al grado 19;</p> <p>In data 4.04.2019, la Direzione Provinciale di Asti ha inviato un'integrazione alla precisazione del credito, quantificando un maggior credito di euro 134,82 a titolo di sanzione IVA [la sanzione è stata riquantificata in euro 202,23, rispetto agli originari euro 67,41</p> <p>Detta comunicazione veniva rettificata con successiva in data 5.4.2019, con la quale la Direzione Provinciale di Asti indicava i seguenti importi: imposta IVA per euro 206,00; sanzioni IVA per euro 61,80; interessi IVA per euro 7,88; per un totale di euro 275,68;</p> <p>In data 5.4.2019, la Direzione Provinciale di Asti ha inviato un'ulteriore integrazione alla precisazione del credito, quantificando, quanto all'avviso bonario, relativo alla liquidazione modello IVA anno base 2017, i seguenti importi: imposta IVA per euro 206,00; sanzioni IVA per euro 61,80; interessi IVA per euro 7,88; per un totale di euro 275,68;</p>	
--	--	--	--



		<p>Il credito complessivo ammonta, alla data del 5.4.2019, ad euro 398,39, così suddivisi:</p> <p>→ euro 206,00, imposta IVA, <i>credito infalciabile ex art. 7 L. n. 3 del 2012</i></p> <p>→ euro 122,71, credito privilegiato [IRAP, sanzioni e interessi] classificato al grado 18;</p> <p>→ 69,68, credito privilegiato [sanzioni ed interessi IVA] classificato al grado 19;</p>	
Massimiliano BALDIZZONE	Soris S.p.A.	<p>Il credito maturato nei confronti del signor Baldizzone, alla data del 27.12.2018, ammonta ad euro 172,28 a titolo chirografario per Sanzioni C.d.S. dovuti alla Città di Torino</p>	Euro 172,28
Massimiliano BALDIZZONE	Regione Piemonte	<p>Il ricorrente, alla data del 14.01.2019, ha una posizione irregolare relativa alla tassa automobilistica, così ripartita:</p> <p>(1) piano di rateizzazione 500413782017, relativo alla tassa automobilistica per l'anno 2014, per il veicolo targato BP898HX, importo di euro 88,02;</p> <p>(2) accertamento 00815010BP898HX, relativo alla tassa automobilistica per l'anno 2015, per il veicolo targato BP898HX, importo di euro 315,47, di cui euro 231,66 a titolo di tassa automobilistica, euro 9,56 a titolo di interessi di</p>	Euro 1.507,52



		<p>mora ed euro 74,25 a titolo di sanzioni;</p> <p>(3) accertamento 00816010BP898HX, relativo alla tassa automobilistica per l'anno 2016, per il veicolo targato BP898HX, importo di euro 312,28, di cui euro 231,66 a titolo di tassa automobilistica, euro 6,37 a titolo di interessi di mora ed euro 74,25 a titolo di sanzioni;</p> <p>(4) bollo, scaduto ad agosto 2018, relativo a tassa automobilistica per l'anno 2017, per il veicolo targato BP898HX, importo di euro 307,53, di cui euro 231,66 a titolo di tassa automobilistica, euro 6,37 a titolo di interessi di mora ed euro 69,50 a titolo di sanzioni;</p> <p>(5) bollo, con scadenza ad agosto 2019, relativo a tassa automobilistica per l'anno 2018, per il veicolo targato BP898HX, importo di euro 240,88, di cui euro 231,66 a titolo di tassa automobilistica, euro 0,53 a titolo di interessi di mora ed euro 8,69 a titolo di sanzioni;</p> <p>(6) bollo, scaduto a dicembre 2016, relativo a tassa automobilistica per l'anno 2016, per il veicolo targato BS168CD, importo di euro 195,46, di cui euro 142,80 a titolo di tassa automobilistica, euro 9,82 a titolo di interessi di mora ed euro 42,84 a</p>	
--	--	--	--





		<p>titolo di sanzioni;  (7) bollo, scaduto a dicembre 2017, relativo a tassa automobilistica per l'anno 2017, per il veicolo targato BS168CD, importo di euro 47,88, di cui euro 35,70 a titolo di tassa automobilistica, euro 1,47 a titolo di interessi di mora ed euro 10,71 a titolo di sanzioni;  Debito totale di euro 1.507,52, di cui euro 1.105,14 a titolo di tassa automobilistica, euro 34,12 a titolo di interessi di mora ed euro 280,24 a titolo di sanzioni.  Si precisa che i crediti indicati sono assistiti da privilegio speciale di grado 7 ex artt. 2758 c. 1 - 2778 c.c. o, in subordine, di grado 20, ex artt. 2752 c.c. - 2778 c.c. sui veicoli specificati*  * <i>A differenza della precisazione del credito inviata dalla Regione Piemonte, si osserva come il credito di euro 243,34 [di cui ai numeri 6 e 7] debba essere considerato chirografario, non essendo il ricorrente più in possesso del veicolo specificato; il credito deve essere pertanto così ripartito:</i>  - euro 1.264,18, privilegiato;  - euro 243,34, chirografario;</p>	
Massimiliano BALDIZZONE	Comune di Cortazzone	Il ricorrente, alla data del 9.1.2019, ha la seguente	Euro 518,00



		<p>posizione debitoria nei confronti del Comune di Cortazzone:</p> <p>- atto di liquidazione TARI 128-17, cui è seguito sollecito di pagamento atto TARI 128-17, per un importo di euro 518,00 – <i>Credito privilegiato, privilegio generale mobiliare, ex art. 2752 comma 3, c.c., grado 20</i></p>	
<p>Massimiliano BALDIZZONE, in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata Azienda Agricola Baldaiassa di Baldizzone Massimiliano</p>	<p>Impresa Verde Asti S.r.l., rappresentata e difesa nella procedura di espropriazione immobiliare dall'Avv. Carlo Ottonelli del Foro di Asti</p>	<p>Con decreto ingiuntivo n. 835/2017, R.G. n. 1933/2017 pronunciato in data 12.12.2017, il Giudice di Pace di Asti, dott.ssa Cristina Borra, ha ingiunto al debitore, in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata Azienda Agricola Baldaiassa di Baldizzone Massimiliano, il pagamento, in favore della società creditrice, della complessiva somma di euro 4.725,43, oltre agli interessi di mora dall'emissione delle singole fatture al saldo effettivo [contenendo la domanda entro il limite di euro 5.000,00, quale competenza per valore del giudice adito], nonché delle spese legali della procedura monitoria liquidate in complessivi euro 600,00, per onorario, ed euro 76,00 per esposti, oltre 15% per rimborso forfetario, oltre CPA ed IVA sulle voci imponibili e successive ed occorrente anche di registro; il</p>	<p>Euro 8.982,80</p>



		<p>decreto ingiuntivo <i>de quo</i> veniva notificato al debitore in data 5.1.2018; non essendo stata proposta opposizione, il decreto ingiuntivo veniva munito di formula esecutiva in data 22.02.2018; in data 5.03.2018, veniva notificato al debitore atto di precetto per la complessiva somma di euro 6.810,44; veniva poi proposto pignoramento presso terzi davanti al Tribunale di Asti, RGE 434/2018, dal quale si ricavava la somma di euro 1.535,34; in data 25.07.2018, veniva notificato il verbale di udienza del 24.04.2018 e provvedimento del G.E. unitamente all'atto di precetto, con invito al pagamento della somma di euro 2.722,22, relativo alle spese liquidate nella procedura es. mob. N. 434/2018, oltre ai costi di notifica; in data 26.07.2018, veniva notificato al debitore atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 6.015,01, oltre alle spese di notifica; in data 21.09.2018, veniva proposto pignoramento mobiliare, relativo alle somme di cui ai due atti di precetto anzidetti, con esito negativo; in 2.10.2018, la creditrice</p>	
--	--	---	--



		<p>depositava presso il Tribunale di Asti istanza di intervento nella procedura esecutiva immobiliare RGE 115/2017, avviata, presso il Tribunale di Asti [GE dott. Perfetti] da Cordusio RMBS S.r.l. [con intervento di Agenzia delle Entrate Riscossione (Asti) in data 9.2.2018], per la somma di euro 8.785,45, comprensiva dei costi di notifica pari ad euro 21,06 e dei costi di pignoramento mobiliare pari ad euro 26,60, relativa al totale delle somme de residuo dovute in relazione al decreto ingiuntivo n. 835/2017, ai successivi atti di precetto ed alle somme dovute in relazione alla procedura esecutiva mobiliare presso terzi n. 434/2018; a seguito di richiesta di precisazione del credito, con comunicazione del 9.1.2019, è stato precisato che il credito vantato dalla Impresa Verde Asti S.r.l. ammonta complessivamente ad euro 8.982,80, così ripartito:  → euro 6.218,05, per totale capitale, interessi e spese legali DI n. 835/17 e precetto; <i>credito chirografario</i>;  →euro 2.738,15, per spese legali procedura es. R.G. Es. 434/18 Trib. Asti; <i>credito chirografario</i>;</p>	
--	--	---	--



		→ euro 26,60, per costo pignoramento mobiliare; <i>credito chirografario</i> ;	
Massimiliano BALDIZZONE, in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata Azienda Agricola Baldaiassa di Baldizzone Massimiliano	Arcadiaidea.doc S.a.S. di Roatta Ezio e Bardella Arcadia Maria & C., rappresentata e difesa nella procedura di espropriazione mobiliare presso terzi dagli Avv.ti Giorgio Prete e Mauro Longo entrambi del Foro di Torino	La società è creditrice del ricorrente, titolare della ditta individuale Azienda Agricola Baldaiassa di Baldizzone Massimiliano, in forza di decreto ingiuntivo n. 5556/2018, R.G. n. 7913/2018, emesso dal Giudice di Pace di Torino, dott. Marco Carlo Alberto Boretti, in data 15.05.2018 e depositato il 18.05.2018, con il quale si ingiungeva al debitore di pagare la somma di euro 3.307,48 oltre gli interessi di legge, oltre alle spese della procedura monitoria, liquidate in euro 435,00, oltre rimborso forfetario, IVA, CPA, oltre spese successive occorrente; in data 11.06.2018, il predetto decreto ingiuntivo veniva notificato al debitore; tale decreto veniva dichiarato esecutivo dal Giudice di Pace di Torino in data 4.09.2018, con formula esecutiva apposta il 6.09.2018; in data 12.09.2018, veniva notificato al debitore relativo atto di precetto, con il quale si richiedeva il pagamento della somma complessiva di euro 5.173,01; in data 7.12.2018, il creditore notificava atto di	Euro 5.488,01



		pignoramento presso terzi, con udienza fissata al 14.03.2019; il credito è stato precisato in data 8.03.2019 per euro 5.488,01, di cui 5.173,01 [importo portato dall'atto di precetto del 12.09.2018] ed euro 315,00 [importo per la fase introduttiva del pignoramento presso terzi]; il creditore ha precisato che non procederà all'iscrizione a ruolo del pignoramento presso terzi, come da dichiarazione ex art. 164 ter disp. att. c.p.c. - <i>Credito chirografario</i>	
	<b>Totale debiti personali Massimiliano BALDIZZONE</b>		<b>Euro 67.531,45</b>
<b>DEBITORE</b>	<b>CREDITORE</b>	<b>TIPOLOGIA DI CREDITO</b>	<b>DEBITO RESIDUO</b>
Massimiliano BALDIZZONE (in solido con Stefania MESSINA)	Cordusio RMBS Securitisation S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Simonello Savasta Fiore del Foro di Torino	La Cordusio RBS Securitisation S.r.l. e, per essa, DoBank S.p.A., è creditrice nei confronti dei ricorrenti, in forza di contratto di mutuo ipotecario del 26.11.2004 a rogito Notaio Dott. Francesco Piglione, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Torino e Pinerolo, Rep. n. 45893, racc. 22335, registrato a Torino il 29.11.2004, al n. 16395 serie IT ed iscritto ad Asti il 2.12.2004 al Reg. Gen. 14182 e Reg. Part. 3890, munito di formula esecutiva apposta dal Notaio rogante a favore dell'istituto di credito esponente in data	Euro 153.734,28



		<p>14.12.004, con il quale la banca ha concesso un mutuo dell'importo di euro 180.000,00, garantito da ipoteca iscritta in data 2.12.2004 presso l'Agenzia del Territorio di Asti, al N. Rep. Gen. 14182 e Rep. Part. 3890, relativamente all'unità abitativa, sita nel Comune di Cortazzone, via Del Negro n. 2, di proprietà del ricorrente Baldizzone nella misura di 1/10 e della ricorrente Messina nella misura di 9/10, censita al NCEU del Comune di Cortazzone, al Foglio 5, n. 196, sub 1, cat A/2, vani 8 e n. 196, sub 4, cat D/10 e relativamente al terreno di pertinenza, di proprietà del ricorrente Baldizzone nella misura di 1/10 e della ricorrente Messina nella misura di 9/10, censita al NCT del Comune di Cortazzone, al Foglio 5, n. 185, mq 100; con atto di precetto del 23.11.2016, la creditrice intimava ai ricorrenti il pagamento della somma complessiva di euro 146.816,77, oltre le spese di notifica e successive occorrenze, oltre interessi di mora al tasso convenzionalmente pattuito in contratto maturati e maturandi dal 1.11.2016 sull'importo capitale sino alla data dell'effettivo pagamento; in data 15.02.2017, la</p>	
--	--	--	--



		<p>creditrice notificava ai ricorrenti atto di pignoramento immobiliare del 16.01.2017, relativamente alle suddette unità immobiliare e terreno di pertinenza; la procedura di espropriazione immobiliare è stata iscritta al n. 115/2017 RGE Trib. Asti, GE dott. Perfetti; nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio, l'Arch. Patrizia Brignolo, la quale ha redatto e depositato perizia; in data 22.01.2019, il GE, dott. Perfetti, ha disposto la vendita, nominato quale delegato alla vendita l'Avv. Piovesan; a seguito di richiesta di precisazione del credito, comunicazione del 9.1.2019, è stato precisato quanto segue:</p> <p>→ euro 146.931,67 [di cui euro 145.099,31 in sorte capitale ed euro 1.832,36 per interessi maturati al 4.1.2019];</p> <p>→ euro 3.447,42 per spese vive [di cui euro 2.787,92 per compensi CTU, euro 211,00 per trascrizione pignoramento immobiliare ed euro 448,50 per certificazione 567 c.p.c.];</p> <p>→ euro 3.355,19 per onorari avvocato,</p>	
--	--	---	--





		comprensivi di accessori; per un totale di euro 153.734,28 - <i>Credito privilegiato</i>	
Massimiliano BALDIZZONE (in solido con Stefania MESSINA)	Avv. Marco Piovesan, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017	A seguito della delega alle operazioni vendita, il delegato ha provveduto all'apertura del conto corrente bancario presso l'istituto di credito indicato nell'ordinanza di vendita; ottenuto il pagamento da parte del creditore procedente del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (effettuato in data 18.02.2019), il delegato ha provveduto a fissare il primo esperimento di vendita nei termini, fissando l'udienza per l'esame delle offerte al giorno 16.05.2019 ore 16.00 e già predisponendo e notificando avviso di vendita, oltre a richiedere i relativi adempimenti pubblicitari ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; in base ai parametri previsti dal d.m. 227/2015, il compenso liquidabile in favore del delegato alla vendita per l'attività svolta sino al 6.4.2019 è pari ad euro 2.097,52, così determinato: sulla base di un valore euro 102.000,00, attività preliminari euro 1.500,00 spese generali al 10% euro	Euro 2.097,52



		150,00 c.p.a. 66,00 i.v.a. euro 377,52 esposti anticipati euro 4,00 per un totale, in via <i>prededucibile</i> , di euro 2.097,52	
Massimiliano BALDIZZONE (in solido con Stefania MESSINA)	IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., in qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017	In data 8.04.2019, l'ente ha comunicato che depositerà un rendiconto di custodia pari ad euro 1.167,32, oltre Iva ed euro 8,40 per importi esenti per un totale complessivo, in via di prededuzione, di euro 1.432,53	Euro 1.432,53
	<b>Totale debiti Massimiliano BALDIZZONE cointestati con Stefania MESSINA</b>		<b>Euro 157.264,33</b>
	<b>Totale complessivo debiti personali e cointestati Massimiliano BALDIZZONE</b>		<b>Euro 224.795,78</b>
<b>DEBITORE</b>	<b>CREDITORE</b>	<b>TIPOLOGIA DI CREDITO</b>	<b>DEBITO RESIDUO</b>
Stefania MESSINA	Comune di Cortazzone	Il ricorrente, alla data del 9.1.2019, ha la seguente posizione debitoria nei confronti del Comune di Cortazzone: - atto di liquidazione IMU 3028-18, cui è seguito sollecito di pagamento atto IMU 3028-18, per un importo di euro 420,00 - <i>Credito privilegiato, privilegio generale mobiliare, ex art. 2752 comma 3, c.c., grado 20</i>	Euro 420,00
Stefania MESSINA	AK Nordik AB, in qualità di cessionaria del credito di Banca Ifis S.p.A., assistita dall'Avv. Alessandro Barbaro	Piano di rientro assistito da cambiali, derivante dal contratto n. 0305729420 - <i>Credito chirografario</i>	Euro 1.350,00
	<b>Totale debiti personale Stefania MESSINA</b>		<b>Euro 1.770,00</b>
<b>DEBITORE</b>	<b>CREDITORE</b>	<b>TIPOLOGIA DI CREDITO</b>	<b>DEBITO RESIDUO</b>
Stefania MESSINA (in	Cordusio RMBS	La Cordusio RBS	Euro 153.734,28



<p>solido con Massimiliano BALDIZZONE)</p>	<p>Securitisation S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Simonello Savasta Fiore del Foro di Torino</p>	<p>Securitisation S.r.l. e, per essa, DoBank S.p.A., è creditrice nei confronti dei ricorrenti, in forza di contratto di mutuo ipotecario del 26.11.2004 a rogito Notaio Dott. Francesco Piglione, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Torino e Pinerolo, Rep. n. 45893, racc. 22335, registrato a Torino il 29.11.2004, al n. 16395 serie IT ed iscritto ad Asti il 2.12.2004 al Reg. Gen. 14182 e Reg. Part. 3890, munito di formula esecutiva apposta dal Notaio rogante a favore dell'istituto di credito esponente in data 14.12.004, con il quale la banca ha concesso un mutuo dell'importo di euro 180.000,00, garantito da ipoteca iscritta in data 2.12.2004 presso l'Agenzia del Territorio di Asti, al N. Rep. Gen. 14182 e Rep. Part. 3890, relativamente all'unità abitativa, sita nel Comune di Cortazzone, via Del Negro n. 2, di proprietà del ricorrente Baldizzone nella misura di 1/10 e della ricorrente Messina nella misura di 9/10, censita al NCEU del Comune di Cortazzone, al Foglio 5, n. 196, sub 1, cat A/2, vani 8 e n. 196, sub 4, cat D/10 e relativamente al terreno di pertinenza, di proprietà del ricorrente</p>	
--	---	--	--



		<p>Baldizzone nella misura di 1/10 e della ricorrente Messina nella misura di 9/10, censita al NCT del Comune di Cortazzone, al Foglio 5, n. 185, mq 100; con atto di precetto del 23.11.2016, la creditrice intimava ai ricorrenti il pagamento della somma complessiva di euro 146.816,77, oltre le spese di notifica e successive occorrenze, oltre interessi di mora al tasso convenzionalmente pattuito in contratto maturati e maturandi dal 1.11.2016 sull'importo capitale sino alla data dell'effettivo pagamento; in data 15.02.2017, la creditrice notificava ai ricorrenti atto di pignoramento immobiliare del 16.01.2017, relativamente alle suddette unità immobiliare e terreno di pertinenza; la procedura di espropriazione immobiliare è stata iscritta al n. 115/2017 RGE Trib. Asti, GE dott. Perfetti; nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio, l'Arch. Patrizia Brignolo, la quale ha redatto e depositato perizia; in data 22.01.2019, il GE, dott. Perfetti, ha disposto la vendita, nominato quale</p>	
--	--	---	--



		<p>delegato alla vendita l'Avv. Piovesan; a seguito di richiesta di precisazione del credito, comunicazione del 9.1.2019, è stato precisato quanto segue:</p> <p>→ euro 146.931,67 [di cui euro 145.099,31 in sorte capitale ed euro 1.832,36 per interessi maturati al 4.1.2019];</p> <p>→ euro 3.447,42 per spese vive [di cui euro 2.787,92 per compensi CTU, euro 211,00 per trascrizione pignoramento immobiliare ed euro 448,50 per certificazione 567 c.p.c.];</p> <p>→ euro 3.355,19 per onorari avvocato, comprensivi di accessori; per un totale di euro 153.734,28</p> <p>- <i>Credito privilegiato</i></p>	
Stefania MESSINA (in solido con Massimiliano BALDIZZONE)	Avv. Marco Piovesan, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017	A seguito della delega alle operazioni vendita, il delegato ha provveduto all'apertura del conto corrente bancario presso l'istituto di credito indicato nell'ordinanza di vendita; ottenuto il pagamento da parte del creditore procedente del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (effettuato in data 18.02.2019), il delegato ha provveduto a fissare il primo esperimento di vendita nei termini, fissando l'udienza per l'esame delle	Euro 2.097,52



		<p>offerte al giorno 16.05.2019 ore 16.00 e già predisponendo e notificando avviso di vendita, oltre a richiedere i relativi adempimenti pubblicitari ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; in base ai parametri previsti dal d.m. 227/2015, il compenso liquidabile in favore del delegato alla vendita per l'attività svolta sino al 6.4.2019 è pari ad euro 2.097,52, così determinato:</p> <p>sulla base di un valore euro 102.000,00,  attività preliminari euro 1.500,00  spese generali al 10% euro 150,00  c.p.a. 66,00  i.v.a. euro 377,52  esposti anticipati euro 4,00  per un totale, in via <i>prededucibile</i>, di euro 2.097,52</p>	
Stefania MESSINA (in solido con Massimiliano BALDIZZONE)	IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., in qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017	In data 8.04.2019, l'ente ha comunicato che depositerà un rendiconto di custodia pari ad euro 1.167,32, oltre Iva ed euro 8,40 per importi esenti per un totale complessivo, in via di prededuzione, di euro 1.432,53	Euro 1.432,53
	<b>Totale debiti Stefania MESSINA cointestati con Massimiliano BALDIZZONE</b>		<b>Euro 157.264,33</b>
	<b>Totale debiti personali e cointestati Stefania MESSINA</b>		<b>Euro 159.034,33</b>
	<b>Riepilogo posizioni</b>		



	<b>debitorie:</b>		
	<b>Totale complessivo debiti personali e cointestati Massimiliano BALDIZZONE</b>		<b>Euro 224.795,78</b>
	<b>Totale complessivo debiti personali e cointestati Stefania MESSINA</b>		<b>Euro 159.034,33</b>

\* Si allega la seguente documentazione:

- All. 1) Precisazione del credito Agenzia delle Entrate Riscossione – Asti e DP Asti Ag. Entr. (Baldizzone);
- All. 2) Precisazione del credito Agenzia delle Entrate Riscossione - Torino (Baldizzone – Leviathan S.a.S.);
- All. 3) Precisazione del credito Soris S.p.A. (Baldizzone e Messina);
- All. 4) Precisazione del credito Regione Piemonte (Baldizzone);
- All. 5) Precisazione del credito Impresa Verde Asti S.r.l. e Arcadiaidea.doc S.a.S. (Baldizzone);
- All. 6) Precisazione del credito Comune di Cortazzone (Baldizzone e Messina);
- All. 7) Precisazione del credito Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. (Baldizzone e Messina);
- All. 8) Precisazione del credito Arch. Patrizia Brignolo (CTU), Avv. Marco Piovesan (delegato alla vendita) e IVG (custode giudiziario) (Baldizzone e Messina);
- All. 9) Precisazione del credito AK Nordic AB (Messina);
- All. 10) Visura CAI, CR, CRIF, CTC e protesti (Baldizzone e Messina);

## **2. Elenco di tutti i beni dei debitori.**

### **A) Beni immobili.**

I ricorrenti sono comproprietari, in regime patrimoniale di separazione dei beni, dei seguenti beni immobili:

- n. 1 (uno) fabbricato di civile abitazione, sito in Cortazzone (AT), Collina del Negro n. 2, piano T-1-S1, catastalmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cortazzone (AT), al Foglio 5, Particella 196, Sub. 1, Categoria A/2; classe 1, consistenza 8 vani e 261 mq (253 mq escluse aree scoperte), di rendita euro 297,48; misura di proprietà: il ricorrente, Massimiliano Baldizzone, è proprietario nella misura di 1/10; la ricorrente, Stefania Messina, è proprietaria nella misura di 9/10;
- n. 1 (uno) laboratorio artigianale, sito in Cortazzone (AT), Collina del Negro n. 2, piano T-1, catastalmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cortazzone (AT), al Foglio 5, Particella 196, Sub. 4, Categoria D/10, di rendita di euro 226,00; misura di proprietà: il ricorrente, Massimiliano Baldizzone, è proprietario nella misura di 1/10; la ricorrente, Stefania Messina, è proprietaria nella misura di 9/10;
- n. 1 (uno) cortile di pertinenza del fabbricato di civile abitazione e del laboratorio artigianale situato in Cortazzone (AT), Collina del Negro n. 2, di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Cortazzone (AT), foglio 5, part. 196, sub. 3; misura di proprietà: il ricorrente, Massimiliano Baldizzone, è proprietario nella misura di 1/10; la ricorrente, Stefania Messina, è proprietaria nella misura di 9/10;



- n. 1 (uno) appezzamento di terreno, adibito ad uso vigneto, sito in Cortazzone (AT), Collina del Negro n. 2, catastalmente censito al Catasto dei Terreni del Comune di Cortazzone (AT), al Foglio 5, Particella 185, qualità/classe tipo vigneto di classe 2, 1010 mq, reddito dominicale di euro 6,47 e reddito agrario di euro 7,88; misura di proprietà: il ricorrente, Massimiliano Baldizzone, è proprietario nella misura di 1/10; la ricorrente, Stefania Messina, è proprietaria nella misura di 9/10;

I suddetti immobili soggetti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

<u>Numero progressivo</u>	<u>Elenco sintetico delle formalità</u>
1	Trascrizione a favore del 2.12.2004 - Registro Particolare 8207 Registro Generale 14181. Pubblico Ufficiale Piglione Francesco. Repertorio 45892/22334 del 26.11.2004. Atto tra vivi - Compravendita. Immobili siti in Cortazzone (AT). Soggetto acquirente.
2	Iscrizione contro del 2.12.2004 - Registro Particolare 3890 Registro Generale 14182. Pubblico Ufficiale Piglione Francesco. Repertorio 45893/22335 del 26.11.2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Cortazzone (AT). Soggetto debitore.
3	Iscrizione contro del 5.12.2006 - Registro Particolare 3031 Registro Generale 13604. Pubblico ufficiale Uniriscossioni S.p.A. Repertorio 141530/110 del 28.11.2006. Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 d.P.R. 602/1973 s.m.i. Immobili siti in Cortazzone (AT). Soggetto debitore. [Annotazione n. 177 del 31.01.2014, cancellazione totale]
4	Iscrizione contro del 15.12.2014 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 9067. Pubblico ufficiale Equitalia Nord S.p.A. Repertorio 222/1014 del 12.12.2014. Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973). Immobili siti in Cortazzone (AT). Soggetto debitore.
5	Trascrizione contro del 7.4.2017 - Registro Particolare 2632 Registro Generale 3370. Pubblico





	ufficiale Ufficiale Giudiziario. Repertorio 765 del 10.03.2017. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Cortazzone (AT).
--	---

Gli immobili dei ricorrenti sono stati sottoposti a perizia di stima stragiudiziale in data 7.4.2017. Il Perito incaricato dai ricorrenti, Arch. Riccardo Rosso, ha valutato tutto l'immobile sito in Cortazzone (AT), Collina del Negro n. 2, comprese le pertinenze, l'area di cortile ed il lotto a vigneto adiacente in euro 105.896,48, arrotondabili in euro 106.000,00 totali, di cui, in particolare, euro 86.242,00 [per abitazione, sita al piano seminterrato + terra + primo], euro 12.226,00 [per laboratorio, sito al piano terra + primo] ed euro 7.428,00 [per le aree scoperte].

Gli immobili di proprietà dei ricorrenti sono stati oggetto di una procedura di espropriazione immobiliare avviata dalla Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. [nonchè da Agenzia delle Entrate Riscossione, intervenuta e da Impresa Verde Asti S.r.l., intervenuta] presso il Tribunale di Asti, G.E. dott. Perfetti, n. 115/2017. Il G.E. ha nominato l'Arch. Patrizia Brignolo, quale consulente tecnico d'ufficio, la quale ha stimato gli immobili pignorati in euro 101.876,90, da arrotondarsi in euro 102.000,00, di cui euro 88.737,00 [residenziale], euro 11.712,00 [laboratorio] e euro 1.427,90 [vigneto].

\* Si allega:

All. 11) Visura catastale per immobile, ispezione ipotecaria, perizia di stima e CTU;

B) Beni mobili registrati.

Il ricorrente, signor Massimiliano BALDIZZONE, è proprietario dei seguenti beni mobili registrati:

- autovettura, marca e modello FIAT Multipla, targata BP898HX, immatricolata il 26.10.2000, acquistata in data 14.03.2014, verso il prezzo di euro 800,00; non risultano iscritte ipoteche/privilegi, né risultano iscritti gravami;

La ricorrente, signora Stefania MESSINA, non è proprietaria di beni mobili registrati.

\* Si allega:

All. 12) Visura PRA e certificato di proprietà dell'autovettura; visura nominativa al PRA attuale e storica;

### **3. Elenco degli eventuali atti di disposizione compiuti dai ricorrenti negli ultimi 5 anni.**

I ricorrenti non hanno compiuto atti di disposizione del patrimonio negli ultimi 5 anni, ad eccezione:

- acquisto, da parte del ricorrente Massimiliano BALDIZZONE, dell'autovettura Fiat Multipla, tg. BP898HX, in data 14.03.2014, verso il prezzo di euro 800,00;

Si segnala inoltre che, in data 13.03.2017, il ricorrente Massimiliano BALDIZZONE ha denunciato la perdita del possesso del veicolo, marca e modello Fiat Palio Weekend, tg. BS168CD, immatricolata il 22.01.2001, acquistata in data 8.2.2001 verso il prezzo di euro 11.414,21, originariamente soggetta ai seguenti gravami: provvedimento di fermo amministrativo del 17.11.2006/16.02.2007, in favore di Riscossione Uno S.p.A., per l'importo di euro 7.318,03; provvedimento di fermo amministrativo del 23.11.2006/2.03.2007, in favore di



Sestri S.p.A., importo di euro 2.526,65; provvedimento di fermo amministrativo del 30.05.2011, in favore di Gec S.p.A., per l'importo di euro 804,85.

Si richiama la documentazione allegata *sub* all. 12.

#### **4. Dichiarazioni dei redditi dei ricorrenti degli ultimi 3 anni.**

Si allegano le dichiarazioni dei redditi del ricorrente, signor Massimiliano BALDIZZONE, degli ultimi 3 anni e le scritture contabili degli ultimi 3 anni corredate da una attestazione di conformità del ricorrente, essendo questi un imprenditore agricolo.

In ordine all'impresa agricola del ricorrente, occorre formulare le seguenti considerazioni.

L'impresa denominata *Azienda Agricola Baldaia di Baldizzone Massimiliano*, di cui il ricorrente è titolare, ha avviato la propria attività in data 14.09.2009 ed è stata iscritta nella Sezione Speciale del Registro delle Imprese di Asti in data 29.09.2009 con la qualifica di impresa agricola, con la seguente attività "prevalente": "[...] *coltivazione di ortaggi, di frutta e frutta in guscio (escluso dall'applicazione rientrante dal d.lgs. n. 214/2005), produzione di olio di nocciole*" e con la seguente attività "secondaria", entrambe esercitate nella sede dell'impresa: "*boschi - vendita di prodotti alimentari - la produzione di prodotti da forno e prodotti dolciari per conto terzi (attività connessa)*". L'attività di impresa è iniziata in data 14.09.2009. In particolare, a far data dal 14.09.2009, data di avvio dell'attività, il ricorrente esercitava un'attività *primaria* (coltivazione di ortaggi meloni, radici tuberi) e diverse attività *secondarie* (coltivazioni di colture permanenti, coltivazione di altri alberi da frutta, frutti di bosco nonché in guscio, silvicoltura ed altre attività forestali, lavorazione e conservazione di frutta e di ortaggi [esclusi i succhi di frutta e di ortaggi]); per una variazione codicistica, l'attività prevalente, dal 01.01.2011, è stata riclassificata nella specie in coltivazione di altri alberi da frutta, frutti di bosco e guscio ed è stata indicata con cod. 01.25.00; a partire dal 23.01.2013, l'odierno ricorrente implementava la propria attività di impresa, includendo la produzione di pane e prodotti di panetteria freschi e la produzione di pasticceria fresca senza vendita diretta al pubblico.

Ancor più nello specifico, il 26.01.2011, il ricorrente ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla vendita diretta dei prodotti agricoli; in data 18.06.2011, ha poi ottenuto l'autorizzazione alla vendita dei prodotti alimentari e, in data 23.01.2013, ha ottenuto l'autorizzazione per la produzione dei prodotti da forno e dolciari.

Nella sostanza, l'impresa avvia la propria attività nel settembre 2009 ed inizia con la coltivazione; una volta pronto il laboratorio, circa un anno dopo, il signor Baldizzone avvia la produzione di olio di nocciola; poco dopo, il ricorrente chiede l'autorizzazione per poter vendere direttamente i prodotti agricoli dell'azienda; a giugno 2011 viene poi fatta la richiesta di autorizzazione per la vendita dei prodotti alimentari e, da ultimo, viene fatta la richiesta di autorizzazione per la produzione dei prodotti da forno e dolciari. Tutte queste attività, una volta ottenuta l'autorizzazione di Agenzia delle Entrate, vengono svolte anche per conto terzi.



Quanto alla situazione reddituale del ricorrente, stante la complessità della stessa, occorre far riferimento, in via combinata, alle scritture contabili degli ultimi tre esercizi e alle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni.

Una prima premessa metodologica. Si farà riferimento agli anni di imposta 2017, 2016 e 2015, non essendo ancora disponibili le scritture contabili relative all'anno di imposta 2018, né la dichiarazione dei redditi.

Il reddito mensile netto del ricorrente verrà calcolato con il seguente metodo: si partirà con la verifica delle scritture contabili degli ultimi tre esercizi e si evidenzierà l'utile netto fiscale [derivante dalla differenza tra i ricavi ed i costi] annuale; da tale importo verranno sottratte le eventuali imposte [IRPEF e IRAP] derivanti dalle dichiarazioni dei redditi; l'importo ottenuto verrà diviso per 12 mesi, al fine di addivenire al reddito mensile netto.

Partendo dal periodo temporale più recente, dall'anno di imposta 2017, le scritture contabili evidenziano tre diverse voci di ricavo, legate, rispettivamente, alle tre attività svolte dall'odierno ricorrente: (1) codice attività: 012500: coltivazione di altri, (2) codice attività: 478109: commercio al dettaglio, (3) codice attività: 016100: attività di supporto.

L'attività contraddistinta al n. (1) ha prodotto, dal 01.01.2017 al 31.12.2017, utili netti per euro 21.082,59 [differenza tra i ricavi ed i costi]. Tale attività, per espressa previsione normativa tributaria, non subisce una specifica tassazione ai fini IRPEF. Ciò che viene tassato, nell'ambito della dichiarazione dei redditi, è solo il reddito agrario ed il dominicale che, per l'anno 2017, ammonta complessivamente ad euro 411,00 e non ha subito l'applicazione di imposta IRPEF. Né l'attività di cui al punto (1) ha subito una tassazione ai fini IRAP. Talché, l'importo indicato quale utile può dirsi netto.

L'attività di cui al punto (2) ha prodotto un utile netto di euro 4.533,58 [differenza tra ricavi e costi]. Anche tale voce è stata inserita nella dichiarazione dei redditi, alla pagina 7, e non ha subito alcuna tassazione ai fini IRPEF. Né ha subito alcuna tassazione ai fini IRAP. Anche tale utile, pertanto, può dirsi netto.

L'attività di cui al punto (3) ha prodotto un utile netto di euro 1.881,43 [differenza tra ricavi e costi]. Anche tale voce è stata inserita, tanto nella dichiarazione dei redditi ai fini IRPEF [relativamente alla quale la base imponibile si computa sulla base del 25%] che nella dichiarazione ai fini IRAP, ma non ha subito alcun tipo di tassazione. Talché, anche tale utile può ritenersi netto.

Ora, sommando le tre voci, risulta un utile netto complessivo annuale di euro 27.497,60, che diviso per 12 mesi porta ad un reddito mensile netto di circa euro 2.291,46, che, detratti gli eventuali ulteriori contributi previdenziali ed eventuali imposte quantificate, può essere quantificato prudenzialmente in euro 2.160,00.

Proseguiamo poi con l'anno di imposta 2016. L'attività di cui al punto (1) ha prodotto un utile netto di euro 17.229,92; l'attività di cui al punto (2) ha prodotto un utile netto di euro 5.764,82; l'attività di cui al punto (3) ha prodotto, infine, un utile netto di euro 817,88; il tutto per una complessiva somma annua di euro 23.812,62, che, su base 12 mesi, porta ad un reddito mensile netto di euro 1.984,35 circa. L'importo può dirsi netto non essendo stato soggetto, né a tassazione IRPEF, né a tassazione IRAP.



Terminiamo, da ultimo, con l'anno di imposta 2015, che ha portato, quanto all'attività di cui al punto (1) ad un utile netto di euro 14.845,99, ad un utile netto di euro 1.946,97 quanto all'attività di cui al punto (2) e ad un utile netto di euro 850,00 quanto all'attività di cui al punto (3); il tutto per complessivi euro 21.642,96 che, su base 12 mesi, ammonta ad euro 1.803,58 circa.

Il quadro dei redditi degli ultimi tre anni evidenzia un'attività evidentemente in crescita:

Anno di imposta	Reddito mensile netto
2017	euro 2.291,46 circa
2016	euro 1.984,35 circa
2015	euro 1.803,58 circa

Dal momento che la presente proposta di accordo si basa sui redditi futuri del ricorrente, occorre, ad avviso degli scriventi formulare una breve analisi economico-finanziaria, anche in chiave prospettiva, dell'impresa agricola del medesimo.

Come detto, l'impresa agricola viene costituita nel 2009, inizia l'attività di vendita vera e propria nel maggio 2011, solo con Olio di Nocciola, ovvero a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione per il Laboratorio di Trasformazione. Successivamente, viene richiesta l'autorizzazione per la vendita di prodotti alimentari, così da poter implementare i prodotti posti alla vendita ed ancora dopo viene autorizzata la produzione, all'interno del laboratorio aziendale, di prodotti da forno e pasticceria. L'azienda opera prevalentemente con la vendita diretta nel mercato "B2C" e con una quota minoritaria nel "B2B". Inizialmente, il canale privilegiato per la vendita è stato quello dei mercatini enogastronomici e delle manifestazioni sul territorio nazionale, finalizzati alla promozione dei prodotti aziendali e per poter monetizzare più velocemente gli investimenti del laboratorio. Nel corso del 2013 l'azienda, riscuotendo un particolare gran successo, ottiene il riconoscimento di "Produttore d'eccellenze gastronomiche del territorio Astigiano" dalla Camera di Commercio della città di Asti e viene chiamata, quale ospite, a manifestazioni di prestigio come il Salone del Gusto, la Douja d'Or, Vinissaage, il XMAS Village della Shopville le Gru di Torino, MangiaTO ed altre.

Parallelamente viene sviluppata la presenza online attraverso, in primo luogo, il proprio sito istituzionale: [www.baldaiassa.it](http://www.baldaiassa.it), attraverso quello dedicato solo all'Olio di Nocciola: [www.oliodinocciola.baldaiassa.it](http://www.oliodinocciola.baldaiassa.it) ed il canale e-commerce inizialmente solo in Italiano poi successivamente tradotto in ben 4 lingue (EN/FR/DE): [shop.baldaiassa.it](http://shop.baldaiassa.it).

Tutta l'attività online (architettura siti/CEO/CEM/SOCIAL) è gestita a costi ridotti direttamente in azienda e la sua costante crescita insieme ad una maggiore remuneratività rispetto ai tradizionali canali di vendita la vede oggi protagonista con la quota di fatturato maggiore. Qui di seguito, alcuni dati esemplificativi su base annua (dati 2017 fonte ShinyStat/Google):

- Visite annuali [shop.baldaiassa.it](http://shop.baldaiassa.it) 120.000/150.000;
- Tasso conversione da 1 a 1.2 (indicativamente 1 vendita ogni 700/750 visite);
- Carrello medio euro 50,00/euro 70,00;



Qui di seguito uno schema sui flussi di cassa aziendali, con ripartizione quote, ove emerge in tutta la sua chiarezza il trend del mercato e-commerce, che segna nel 1° trimestre 2019 (non riportato nel grafico) un aumento di fatturato doppio rispetto all'anno precedente. Il tutto in linea con i dati forniti da ISTAT.

Ripartizione Vendite	2015		2016		2017	
Fiera+Mercatino	€ 21.624,76	49%	€ 19.782,01	50%	€ 16.732,54	37%
Vendita Oline	€ 3.535,00	8%	€ 7.552,20	19%	€ 11.470,10	25%
Vendita in Azienda	€ 2.606,01	6%	€ 2.128,99	5%	€ 5.489,63	12%
Rivenditore	€ 10.782,71	25%	€ 9.103,14	23%	€ 6.932,29	15%
Lavorazione Conto Terzi	€ 1.037,00	2%	€ 997,82	3%	€ 2.295,34	5%
Vendita Raccolto	€ 4.294,00	10%		0%	€ 2.200,20	5%
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 43.879,48</b>	<b>100%</b>	<b>€ 39.564,16</b>	<b>100%</b>	<b>€ 45.120,10</b>	<b>100%</b>
	<b>lordi</b>		<b>lordi</b>		<b>lordi</b>	

Le prospettive dell'impresa del ricorrente sono particolarmente floride, tanto da rappresentare i seguenti ambiziosi obiettivi:

- potenziamento delle vendite online sul mercato italiano e consolidamento della o meglio delle vendite sui mercati esteri, supportate dal partner DHL attraverso un servizio di consegna in tutta Europa il giorno dopo, servizio attualmente operativo sulla piattaforma ecommerce (shop.baldaiassa) che permettere di ricevere il proprio ordine il giorno successivo alla spedizione;
- sviluppo del mercato dei Gruppi d'Acquisto Solidali (GAS) (attualmente l'azienda ne serve circa una decina in tutta Italia);
- sviluppo della vendita attraverso coupon. Nell'ultimo anno, è stato siglato un accordo con Sixthcontinent, nota piattaforma di vendita coupon (sono stati trasmessi parecchi spot televisivi su reti Mediaset) che sta portando risultati degni di attenzione;
- in fase di sviluppo, una nuova piattaforma dedicata alle box della cucina piemontese, per il quale progetto è stato acquistato un altro dominio, nuova frontiera del food online.

La ricorrente, Stefania MESSINA, non ha presentato, negli ultimi 3 anni, la dichiarazione dei redditi, essendo priva di una occupazione lavorativa.

\* Si allegano:

All. 13) Dichiarazioni dei redditi del ricorrente, Massimiliano Baldizzone, degli ultimi tre anni;

All. 13 bis) Visura camerale storica;

All. 14) Scritture contabili del ricorrente degli ultimi tre anni, corredata da attestazione di conformità;

All. 14 bis) Iscrizione al centro per l'impiego (Messina);

#### 5. Indicazione della composizione del nucleo familiare dei debitori.

Il nucleo familiare dei ricorrenti risulta composto da sé medesimi e dal seguente componente:

- Andrea Vittoria BALDIZZONE, nata a Moncalieri (TO), il 2 luglio 2008 (figlia).



## 6. Certificato dello stato di famiglia dei debitori.

Si allega certificato dello stato di famiglia.

\* Si allega:

All. 15) Certificato dello stato di famiglia;

## 7. Elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento dei debitori e della loro famiglia.

DESCRIZIONE	IMPORTO su base mensile
Spese di riscaldamento	Euro 90,00
Utenze (energia elettrica, gas e telefono)	Euro 270,00
Spese alimentari e vestiario	Euro 250,00
Spese autovettura (assicurazione, bollo e carburante)	Euro 150,00
Spese mantenimento figli	Euro 100,00
<b>TOTALE</b>	<b>Euro 860,00</b>

In considerazione delle spese mensili necessarie al sostentamento dei ricorrenti e della loro famiglia per un ammontare di euro 860,00 e della situazione reddituale dei medesimi, pari a circa euro 2.160,00 derivanti dall'esercizio dell'impresa agricola, questi ultimi non sono in grado di sostenere le rate dei finanziamenti contratti.

Si precisa che alle spese necessarie al sostentamento contribuisce unicamente il ricorrente Baldizzone, dal momento che la Messina è priva di un'occupazione lavorativa, così come la figlia, ancora minorenni.

Peraltro, si osserva come le spese indicate necessarie al sostentamento familiare siano in linea e anzi fin inferiori rispetto alla media delle spese mensili necessarie al sostentamento familiare indicate dall'ISTAT per il 2017 proprio per una famiglia tipo, dalle caratteristiche analoghe rispetto alla famiglia del ricorrente [famiglia composta di due persone, con un figli, Nord Italia]. L'ISTAT, in particolare, ha quantificato la media delle spese necessarie al sostentamento familiare in euro 3.032,13. Contenere le spese in euro 860,00, pur con enorme sacrificio, dimostra la volontà dei ricorrenti di comporre, definitivamente, la propria crisi da sovraindebitamento.

\* Si allega:

All. 15 bis) Giustificativi delle spese mensili;

All. 15 ter) Quantificazione spese ISTAT;

## 8. Dichiarazione di eventuali redditi percepiti.

Le uniche fonti di reddito familiari sono rappresentate dal lavoro autonomo del ricorrente, Massimiliano BALDIZZONE, il quale svolge l'attività di imprenditore agricolo.

Si richiama la documentazione reddituale *sub* all. 13 e 14.

## 9. Ricostruzione della posizione fiscale dei debitori, con indicazione di eventuali contenziosi pendenti.

Si richiamano le precisazioni del credito rilasciate dalla Agenzia delle Entrate Riscossione, dalla Soris S.p.A., dalla Regione Piemonte e dal Comune di Cortazzone.

\* Si allega:



All. 16) Precisazione del credito Agenzia delle Entrate Riscossione (Messina);

All. 17) Precisazione del credito INPS (Baldizzone);

All. 18) Precisazione del credito INPS (Messina);

All. 19) Precisazione del credito INAIL;

I ricorrenti non hanno contenziosi pendenti.

#### **10. Proposta di accordo di composizione della crisi.**

I ricorrenti, Massimiliano Baldizzone e Stefania Messina, metterebbero a disposizione della procedura la somma mensile di €. 1.215,00 per n. 79 (settantanove) mesi, come intero nucleo familiare, considerando quale apporto mensile da parte della signora Messina una somma ipotetica di €. 200,00. Sul punto si rende doverosa una precisazione. Come è ampiamente emerso in sede di audizione dei ricorrenti, in occasione della riunione del 10 novembre 2017 tenutasi presso lo studio dell'avv. Paola Calosso, professionista facente funzioni di Organismo di Composizione della Crisi, la signora Messina, attualmente in cerca ma priva di un'attività lavorativa, presta la propria attività di coadiutore presso l'azienda agricola del marito e, pertanto, l'attività lavorativa prestata dalla medesima concorre a realizzare reddito per l'intero nucleo familiare. In merito a tale aspetto, si precisa che la proposta di accordo viene depositata congiuntamente dai coniugi Baldizzone e Messina in quanto le posizioni debitorie dei medesimi sono strettamente collegate e non sarebbe possibile prevedere una divisione delle due posizioni, atteso che la signora Messina, come già detto, non percepisce alcun reddito anche se, tuttavia, contribuisce all'attività lavorativa del marito, aiutandolo quotidianamente in azienda. Ad ogni modo, si rileva che la presentazione congiunta della proposta di accordo di composizione della crisi non pregiudica in alcun modo la posizione dei creditori dei ricorrenti, né per le posizioni debitorie personali né per quelle solidali. In particolare, si rileva che la signora Messina ha un unico debito personale con la AK Nordik AB che verrebbe soddisfatto nella misura di €. 20,25. Il pagamento di tale debito, da un lato, per la sua irrisorietà, non inciderebbe negativamente nell'attivo messo a disposizione dei creditori e, dall'altro, renderebbe comunque possibile l'adempimento dal parte della signora Messina che, diversamente, non potrebbe ottemperare, essendo attualmente priva di reddito.

Sotto un ulteriore profilo, si precisa che, pur presentando una proposta congiunta, sono state, tuttavia, prese in considerazione ed esaminate entrambe le posizioni distintamente. *Prima facie*, per ciascun ricorrente, è stata attentamente valutata la sussistenza di tutti i presupposti previsti dalla L. n. 3/2012 s.m.i. (il presupposto oggettivo [lo stato di sovraindebitamento], soggettivo ed i presupposti di c.d. ammissibilità [non essere soggetti a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dalla legge n. 3 del 2012, non aver fatto ricorso, nei precedenti 5 anni, a procedure di composizione, non aver subito provvedimenti di risoluzione o di annullamento di accordi o di revoca e cessazione degli effetti dell'omologazione di piani del consumatore, nonché aver presentato sufficiente documentazione per ricostruire la propria situazione patrimoniale]). *In secundis*, per ciascun ricorrente è stato esaminato l'elenco delle posizioni debitorie,



l'elenco dei beni (immobili e mobili registrati), gli atti di disposizione del patrimonio e l'elenco delle spese necessarie al sostentamento.

La proposta di accordo dei ricorrenti prevede, oltre all'accantonamento mensile della somma di €. 1.215,00, la messa a disposizione della procedura della somma di €. 2.200,00, già accantonata nelle more dell'istruttoria della pratica.

La proposta di accordo di composizione della crisi prevede il pagamento delle spese in prededuzione, dei creditori privilegiati e dei creditori chirografari, nella misura indicata nel prosieguo, avverrà mediante il versamento della somma complessiva di **€. 98.185,00** così reperita:

- a) **€. 2.200,00**, già a disposizione, in quanto accantonata dai ricorrenti nelle more della procedura;
- b) **€. 95.985,00**, che verranno versati sul conto intestato alla procedura mediante n. 79 (settantanove) rate mensili dell'importo di €. 1.215,00 ciascuna, entro il giorno 15 di ogni mese, a decorrere dal trentesimo giorno successivo al passaggio in giudicato del decreto di omologa dell'accordo;
- c) il pagamento integrale delle spese in pre-deduzione dei costi relativi alla presente procedura, pari ad €. 6.463,06, mediante il versamento della somma accantonata di cui al punto a) e n. 4 versamenti rateali di cui al punto b), entro 180 giorni dal passaggio in giudicato del decreto di omologa, come riportate nella tabella che segue:

CREDITORE	DESCRIZIONE	IMPORTO
Compenso richiesto dai legali del ricorrente Avv. Chiara Cracolici Avv. Alessandro Curletti	Compenso professionale	€. 2.508,37
	Rimborso forfetario (15% su €. 2.508,36)	€. 376,25
	CPA (4% su €. 2.884,61)	€. 115,38
	Totale compenso	€. 3.000,00
	Imposta di bollo	€. 20,00
<b>TOTALE Compenso legale</b>	Dedotto acconto versato	€. 2.352,00
		<b>€. 668,00</b>
Compenso spettante All'OCC Avv. Paola Calosso	Compenso professionale	€. 4.519,90
	Spese generali 15% su €. 4.519,90	€. 677,98
	Cassa di previdenza 4% su €. 5.197,88	€. 207,91
	IVA 22% su €. 5.405,79	€. 1.189,27
	Totale	€. 6.595,06
Anticipazioni dell'OCC Esenti ex art. 15 co. I n. D.P.R. 633/1972	Imposta di registro	€. 200,00
	Totale anticipazioni	€. 200,00
	A dedurre fondo spese sul conto della procedura	- €. 1.000,00
<b>TOTALE COMPENSO OCC</b>		<b>€. 5.795,06</b>
<b>TOTALE SPESE IN PREDEDUZIONE</b>		<b>€. 6.463,06</b>

- d) il pagamento dei creditori privilegiati e chirografari, mediante le somme ricavate da n. 75 (settantacinque) rate di cui al punto b) a decorrere dal sesto mese decorrente dal passaggio in giudicato del decreto di omologa per un importo di €. 91.125,00 ed €. 596,94 quale residuo della quarta rata, per un totale complessivo di €. 91.721,94, che verrà versato alla procedura mensilmente e corrisposto ai creditori





con cadenza annuale (al fine di contenere le spese bancarie relative ai bonifici) ed il primo pagamento sarà versato ai creditori allo scadere del dodicesimo mese successivo al passaggio in giudicato del decreto di omologa, secondo il seguente riparto:

\* con riferimento al credito vantato dalla Agenzia delle Entrate Riscossione (Asti e Torino) nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone (posizione personale) si precisa che, in data 13 marzo 2019, il ricorrente ha presentato istanza di saldo e stralcio ai sensi e per gli effetti della Legge di Bilancio n. 145/2018 (all. 20: istanza ex Legge di Bilancio n. 145/2018) e, pertanto, il signor Baldizzone provvederà, al di fuori del presente accordo di composizione della crisi, al pagamento dell'importo che verrà ricalcolato dall'ente tramite l'apporto finanziario che verrà versato da parte del signor Emilio Baldizzone, padre del ricorrente a titolo di liberalità e per spirito solidaristico (all. 21: dichiarazione del signor Emilio Baldizzone, unitamente alla copia del documento di identità e del codice fiscale *sub* all. 21.1);

\* con riferimento al credito vantato dalla Agenzia delle Entrate Riscossione nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone (in qualità socio accomandatario della Leviathan S.a.S. di Baldizzone Massimiliano & C.) si precisa che, in data 23 aprile 2019, il ricorrente ha presentato istanza di definizione agevolata ("Rottamazione *Ter*") con il modello DA2 (all. 22: copia modello DA LS depositato) e, pertanto, il signor Baldizzone verserà l'importo di €. 7.951,20 (di cui €. 7.637,15 rientranti nella definizione agevolata ed €. 314,05 non rientranti nella definizione agevolata: All. 23 prospetto rate Definizione Agevolata), trattenendo i relativi importi dai ratei da versare alla procedura;

\* il pagamento integrale del credito privilegiato vantato nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone dalla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti per un importo di €. 398,39;

\* il pagamento nella misura del 4,4% del credito chirografario vantato nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone dalla Soris S.p.A., per un importo di €. 7,58;

\* il pagamento integrale del credito privilegiato vantato nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone dalla Regione Piemonte per un importo di €. 1.264,18 e nella misura del 4,4% del credito chirografario per un importo di €. 10,71, per un totale complessivo si €. 1.274,89;

\* il pagamento integrale del credito privilegiato vantato nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone dal Comune di Cortazzone per un importo di €. 518,00;

\* il pagamento nella misura del 4,4% del credito chirografario vantato nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone dall'Imprese Verde Asti S.r.l. per un importo di €. 391,28;

\* il pagamento nella misura del 4,4% del credito chirografario vantato nei confronti del signor Massimiliano Baldizzone dalla Arcadiaidea.doc S.a.S. di Roatta Ezio e Bardella Arcadia Maria & C., per un importo di €. 241,47;

\* il pagamento integrale del credito privilegiato vantato nei confronti della signora Stefania Messina dal Comune di Cortazzone, per un importo di €. 420,00;



- \* il pagamento nella misura del 4,4% credito chirografario vantato nei confronti della signora Stefania Messina dalla A.K. Nordik AB, per un importo di €. 59,40;
- \* il pagamento integrale del credito privilegiato vantato nei confronti dei signori Massimiliano Baldizzone e Stefania Messina dalla Cordusio RMBS Securitisation S.r.l., per un importo di €. 66,137,34 (calcolato quale valore realizzabile dalla vendita all'asta dell'immobile partendo da un valore di stima di €. 102.000,00, ribassato del 25% per la prima asta e dedotte le spese in prededuzione relative alla procedura [spese legali, comprensive di compenso e rimborso spese non imponibili, compenso del delegato alla vendita e del custode, così come descritto nella nota n. 1] e nella misura del 4,4% del credito chirografario (privilegio derubricato al chirografo) nella misura di €. 3.554,95, per un totale complessivo di €. 69.692,29;
- \* il pagamento integrale del credito prededucibile vantato nei confronti dei signori Massimiliano Baldizzone e Stefania Messina dalla Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. (a titolo di spese legali [compenso e rimborso spese non imponibili] nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017) per un importo di €. 6.802,61;
- \* il pagamento integrale del credito prededucibile vantato nei confronti dei signori Massimiliano Baldizzone e Stefania Messina dall'Avv. Marco Piovesan (in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017) per un importo di €. 2.097,52;
- \* il pagamento integrale del credito prededucibile vantato nei confronti dei signori Massimiliano Baldizzone e Stefania Messina dall'IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie (in qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017) per un importo di €. 1.432,53;
- \* €. 434,78 fondo rischi per varie ed eventuali.

In sintesi:

Nominativi	Prededuzione	Privilegio	Chirografo	Proposta di pagamento	Proposta di pagamento
Agenzia delle Entrate Riscossione [già Equitalia S.p.A.] (Baldizzone) – Asti		€. 30.423,62	€. 3.458,37	€. 0,00	Pagamento ex Legge di Bilancio n. 145/2018
Agenzia delle Entrate Riscossione [già Equitalia S.p.A.] (Baldizzone) – Torino		€. 417,96	€. 2.058,53	€. 0,00	Pagamento ex Legge di Bilancio n. 145/2018
Agenzia delle Entrate Riscossione [già Equitalia S.p.A.] (Leviathan S.a.S. di Baldizzone Massimiliano)		€. 8.271,95	€. 5.834,02	€. 7.951,20	Pagamento ex Definizione Agevolata



Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti		€. 398,39		€. 398,39	100%
Soris S.p.A.			€. 172,28	€. 7,58	4,4%
Regione Piemonte (Baldizzone)		€. 1.264,18	€. 243,34	€. 1.274,89 (di cui €. 1.264,18 a titolo di privilegio ed €. 10,71 a titolo di chirografo)	100% del privilegio e 4,4% del chirografo
Comune di Cortazzone		€. 518,00		€. 518,00	100%
Impresa Verde Asti S.r.l.			€. 8.892,80	€. 391,28	4,4%
Arcadiaidea.doc S.a.S. di Roatta Ezio e Bardella Arcadia Maria & C.			€. 5.488,01	€. 241,47	4,4%
<b>Totale Massimiliano Baldizzone</b>		<b>€. 41.294,10</b>	<b>€. 26.147,35</b>	<b>€. 10.782,81</b>	
Comune di Cortazzone		€. 420,00		€. 420,00	100%
AK Nordik AB			€. 1.350,00	€. 59,40	4,4%
<b>Totale Stefania Messina</b>		<b>€. 420,00</b>	<b>€. 1.350,00</b>	<b>€. 479,40</b>	
Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. (Baldizzone e Messina)		€. 66.137,34 <sup>1</sup>	€. 80.794,33 (privilegio derubricato al chirografo)	€. 69.692,29 (di cui €. 66.137,34 privilegio ed €. 3.554,95 chirografo)	Limiti di valore realizzabile dalla liquidazione dell'immobile ed il 4,4% del chirografo
Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. (spese legali Avv. Simonello Savasta Fiore nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017, ivi compreso il compenso del CTU Arch. Patrizia Brignolo)	€. 6.802,61			€. 6.802,61	100%
Avv. Marco Piovesan, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017	€. 2.097,52			€. 2.097,52	100%
IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., in qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/2017	€. 1.432,53			€. 1.432,53	100%
<b>Totale debiti comuni</b>	<b>€. 10.332,66</b>	<b>€. 66.137,34</b>	<b>€. 80.794,33</b>	<b>€. 80.024,95</b>	
<b>Totale Baldizzone Messina</b>	<b>€. 10.332,66</b>	<b>€. 107.851,44</b>	<b>€. 108.291,68</b>	<b>€. 91.287,16</b>	
Compenso legali	€. 668,00			€. 668,00	100%
Compenso OCC	€. 5.795,06			€. 5.795,06	100%
<b>Totale compenso</b>	<b>€. 6.463,06</b>			<b>€. 6.463,06</b>	
<b>Totale complessivo Baldizzone Messina</b>	<b>€. 16.795,72</b>	<b>€. 107.851,44</b>	<b>€. 108.291,68</b>	<b>€. 97.750,22</b>	

<sup>1</sup> La quantificazione del privilegio è stata stimata ipotizzando il valore che sarebbe realizzabile dalla liquidazione della del bene immobile su cui grava l'ipoteca, utilizzando come base di calcolo il valore indicato nella CTU redatta dall'Arch. Brignolo [€. 102.000,00 *sub* all. 11], ridotto del 25% [€. 76.500,00], dedotte le spese in prededuzione relative alla procedura esecutiva, pari ad €. 10.362,66 (di cui €. 3.355,19 a titolo di compenso del legale del creditore procedente, €. 3.447,42 per spese vive sostenute dal creditore procedente [*sub* all. 7], €. 2.097,52 a titolo di compenso del delegato alla vendita ed €. 1.432,53 a titolo di compenso del custode). Ne deriva che il valore dell'immobile è stato stimato in €. 66.137,34. Il residuo del mutuo ipotecario, venendo meno il bene su cui grava il privilegio, è stato retrocesso al chirografo



All. 24) Attestazione di fattibilità del professionista facente funzioni di OCC, Avv. Paola Calosso.

Torino, li 24 aprile 2019

Massimiliano Baldizzone

Stefania Messina

Anche per autentica

Avv. Chiara Cracolici

Avv. Alessandro Curletti

