

AVVOCATO ANTONIO CAREDDU
Via Asti n. 9 – 09126 - CAGLIARI
Tel. 3280266463 e Fax 1782206694
pec: avv.antoniocareddu@egiuridiche.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRA-INDEBITAMENTO

(D. Lgs. del 12 gennaio 2019, n° 14 e successive modifiche)

ISTANZA DI CONCORDATO MINORE

CONTESTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE
INDIVIDUALI

Nell'interesse di

██████████ nato a ██████████) il ██████████ e residente ad ██████████ in via Del
Popolo n. 35, (C.F. ██████████), elettivamente domiciliato in Cagliari, via Asti
n. 9, presso lo studio legale dell'Avv. Antonio Careddu ██████████, per
comunicazioni e notificazioni pec: avv.antoniocareddu@egiuridiche.it, Fax 1782206694),
che lo rappresenta e difende giusta procura speciale apposta in calce al presente atto

PREMESSO

- che sussiste la competenza del Tribunale sopra emarginato secondo i dettami dell'art.
27, comma 2, del Codice della crisi dell'impresa e dell'insolvenza (d'ora in poi indicato con
l'acronimo CCII), per l'apertura di una procedura di concordato minore, in quanto nel suo
circondario i debitori hanno il centro degli interessi principali.

- che l'istante versa in una situazione di sovraindebitamento così come definita dall'art.
2, primo comma lett. c) del CCII, tale da determinare una rilevante difficoltà ad adempiere
regolarmente alle proprie obbligazioni;



- che l'istante rientra nella categoria dei soggetti ai quali si applica la disciplina del sovraindebitamento, come definita dall'art. 2, primo comma lett. c) e lett.e);

- che l'istante presenta i requisiti per essere ammessi ad accedere alla procedura di concordato minore ed essere esdebitato;

- che in data 16/09/2024 il debitore ha presentato istanza presso l'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cagliari per la nomina di un professionista abilitato ad esercitare le funzioni di Gestore della Crisi da Sovraindebitamento aventi i requisiti indicati dall'art. 4 del D.M. n. 202/2014;

- che, con provvedimento n. 169/2024 del 16/10/2024, il suddetto organismo, ha nominato la Dott.ssa Cugurullo Maria Laura, con studio a Cagliari in viale Diaz n. 106, Gestore della Crisi da Sovraindebitamento per il sig. ██████████, attribuendo alla procedura il n. 87/2024, [\(Doc. 1 -Nomina Gestore\)](#).

1. SULLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E SULL'INCAPACITÀ DI ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE;

Il sig. ██████████, nato a ██████████, ha intrapreso la propria attività imprenditoriale nell'aprile 2012, subentrando al sig. ██████████ nella gestione del ramo d'azienda della ditta ██████████". La cessione includeva i mandati e i marchi relativi alla telefonia e alle riparazioni in garanzia, con l'intento di garantire continuità all'attività, [\(Doc. 2 - Contratto di cessione ramo di azienda\)](#).

La transazione è avvenuta per un corrispettivo di € 35.000, di cui parte saldata mediante la decurtazione del TFR maturato dal sig. ██████ come ex-dipendente della società cedente (pari a circa € 8.600) e il resto con rate mensili di € 500. A seguito dell'accordo, il sig. ██████ ha avviato la propria impresa individuale "██████████", [\(Doc. 3 – Visura Camerale\)](#),



utilizzando gli stessi locali e versando un canone mensile pari a € 1.500 + IVA, ([Doc.4 - Contratto di locazione](#)).

Sin dai primi anni di gestione, l'impresa ha mostrato segni di difficoltà economiche derivanti da vari fattori di mercato.

A partire dagli anni 2014-2015, si è verificata una contrazione significativa delle opportunità di lavoro a causa della decisione di alcuni marchi di assistenza di modificare o interrompere i rapporti con i centri assistenza a livello nazionale. Inoltre, le case madri hanno applicato ribassi sul tariffario dei compensi, compromettendo la sostenibilità economica dell'attività.

L'apice della crisi economica si è avuto negli anni tra il 2016 e il 2017, quando i marchi storici e remunerativi, quali Vodafone, Huawei e Lenovo, hanno rivisto le condizioni contrattuali, riducendo drasticamente i compensi o cessando i rapporti di collaborazione. Ciò ha determinato una significativa diminuzione degli introiti.

L'aggravarsi della crisi ha reso insostenibili i costi dell'affitto presso i locali del sig. [REDACTED]. Di conseguenza, il sig. Boi ha trasferito l'attività dapprima nei locali del sig. [REDACTED] e successivamente in quelli attualmente occupati, di proprietà del sig. [REDACTED], sempre a [REDACTED]

Le vicissitudini imprenditoriali, con la conseguente contrazione degli introiti hanno, naturalmente, avuto dei risvolti negativi sul sig. [REDACTED] per quanto attiene l'aspetto delle spese sostenute come privato. Egli, infatti, non riusciva a far fronte alle obbligazioni contratte nella sua sfera privata.

In particolare si rendeva inadempiente rispetto al contratto di mutuo con l'Istituto Banca Sella S.p.a. In seguito la Banca cedeva il proprio credito a Buonconsiglio 4 S.r.l., la quale avviava un procedimento esecutivo presso il Tribunale di Cagliari sull'immobile adibito a prima casa, come si avrà modo di specificare nel prosieguo del presente atto.



Le difficoltà sopra enunciate hanno determinato per il sig. [REDACTED] una perdurante situazione di squilibrio economico e finanziario, con una contrazione del fatturato a fronte di costi fissi difficilmente comprimibili e una definitiva incapacità di adempiere regolarmente alle obbligazioni assunte, determinando il venire meno delle condizioni per una gestione sostenibile dell'attività.

1b) Nel corso degli anni ella ha cumulato i seguenti debiti.

- a. Euro **69.379,86** per un mutuo fondiario stipulato con Banca Sella S.p.a., ([Doc. 5 –a Mutuo Fondiario](#) e [Doc. 5-b Atto di pignoramento](#)) il quale a seguito di cessioni di credito succedutesi nel tempo, è oggi titolare la Società Buonconsiglio S.r.l. (**pec: buonconsiglio4.ri@pec.prelios.it**);
- b. Euro **74.358,42** con Agenzia delle Entrate e Riscossioni (**pec: sar.procedure.caute-lari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it**) ([Doc. 6 – a](#)) e ([Doc. 6-b](#)).
- c. Euro **26.449,68** a MARATHON SPV S.R.L. la quale ha provveduto ad acquistare un portafoglio di crediti da Pinzolo SPV SRL (la "Cedente") già oggetto di cessione tra Marte SPV Srl e Agos Ducato Spa (**pec. marathonspv@pec.spv-services.eu**) ([Doc. 7 – Precisazione credito Marathon SPV Srl](#));
- d. Euro **4.067,61** con Abbanoa S.p.a. (**pec: francescopisenti@ordineavvocatiroma.org**) per fatture impagate relative alla somministrazione idrica, ([Doc. 8 – Precisazione credito Abbanoa SPA](#));
- c. Euro **9.003,61** con Inps fuori Equipro (**pec: direzione.provinciale.cagliari@postacert.inps.gov.it**) ([Doc. 9 – Precisazione credito INPS](#));
- d. Euro **29.580,20** Agenzia delle Entrate – Irpef, iva, addizionali regionali e comunali non iscritti al ruolo, (**dp.cagliari@agenziaentrate.it**), ([Doc. 10 Certificazione Dott. Luigi Cocco](#));



e. Euro **251,82** nei confronti di CCIAA (pec: cciaa@pec.caor.camcom.it) ([Doc. 11](#))

Credito CCIAA);

c. Euro **29.800,00** dovuti, quale debito residuo, al sig. [REDACTED] per l'acquisizione del ramo di azienda della [REDACTED]." e come canoni di locazione dei locali dello stesso [REDACTED], ([Doc. 12 – Precisazione credito Sig. Pisano](#)).

Per cui la situazione debitoria personale del ricorrente ammonta ad € **246.118,55**.

1c) Fermo quanto sopra, nella valutazione delle ragioni dell'incapacità del debitore ad adempiere alle obbligazioni assunte, senza dubbio sono di rilievo le necessità della famiglia intese qui come spese necessarie a far fronte al soddisfacimento dei bisogni primari essenziali dei suoi componenti, come il diritto alla salute e ad un'esistenza dignitosa.

Il suo nucleo familiare, come attestato dal certificato di stato di famiglia ([Doc. 13 – Certificato stato di famiglia](#)) è così composto:

- [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]
- Coniuge [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED]
- Figlia: [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Attualmente i redditi del sig. [REDACTED] risultano dalle dichiarazioni dei redditi relative alle annualità 2021, 2022, 2023, 2024 ([Doc. 14 Dichiarazione dei redditi Boi](#)) e riportati nella seguente tabella:

Tabella - Redditi					
		2021	2022	2023	2024
Reddito		13.068,00	13.885,00	13.355,00	33.015,00

Per cui i redditi personali medi ammontano ad Euro 1.527,56 netti mensili.

A ciò si aggiunge il reddito della moglie proveniente da impiego come collaboratrice domestica, che dichiara per l'anno 2023 un reddito netto di € 3.732,56 e di € 7.614,74 (€ 3.360,00 + € 4.245,74) per l'anno 2024, come risulta dalle dichiarazioni CUD 2024 – 2025, rilasciate dai datori di lavoro ([Doc. 15 – CU coniuge](#)). Per il reddito prodotto nell'anno 2025, si allegano le



buste paga dei datori di lavoro, Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED], dalle quali risulta che la sig. Piras abbia percepito un reddito di € 6.593,07 dai mesi di gennaio al mese di settembre ([Doc. 16 – Buste paga Sig.ra \[REDACTED\]](#))

Per cui la coniuge contribuisce alle soddisfazioni delle spese familiari con un importo circa di € 500,00.

Tabella - Redditi			
	CUD 2024	CUD 2025	Reddito dal 01 al 09 - 2025
Reddito	3.732,56	7.614,74	8.174,76

Le spese sostenute mensilmente e strettamente necessarie al sostentamento dignitoso del nucleo familiare del ricorrente ammontano a Euro 1.200,00, così come dichiarato dallo stesso e per semplicità riportate nella seguente tabella ([Doc. 17 – Spese sostentamento familiare](#)).

Tipologia di spesa	Importo mensile (€)
Utenze	100,00
Telefonia	50,00
Alimenti	846,00
Tari	50,00
Spese scolastiche	4,00
Trasporti	100,00
Abbigliamento	50,00
Totale	1.200,00

A ulteriore supporto finanziario interviene anche la madre del ricorrente, la Sig.ra [REDACTED] la quale percependo un reddito di pensione medio di € 17.000,00, ([Doc. 18 – CU \[REDACTED\]](#)) è in grado di mettere a disposizione l'importo di € 200,00, ([Doc. 19 – \[REDACTED\]](#))



Per cui rimarrebbero a disposizione della procedura Euro 1.000,00, valore calcolato tenendo presente l'importo dato dalla differenza tra le spese di mantenimento del nucleo familiare e gli introiti mensili resi disponibili dal ricorrente.

2. BENI IMMOBILI E MOBILI;

a) Beni immobili:

Il ricorrente è proprietario dei seguenti beni immobili ([Doc. 20 – Visure immobiliari](#)):

Immobile sito nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED], distinto al N.C.F.E.U. al [REDACTED] Attualmente l'immobile è interessato dalla procedura esecutiva immobiliare radicata presso il Tribunale di Cagliari e identificata al R.G.Es. n. 29/2024, per la quale è stata disposto il primo esperimento di vendita da parte del delegato, Notaio Vadilonga, per la data del 18.11.2025.

b) Beni mobili registrati:

Il ricorrente risulta intestatario di un autoveicolo, marca Fiat, modello Grande Punto 1.3 MJT 75, immatricolata nell'anno 2008, targata [REDACTED], di valore risibile e quindi non facilmente commerciabile e il cui costo di un eventuale vendita non andrebbe a coprire neanche le spese pubblicitarie ([Doc. 21 – Visura PRA](#)). L'autoveicolo è utilizzato dal ricorrente per recarsi sul posto di lavoro e per soddisfare le esigenze familiari quotidiane.

c) Beni mobili:

Il Sig. [REDACTED] era titolare di un unico conto corrente presso l'Istituto di credito Hype S.p.a. utilizzato indifferentemente per le spese familiari e per la sua attività d'impresa. Nel mese di maggio 2024, egli ha deciso di scindere le spese relative al suo uso personale rispetto a quelle relative alla sua attività imprenditoriale, e quindi aprire un conto corrente Business con lo stesso Istituto dove far confluire le relative movimentazioni. I due conti correnti, per i quali sono allegati gli estratti conto ([Doc. 22 - Lista movimenti conto privato](#)) e ([Doc. 23 – Lista](#)



[movimenti conto business](#)), presentano rispettivamente, alla data del 23.10.2025, un residuo attivo pari a 6.189,64 per il conto privato e € 193,20 per il conto Business.

Una precisazione in merito ai due conti correnti detenuti dal ricorrente. Come risulta dai file allegati ai numeri 23 e 24, il signor ██████ detiene due conti correnti digitali con la Società Hype S.p.a..

Ebbene, i conti correnti HYPE non emettono un estratto conto con cadenza trimestrale, come avviene per la maggior parte dei conti correnti bancari tradizionali, bensì con cadenza annuale. Ciò dipende dal fatto che HYPE è un conto di pagamento gestito in modalità digitale e non un conto corrente bancario in senso stretto. In base a quanto previsto dalla normativa sui servizi di pagamento, l'intermediario può stabilire una periodicità diversa per la rendicontazione, purché garantisca all'utente la consultazione continua e gratuita dei movimenti tramite canali elettronici.

La rendicontazione dei flussi di cassa 2025 avviene per l'appunto a fine anno.

Al fine di dimostrare il saldo dei due conti correnti, lo stesso produce le immagini delle schermate del pc riportanti l'ammontare delle somme detenute alla data del 31.10.2025 e un'autocertificazione attestante che i saldi dei due conti, alla medesima data, ammontano rispettivamente a € 227,24 per il conto Business ed a € 6.415,75 per il conto privato, [\(Doc. 24 – Saldo conto Business - Doc. 25 – Saldo conto privato – Doc. 26 – Autodichiarazione ██████](#)

3. SITUAZIONE DEBITORIA;

Quanto all'attuale stato di indebitamento del signor ██████, di seguito viene riportato l'elenco di tutti i creditori:

3a) Crediti sorti in occasione o in funzione della presente procedura e da soddisfarsi in prededuzione:



- Euro 4.416,22, da imputarsi quale residuo degli onorari, comprensivi di accessori di legge, del Dott.ssa Comm. Cugurullo Maria Laura, in qualità di Gestore della Crisi da Sovraindebitamento per il sig. ██████████
- Euro 1.196,00 da imputarsi all'attività di Advisor legale dell'Avv. Antonio Careddu, [\(Doc. 27\)](#);
- Euro 1.246,00 da imputarsi all'attività di Advisor contabile del Dott. Luigi Cocco, [\(Doc. 28\)](#);

Per cui il credito in prededuzione ammonta a euro 6.858,22.

3b) Credito ipotecario:

- Euro 69.379,86 per mutuo ipotecario con la Società Buonconsiglio S.r.l.;
- Euro 59.539,89 per ipoteca di II grado con AdEr;

3c) Crediti privilegiati:

- Euro 9.003,61 Inps credito non iscritto a ruolo;
- Euro 29.380,20 Agenzia delle Entrate imposte diverse non iscritte a ruolo;
- Euro 15.154,55 Agenzia delle Entrate e Riscossione;

Per cui il totale del credito in privilegio generale è di euro 50.961,94.

3d) Crediti chirografari:

- Euro 4.067,21 con Abbanoa S.p.a.;
- Euro 26.449,68 alla Società Marathon SPV S.r.l.;
- Euro 251,82 con Camera di Commercio non iscritta a ruolo;
- Euro 432,14 Ispettorato Nazionale del lavoro;
- Euro 898,63 Agenzia delle Entrate;
- Euro 681,89 Camera di Commercio;
- Euro 761,34 Agenzia delle Entrate e Riscossioni;
- Euro 29.800,00 al Sig. ██████████.



- Euro 1.200,00 per pagamento spese del custode (IVG) ([Doc. 29 – Compenso Custode](#));
- Euro 1.691,36 per pagamento del CTU, Dott.ssa [REDACTED] ([Doc. 30 – Pagamento CTU – Alessandra Boi](#)).

Totale del credito in chirografo ammontante a euro 66.236,86.

Pertanto l'esposizione debitoria del signor [REDACTED] ammonta complessivamente a Euro 252.976,77, come da tabella sotto riportata:

4. PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI;

Come anticipato, presso il Tribunale di Cagliari risulta pendente, la procedura esecutiva immobiliare avente R.G.Es. n. 29/2024, promossa dalla Società Buonconsiglio S.r.l., avente ad oggetto l'unico immobile adibito ad abitazione principale e dove risiede il suo nucleo familiare, sito nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED] distinto al N.C.F.E.U. al F [REDACTED]

In data 26.06.2025 è stata disposta la prima vendita del bene all'asta per il giorno 18.11.2025, con prezzo di Euro 116.000,00 (centosedicimila/00) e con offerta minima di Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00), ([Doc. 31 – Avviso di vendita](#)).

5. ATTI DI DISPOSIZIONE DEGLI ULTIMI 5 ANNI;

Il ricorrente ha dichiarato di non aver compiuto negli ultimi cinque anni atti di disposizione del proprio patrimonio in frode ai propri creditori, ([Doc. 32 – Dichiarazioni atti ultimi 5 anni](#)).

6. PROPOSTA DI CONCORDATO MINORE CON I CREDITORI;

Ciò premesso il ricorrente, onde porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento nel quale versa, propone il seguente accordo di concordato minore, ex. art.74 del CCII, che assicuri ai creditori un soddisfacimento non inferiore rispetto all'alternativa liquidatoria.

Pertanto il ricorrente propone il versamento della somma di **€ 84.000,00 da pagarsi in 84 rate (sette anni) e quindi versando la somma euro 1.000,00 per 84 mesi.**



Al pagamento provvederà il ricorrente attraverso risorse derivanti dalla sua attività imprenditoriale sulla base degli incrementi avuti nell'ultimo anno, dell'apporto della moglie e della madre e avverrà tramite bonifico bancario intestato alla procedura e sotto la stretta sorveglianza del Gestore della Crisi.

Con la presentazione del presente accordo, pertanto, il ricorrente intende risanare la propria situazione debitoria mediante il soddisfacimento parziale dei propri creditori e nel contempo porre al riparo dall'esecuzione in corso la propria abitazione principale sede del suo nucleo familiare.

Si precisa che la presente proposta viene formulata tenendo conto della vendita esecutiva in corso ed in particolare ipotizzando che la vendita del bene immobile del ricorrente avvenga al secondo incanto. Come si avrà modo di specificare nel seguente punto 7) al quale si rinvia per le modalità di calcolo, a tale importo si è pervenuti tenendo presente l'andamento delle vendite immobiliari nel mercato immobiliare del Comune di ██████████

6b) Modalità di distribuzione delle somme tra i creditori:

Per quanto riguarda le modalità di distribuzione delle somme ai creditori, il ricorrente propone la ripartizione secondo la seguente gradazione:

- il 100% dei crediti in prededuzione, per l'importo di € 6.858,22;
- al creditore ipotecario di primo grado (Buonconsiglio 4 S.r.l.) la somma di € 58.999,34, pari alla percentuale dell'85,04 % del valore nominale del credito (€ 69.379,86), calcolata sottraendo dall'importo previsto come prezzo minimo del secondo incanto (€ 69.636,92) le spese relative alla vendita giudiziaria dell'immobile oggetto della procedura esecutiva (€ 10.637,58);
- ai creditori ipotecari di secondo grado (Agenzia delle Entrate-Riscossione, Comune di Cagliari, INPS) la somma di € 13.396,48, corrispondente alla percentuale del 22,5 % del valore nominale del debito;



- ai creditori privilegiati di grado 1 la somma di € 742,46, corrispondente alla percentuale del 7 % del valore nominale del debito;

- ai creditori privilegiati di grado 7 e 8 la somma di € 38,68, corrispondente alla percentuale del 4 % del valore nominale del debito;

- ai creditori privilegiati di grado 18,19 e 20 la somma di € 1.260,43, corrispondente alla percentuale del 3,20 % del valore nominale del debito;

- ai creditori chirografari (compresi i crediti ipotecari incapienti degradati in chirografo) la somma di € 27.704,40, corrispondente alla percentuale del 2,203 % del valore nominale del debito.

CREDITORE	TIPOLOGIA	GRADO	IMPORTO RESIDUO DOVUTO	% SODDISFAZI ONE	IMPORTO PAGABILE
SOMMA MESSA A	DISPOSIZIONE	DELLA	PROCEDURA	€ 84.000,00	
Creditori in prededuzione					
SPESE PROCEDURA				(€ 6.858,22)	
1) OCC Dott.ssa Maria Laura Cugurullo	Onorario OCC	Prededuzione	€ 4.416,22	100%	€ 4.416,22
2) Avv. Careddu Antonio	Onorario Advisor legale	Prededuzione	€ 1.196,00	100%	€ 1.196,00
3) Dott. Luigi Cocco	Onorario Advisor contabile	Prededuzione	€ 1.246,00	100%	€ 1.246,00
SOMME RESIDUE	A DISPOSIZIONE	(€ 84.000, 00	- € 6.858,22 =)	€ 77.141,78	
Creditori ipotecari					
(€ 128.919,75)					
4) Buonconsiglio 4 S.r.l.(cedente Banca Sella S.p.A.)	Mutuo ipotecario volontario	Ipoteca volontaria – grado 1	€ 69.379,86	85,04 %	€ 58.999,34
Creditori ipotecari per ipoteca conc. Amministrativa/ Riscossione:				(€ 59.539,89)	
5) Agenzia delle Entrate - Riscossione	Oneri riscossione	Ipoteca esattoriale – grado 2	€ 1.594,40	22,5 %	€ 358,74
6) Comune di Cagliari – Ufficio Tributi	Avvisi accertamento ente ⁵	Ipoteca conc. amministrativa – grado 2	€ 2.877,31	22,5 %	€ 647,39



7) INPS	Avvisi di addebito	Ipoteca conc. amministrativa – grado 2	€ 55.068,18	22,5 %	€ 12.390,34
SOMME RESIDUE	A DISPOSIZIONE	(€ 77.141,78 - € 72.395,82 =)	€ 4.745,96		
Creditori privilegiati			(€ 50.961,94)		
8) INPS	Obblighi contributivi I.V.S. - non iscritti a ruolo	Priv. gr. 1 – ex artt. 2753, 2749 c.c., n. 1 art. 2778 c.c.	€ 9.003,61	7 %	€ 630,25
9) Agenzia delle Entrate	IVA, IRPEF, Add. Reg., Add. Com. - non iscritti a ruolo	Priv. gr. 18 – ex art. 2752 c.c., n. 18 art. 2778 c.c.	€ 29.580,20	3,20 %	€ 946,57
10) Agenzia delle Entrate – Riscossione Cagliari <u>Di cui:</u>			(€ 15.154,53) (€ 74.694,42 – € 59.539,89 crediti per i quali è stata iscritta ipoteca)		
- INAIL	Debiti contributivi – iscritti a ruolo	Priv. gr. 1 – ex artt. 2753, 2749 c.c., n. 1 art. 2778 c.c.	€ 1.602,93	7 %	€ 112,21
- Agenzia delle Entrate - Cagliari	Tasse automobilistiche, interessi, spese accessorie	Priv. gr. 7 – ex artt. 2754, 2749 c.c., n. 7 art. 2778 c.c.	€ 678,25	4 %	€ 27,13
- INAIL	Sanzioni civili – iscritte a ruolo	Priv. gr. 8 – ex art. 2754 c.c., n. 8 art. 2778 c.c.	€ 288,71	4 %	€ 11,55
- Agenzia delle Entrate - Cagliari	IVA – iscritto a ruolo	Priv. gr. 19 – ex artt. 2752 e 2749 c.c., n. 19 art. 2778 c.c.	€ 6.146,70	3,20 %	€ 196,69
- Comune di Assemini	TARI + sanzioni/interessi – iscritto a ruolo	Priv. gr. 20 – ex art. 2752 c.c., n. 20 art. 2778 c.c.	€ 1.931,71	3,20 %	€ 61,81



- Comune di Cagliari – Ufficio Tributi	TARI + sanzioni/interessi – Contravv. Cod. Stradale + interessi – iscritto a ruolo	Priv. gr. 20 – ex art. 2752 c.c., n. 20 art. 2778 c.c.	€ 1.729,83	3,20 %	€ 55,35
<u>SOMME RESIDUE</u>		<u>A DISPOSIZIONE</u>	(€ 4.745,96	- € 2.041,57 =)	€ 2.704,40
Creditori chirografari					(€ 66.236,86)
- Ing. ██████████	Compenso liquidato CTU - SPESE PROC. ES. R.G. Es. 29/2024	Chirografo	€ 1.691,35	2,203 %	€ 37,21
- Custode IVG	Spese del custode (IVG) - SPESE PROC. ES. R.G. Es. 29/2024	Chirografo	€ 1.200,00	2,203 %	€ 26,40
- Ispettorato Nazionale del Lavoro - CA	Rec. Spese e sanz. Amm. Proced. Legge 689/81 – iscritto a ruolo	Chirografo	€ 432,14	2,203 %	€ 9,51
- Agenzia delle Entrate - Cagliari	Sanzioni pecuniarie e costi di notifica	Chirografo	€ 898,63	2,203 %	€ 19,77
- Camera di Commercio Cagliari	Diritto annuale, interessi e sanzioni – iscritto a ruolo	Chirografo	€ 681,99	2,203 %	€ 15,00
- Agenzia delle Entrate – Riscossione Cagliari	Oneri di riscossione	Chirografo	€ 763,64	2,203 %	€ 16,80
11) <u>Buonconsiglio 4 S.r.l. (cedente Banca Sella S.p.A.)</u>	Mutuo ipotecario volontario	Credito degradato in chirografo (€ 69.379,86 – 58.999,34)	€ 10.380,52	2,203 %	€ 228,37
12) <u>Comune di Cagliari -Ufficio Tributi</u>	Avvisi di accertamento ente	Credito degradato in chirografo (€ 2.877,31- 647,39)	€ 2.229,92	2,203 %	€ 49,06



13) <u>INPS</u>	Avvisi di addebito	Credito degradato in chirografo (€ 55.068,18 – 12.390,34)	€ 42.677,84	2,203 %	€ 938,91
14) <u>Agenzia delle Entrate - Riscossione</u>	Oneri di riscossione	Credito degradato in chirografo (€ 1.594,40 – 358,74)	€ 1.235,66	2,203 %	€ 27,18
15) <u>Marathon SPV S.r.l. (cedente Pinzolo SPV S.r.l., a sua volta cedente Marte SPV S.r.l. e Agos S.p.A.)</u>	Finanziamento n. 44078166 e carta revolving n. 5267766010379082	Chirografo	€ 26.449,68	2,203 %	€ 581,89
16) <u>Abbanoa S.p.A.</u>	Utenza idrica	Chirografo	€ 4.067,61	2,203 %	€ 89,49
17) <u>Camera di Commercio - Cagliari</u>	Diritto annuale, interessi e sanzioni - non iscritto a ruolo	Chirografo	€ 251,82	2,203 %	€ 5,54
18) ██████████	Omesso versamento del corrispettivo previsto per vendita ramo d'azienda e canone di locazione	Chirografo	€ 29.800,00	2,203 %	€ 655,60
TOTALE			€ 252.976,77		€ 84.000,00

7) VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA CONVENIENZA DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO MINORE RISPETTO ALLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 268 E SS.. D.Lgs. 14/19.

Sotto il profilo della fattibilità giuridica ed economica, la proposta di concordato minore formulata, appare significativamente più conveniente rispetto alla procedura di liquidazione controllata.

Infatti, considerato il pignoramento dell'immobile del ricorrente, è naturale immaginare che il problema del sovraindebitamento possa essere risolto con la vendita giudiziaria del bene.



Tuttavia, osservando alcuni casi di vendite giudiziarie similari nei siti, si va da un minimo di sette tentativi a un massimo di 12.

Nell'ultimo anno e attualmente, sono stati o sono presenti nel sito delle vendite giudiziarie relative al Comune di Assemmini, diversi immobili commerciali, per i quali vengono riportati nella tabella seguente i valori significativi delle procedure di vendita giudiziaria:

Tabella 1 – Casi similari di vendita giudiziaria di immobili commerciali nel Comune di Assemmini (CA)

	Prezzo base di perizia	Offerta minima Asta	Tentativi ad oggi	Anno di avvio procedura	Svalutazione (asta / Perizia)	Località
COD. A4313453	81.000,00	38.800,00	3	2022	% 51,80%	Assemmini
COD. A402277	254.046,00	81.240,00	9	2004	% 68.03%	Assemmini
COD. A322917	185.845,00	48.500,00	13	2009	% 73.90%	Assemmini

Raffrontando il valore attribuito agli immobili, rispetto all'offerta minima ammissibile, si rileva un decremento del valore degli stessi pari al 65.35% . con una media di 8 tentativi di vendita.

Partendo dal valore attribuito dalla perizia del CTU, Ing. ██████████, nel procedimento esecutivo pendente presso il Tribunale di Cagliari, R.G.Esec. n. 29/2024, l'immobile del ricorrente è stato stimato ad un prezzo base di vendita all'asta di € 116.061,54, quindi con offerta minima pari ad una svalutazione del 25%, pari a € 87.046,15.



Ipotizziamo ora, utilizzando come base empirica i dati precedentemente evidenziati sulle vendite esecutive presenti nel Comune di ████████, di tenere almeno cinque tentativi di vendita, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

Tentativi	prezzo base	prezzo minimo	abbattiment o
I	116.061,54	87.046,15	
II	92.849,23	69.636,92	20%
III	74.279,38	55.709,53	20%
IV	59.423,50	44.567,62	15%
V	47.533,80	35.654,10	15%

Supponiamo, ottimisticamente, una vendita all'asta al secondo tentativo per il prezzo di € **69.636,92**. Dalla somma così ottenuta andranno detratte le spese sostenute per la procedura esecutiva in essere nonché le spese sostenute per lo svolgimento della procedura di vendita

Tabella calcolo reddito distribuibile

Valore di realizzo	69.636,92
Onorario custode	1.200,00
Onorario CTU	2.383,50
Onorario Delegato	7.050,00
Residuo distribuibile	58.999,34

L'importo netto distribuibile è quindi pari ad euro 58.999,34.

Appare, pertanto, evidente come **le somme ricavabili da una vendita ottimistica o realistica del bene immobile siano abbondantemente inferiori a quanto offerto dalla ricorrente** con il presente concordato minore. Inoltre, le tempistiche delle procedure esecutive sono tipicamente lunghe e la data di chiusura molto incerte, a differenza della presente proposta che assicura una soddisfazione certa e immediata.

In conclusione, l'alternativa liquidatoria appare meno conveniente per i creditori rispetto a quanto proposta con la presente procedura di concordato minore così come formulata.

8. RELAZIONE GESTORE DELLA CRISI;



Si allega la relazione predisposta dal Gestore della crisi Dott.ssa Cugurullo Maria Laura, nominata dall'OCC dell'Ordine dei commercialisti di Cagliari, il quale ha proceduto a verificare i dati patrimoniali della ricorrente e a verificare la fattibilità del piano accertandone la convenienza rispetto all'alternativa liquidatoria (**Doc. 33 – Relazione Gestore della Crisi**).

Tutto ciò premesso il ricorrente, [REDACTED] come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice adito Voglia:

1. Ritenuti sussistenti i requisiti soggettivi ed oggettivi di ammissibilità, dichiarare l'apertura della procedura di concordato minore con decreto non soggetto a reclamo, disponendo la comunicazione, a cura dell'OCC, a tutti i creditori della proposta e del decreto ai sensi dell'art. 78, comma 1, del D.Lgs. 14/2019;

2. Disponga, ex art. 78, comma 2, lett. a), del D.Lgs. 14/2019, la pubblicazione del decreto mediante inserimento in apposita area del sito web del tribunale o del Ministero della giustizia;

3. Disponga, ex art. 78, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 14/2019, l'assegnazione ai creditori di un termine non superiore a trenta giorni entro il quale devono fare pervenire all'OCC, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione di adesione o di mancata adesione alla proposta di concordato e le eventuali contestazioni;

4. Disponga, ex art. 78, comma 2, lett. d) del D.Lgs. 14/2019, che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventi definitivo, non possano, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali né disposti sequestri conservativi né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio dei debitori da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore;

5. Disponga la sospensione della procedura esecutiva immobiliare avente R.G. Es. n. 29/2024, pendente presso il Tribunale di Cagliari;



Si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito alla presente proposta e per l'integrazione della documentazione, ove ritenuta necessaria.

Si dichiara che ai sensi del D.P.R. 115/2002 e successive modifiche, in relazione alla materia del presente ricorso l'importo del contributo unificato è di € 98,00.

Si allegano i seguenti documenti:

1. [Nomina Gestore della Crisi da parte dell'OCC istituito presso l'ODCEC di Cagliari;](#)
2. [Contratto di cessione ramo di azienda;](#)
3. [Visura camerale Ditta individuale;](#)
4. [Contratto di locazione;](#)
5. [Mutuo Fondiario;](#)
- 5- b) [Atto di pignoramento;](#)
6. [Precisazione credito AdeR elenco cartelle;](#)
- 6-b) [Precisazione AdER Ruoli;](#)
7. [Precisazione credito Marathon SPV Srl;](#)
8. [Precisazione credito Abbanoa S.p.a.;](#)
9. [Precisazione credito INPS;](#)
10. [Certificazione Dott. Luigi Cocco;](#)
11. [Precisazione credito CCIAA;](#)
12. [Precisazione credito Sig. ██████████](#)
13. [Certificato di stato di famiglia;](#)
14. [Dichiarazione dei redditi anni 2022, 2023, 2024;](#)
15. [Cud 2024 coniuge;](#)
16. [Buste paga 2025 coniuge;](#)
17. [Spese familiari;](#)



18. [CU della Sig.ra \[REDACTED\]](#)
19. [Dichiarazione dell \[REDACTED\]](#)
20. [Visure catastali;](#)
21. [Visura PRA;](#)
22. [Estratto conto privato;](#)
23. [Estratto conto Business;](#)
24. [Saldo conto Business;](#)
25. [Saldo conto privato;](#)
26. [Autodichiarazione dei saldi ricorrente;](#)
27. [Compenso Advisor Avv. Antonio Careddu;](#)
28. [Compenso Advisor Dott. Luigi Cocco;](#)
29. [Precisazione del credito IVG;](#)
30. [Liquidazione compenso CTU;](#)
31. [Avviso di vendita Proc. R.G.Es. n.29/2024;](#)
32. [Dichiarazione atti in pregiudizio dei creditori;](#)
33. [Relazione particolareggiata del Gestore della Crisi;](#)
34. [Procura alle liti.](#)

Cagliari, 04 novembre 2025

Avv. Antonio Careddu

