

Tribunale Ordinario di Roma
Sezione Fallimentare

Piano per la composizione della crisi da sovraindebitamento
ex Legge 3 del 27.01.2012

MEMORIA AUTORIZZATA

Per i ricorrenti: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] tutti rappresentati e difesi in virtù di procura rilasciata in calce al ricorso introduttivo della presente procedura dall'avv. Bruno Campione (C.F. CMPBRN70C03F839P) e con domicilio eletto nel suo studio in Roma, alla Via Antonio Chinotto n. 1, 00195

premessato che

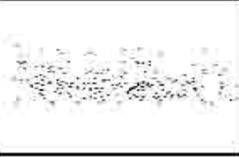
- ciascuno degli istanti, versando in una situazione di sovraindebitamento e/o di squilibrio finanziario, depositava autonomo ricorso ex art. 7 e ss., Legge n. 3 del 27.01.2012;
 - i suddetti ricorsi assumevano N.r.g. 17814/17 (ricorrente [REDACTED]), 17819/2017 (ricorrente [REDACTED]), 17821/2017 (ricorrente [REDACTED]) e 17822/2017 (ricorrente [REDACTED] del Tribunale di Roma;
 - alla luce della sussistenza dei necessari requisiti di fatto e di diritto (contitolarità passiva dei debiti, contitolarità del diritto di proprietà dei cespiti da sottoporre a liquidazione nonché domande giudiziali contenute nei ricorsi e oggetto delle proposte formulate) veniva disposta la riunione delle citate procedure alla N.r.g. 17814/17 per la loro trattazione congiunta, con assegnazione del termine al 03.01.2018 per il deposito di una memoria, per il tramite della quale, ciascun ricorrente potesse indicare schematicamente: l'ammontare del proprio debito e le eventuali cause di prelazione; i cespiti attivi tramite i quali far fronte al pagamento dei debiti, come da proposta; percentuali di soddisfo e tempi di pagamento; modalità e forme di liquidazione dei beni;
- Alla luce di quanto sopra prenessato, al fine di dare corso alla richiesta del G.D., i ricorrenti come sopra indicati esplicitano quanto di seguito dettagliatamente esposto:

PASSIVITA' del gruppo – debiti dei ricorrenti

Tutti i ricorrenti, nel corso del tempo, maturavano debiti nei confronti degli istituti di credito sia personalmente che nella qualità di garanti, mediante rilascio di fideiussioni personali per le obbligazioni assunte dalle società [redacted] e [redacted], delle quali i sigg.ri [redacted] erano legali rappresentanti e le sigg.re [redacted] erano titolari di quote sociali.

Nella situazione sopra rappresentata, il totale dell'esposizione debitoria è pari a euro **5.195.665,60** oltre interessi di cui euro **2.414.677,77** garantiti da ipoteca ed euro **2.780.987,83** in via chirografaria, come da tabella che segue, nella quale viene indicata la banca titolare del diritto di credito, il titolo giudiziale ovvero contrattuale a fondamento del diritto, il quantum, il debitore principale e il coobbligato in solido in virtù delle citate fideiussioni:

BANCA	TITOLO	SORTA	DEBITORE PRINCIPALE	COOBBLIGATI
Credito Valtellinese	D.I. n. 3150/13 Trib. Roma	Euro 656.070,09 CHIROGRAFO	[redacted]	[redacted]
Credito Valtellinese	D.I. n. 3150/13 Trib. Roma	Euro 322.870,36 CHIROGRAFO	[redacted]	[redacted]
Intesa SanPaolo Sp.A.	D.I. n. 20242/13 Trib. Roma	Euro 84.064,09 CHIROGRAFO	[redacted]	[redacted]
Intesa SanPaolo Sp.A.	Contratto bancario	Euro 164.546,08	[redacted]	[redacted]
Intesa SanPaolo Sp.A.	Mutuo Ipotenari Notaio A. Verde del 23.05.2001	Euro 8.462,50 IPOTECARIO	[redacted]	[redacted]
Mediocredito Italiano Sp.A.	Contratto bancario	Euro 44.595,95 CHIROGRAFO	[redacted]	[redacted]

BCC di Roma Soc. Coop. Sp.A	D.I. n. 26114/13 Trib. Roma	Euro 273.851,55 CHIROGRAFO		
MPS Sp.A.	Contratto bancario	Euro 351.887,77 CHIROGRAFO		
MPS Sp.A.	Contratto bancario	Euro 447.470,27 CHIROGRAFO		
Unicredit Sp.A.	D.I. n. 22834/2013 Trib. Roma	Euro 467.614,39 CHIROGRAFO		
Banca Carige Sp.A.	D.I. n. 2497/13 Trib. Roma	Euro 336.118,30 IPOTECARIO		
Banca di Anghiari e Stia Cred. Coop.	D.I. n. 182/12 Trib. Arezzo - Sansepolcro	Euro 34.139,53 IPOTECARIO		
Banca di Anghiari e Stia Cred. Coop.	D.I. n. 172/12 Trib. Arezzo - Sansepolcro	Euro 712.843,20 IPOTECARIO Euro 49.722,44 Chirografo		
Banca Pop. del Lazio Soc. Coop.	D.I. n. 662/13 Trib. di Velletri	Euro 161.041,99 IPOTECARIO		
Banca Pop. del Lazio Soc. Coop.	D.I. n. 552/13 Trib. di Velletri	Euro 22.446,30 IPOTECARIO		
Banca Popolare di Spoleto	Mutuo Ipotecario	Euro 1.139.625,95 IPOTECARIO		

Alla luce dei dati riportati nella tabella riepilogativa è possibile asserire che:



- il sig. [REDACTED] è condebitore principale, unitamente al fratello [REDACTED] di euro **1.139.625,95** assistiti da garanzia ipotecaria nonché condebitore, in virtù di garanzie fideiussorie rilasciate, per euro 3.211.720,65 (di cui euro **1.232.449,79** in via ipotecaria ed euro **1.979.270,86** in via chirografaria). Si rappresenta altresì che lo stesso [REDACTED] presenta debiti personali di natura fiscale, nei confronti dell'Erario per euro **139.129,72**, come da ultimo aggiornamento ricevuto dell'OCC nelle more della presentazione del ricorso;
- il sig. [REDACTED] è condebitore principale, unitamente al fratello [REDACTED] di euro **1.139.625,95** assistiti da garanzia ipotecaria nonché condebitore, in virtù di garanzie fideiussorie rilasciate, per euro 1.856.462,68 (di cui euro **519.606,59** in via ipotecaria ed euro **1.336,856,09** in via chirografaria). Si rappresenta altresì che lo stesso [REDACTED] presenta debiti personali di natura fiscale, nei confronti dell'Erario per euro **39.015,77**, come da ultimo aggiornamento ricevuto dell'OCC nelle more della presentazione del ricorso;
- la sig.ra [REDACTED] è condebitrice principale, unitamente alla cognata [REDACTED] di euro **712.843,20** assistiti da garanzia ipotecaria nonché condebitrice, in virtù di garanzie fideiussorie rilasciate, per euro 3.416.439,11 (di cui euro **553.746,12** in via ipotecaria ed euro **2.862.692,99** in via chirografaria). Si rappresenta altresì che la stessa [REDACTED] presenta debiti personali di natura fiscale, nei confronti dell'Erario per euro **56.997,00**, come da ultimo aggiornamento ricevuto dell'OCC nelle more della presentazione del ricorso;
- la sig.ra [REDACTED] è condebitrice principale, unitamente alla cognata [REDACTED] di euro **712.843,20** assistiti da garanzia ipotecaria nonché condebitrice, in virtù di garanzie fideiussorie rilasciate, per euro 3.260.355,53 (di cui euro **562.208,62** in via ipotecaria ed euro **2.698.146,91** in via chirografaria). Si rappresenta altresì che la stessa [REDACTED] presenta debiti personali di natura fiscale, nei confronti dell'Erario per euro **38.650,07**, come da ultimo aggiornamento ricevuto dell'OCC nelle more della presentazione del ricorso;

L'ATTIVO DEI RICORRENTI

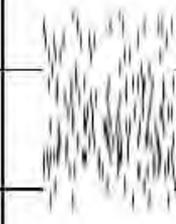
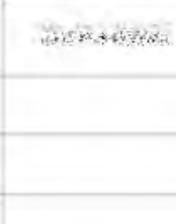
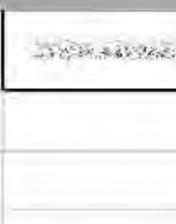
L'attivo disponibile per il pagamento dei debiti vantati dal ceto creditorio è rappresentato dal reddito scaturente dall'attività di lavoro assimilabile a quella di lavoro dipendente, prestato dai ricorrenti e dal cospicuo patrimonio immobiliare.

Quanto all'attivo liquido e disponibile di ciascun ricorrente, lo stesso sarà utilizzato per il pagamento integrale del debito fiscale, anche in ragione della sua natura privilegiata, secondo tempi e modalità delle rateizzazioni ottenute dall'Agenzia delle Entrate, ampiamente antecedenti la presentazione del presente ricorso e come meglio dettagliate nel corpo dei medesimi (cfr. doc. 13 – piani rateizzazione), ai quali si rinvia per il dettaglio degli importi. Con le sopracitate modalità non vi sarebbe alterazione del principio della *par condicio creditorum*, in assenza di altri creditori muniti del medesimo privilegio.

Quanto all'attivo immobilizzato di seguito si riporta la tabella riassuntiva, nella quale gli immobili, per la maggior parte già sottoposti ad esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Roma ai Nn.r.g.e. 1656/2013 e 2300/14, vengono identificati in lotti, come da perizie di stima redatte ad opera dell'arch. Salvatore Fallica su incarico del G.E. (per i lotti da n. 1 a n. 7) e ad opera dell'arch. Monteleone (per il lotto n. 8). I restanti lotti dal n. 9 al n. 14 non sono attualmente assoggettati a esecuzione.

1	Catasto fg1-part-sub	Ubicazione	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI	
	1034-1866-2 e 7	Via Santa Cristina Gela n.18 SL C/B	ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013 - E. 1.713.653,25	
	1034-1866-3	Via Santa Cristina Gela n.20 PT int. 1 A/2	ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013 D.I.	
	1034-1866-4	Via Santa Cristina Gela n.20 P1 int.2 A/2	Pign. 18.10.2013 - 74209 B.Pop. (RGE1656/2013)	contratto affitto Opponibile reg. 1) 25.11.2011 n.11243 serie 3
	1034-1866-5	Via Santa Cristina Gela n.20 P1 int.3 A/10	Pign. 17.2.2014 - 11586 Carige reg. 267/2014	
	1034-1866-6	Via Santa Cristina Gela n.20 P1 int.4 A/10	Pign. 8.1.2014 - 669 Carige cont. 1 reg. 11/2014	
	1034-1866-8	Via Santa Cristina Gela n.20 S1 int.A C/2		
	1034-1866-9	Via Santa Cristina Gela n.20 S2 int.B C/2		
	1034-1866-10	Via Santa Cristina Gela n.16/a S1 int.B C/B		contratto affitto Opponibile reg. 1) 5.2.2013 n.1330 serie 4
	1034-1866-11	Via Santa Cristina Gela n.16 S1 C/B		
	terreno fg.1034 pa (11866 ex 1701 ex 1679 ex 1669 ex 1666		ipot. Vol. 27.2.2007 x 2 Mil. A fav. B.Pop.Spoleto Muto 6.1. mil. Del 26.2.2007 Notario Caraffa R.	

2	1034-1463	Via Santa Cristina Gela n.35 P.T. D/7		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013 -	€ 608.219,83
	1034-1628-501	Via Santa Cristina Gela n.37/39 T.L. D/7		ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013 DI	
	1034-1628-502	Via Santa Cristina Gela n.37 SL C/6		Plgn. 17.2.2014 - 11586 Carige contro	
	TERRENO 1034-1463	ENTE URBANO		Plgn. 8.1.2014 - 869 Carige contro	
	TERRENO 1034-1628	ENTE URBANO			
	TERRENO 1034-906				
3	1034-1338-506	Via Santa Cristina Gela n.31. P.2 int.3 A/2		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013 -	€ 137.771,00
	Terreni 1034-906			ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013	
	Terreni 1034-1338				
				Plgn. 17.2.2014 - 11586 Carige contro	
4	1034-1338-507	Via Santa Cristina Gela n.31. P.2 int.4 A/2		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013 -	€ 101.572,34
	Terreni 1034-906			ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013	
	Terreni 1034-1338				
				Plgn. 8.1.2014 - 869 Carige contro	
5	TERRENO 1029-845	VIA DEL TORRACCIO MC 2220		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 25.10.2012 - 14718 D.I. Trib. Roma 212/2012	€ 9.256,30
				ipoteca giud. B.Pop.Lazio 12.11.2012 - 15585 D.I. Trib. Roma 226/2012	
				ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013 -	
				ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013	
				Plgn. 11.12.2013 - 85809 a Favore	
				Plgn. 8.1.2014 - 869 Carige contro	
F	FG 1034-1671-1 GRAF 1680-1 1680-2	VIA DI FONTANA CAWIDA 75/ VIA SANTA CRISTINA GELA 26 P.T. INT A/7		ipot. Volont. 24.5.2001 - 11755 Mutuo a favore B. Intesa contro	€ 947.680,17
	1034-1671-2 GRAF 1680-3	VIA SANTA CRISTINA GELA 24 SL C/6		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 25.10.2012 - 14718 D.I. Trib. Roma 212/2012	
	1034-1671-3	VIA SANTA CRISTINA GELA 24 SL C/2		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 12.11.2012 - 15585 D.I. Trib. Roma 226/2012	
	1034-1671-4	VIA SANTA CRISTINA GELA 24 SL C/2		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013 -	
	TERRENO 1034-1671 EX 1666 EX 88	ENTE URBANO		ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013	
	TERRENO 1034-1680 EX 1669 EX 1666 EX 88			Plgn. 11.12.2013 - 85809 a Favore	
				Plgn. 8.1.2014 - 869 Carige contro	

7	1030-293-503	VIA CAMPI SALENTINA 56 -58 P.T. A/10		ipoteca giud. 25.10.2012 - 14718 D.I. Trib. Roma 212/2012	€ 192.024,71
	1030-293-501	VIA CAMPI SALENTINA 54 S1 C/6		ipoteca giud. 12.11.2012 - 15585 D.I. Trib. Roma 226/2012	Contatto opponibile Procedura Reg.7.9.2007 n.6447 serie 3/ ***** 4 alligazione emna 5.400,00
	TERRENO 1029-550 EX FG.1030 PART.293	ENTE URBANO MQ.3,70		ipoteca giud. B.Pop.Lazio 29.5.2013 - 7248 D.I. Trib. Velletri 1000/2013	
				ipoteca giud. Carige 7.8.2013 - 11826 D.I. Trib. Roma 2631/2013	
				fig. 11.12.2013 - 85809 a favore B.	
				fig. 8.1.2014 - 869 Carige contro	
8	lg.1034 - part.1670 sub. 1 e 2	Via S. Cristina Gela 4-6		IPOTECA volontaria del 24.05.2001 - Notajo A. VERDE a favore di INTESA BCI	€ 629.000,00
	lg.1034 - part.1670 sub. 3 e 4	Via S. Cristina Gela 4-6		ipoteca giudiz. (DEC. ING.) 25.10.2012 di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012 a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012	
	lg.1034 - part.1670 sub. 5 e 6	Via S. Cristina Gela 4-6		ipoteca giudiz. (DEC. ING.) 12.11.2012 di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012 a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012	
				ipoteca giudiz. (DEC. ING.) 29.05.2013 di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013 a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	
				ipoteca giudiz. (DEC. ING.) 07.08.2013 di Banca Carige del 09.08.2013 a favore di Banca Carige S.p.a.	
9	lg. 27, part. 1554, Sub. 43, A/4, Z.C. 1, Classe 1, consistenza 2 vani con garage	Via Taormina n. 14 in Martinsicuro (TE)		ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012	€ 61.000,00
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 23.11.2012	
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Carige del 09.08.2013	
				ipoteca giud. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	
10	lg. 27, part. 1554, Sub. 43, A/4, Z.C. 1, Classe 1, consistenza 2 vani con garage	Via Taormina n. 10 in Martinsicuro (TE)		ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012	€ 59.000,00
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 23.11.2012	
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Carige del 09.08.2013	
				ipoteca giud. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	
11	lg. 27, part. 1554, Sub. 44, A/4, Z.C. 1, Classe 1, consistenza 2 vani con garage	Via Taormina n. 11 in Martinsicuro (TE)		ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 13.11.2012	€ 60.000,00
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate e Stia Cred. Coop. del 23.11.2012	
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	
				ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Carige del 09.08.2013	
				ipoteca giud. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013	

12	fg. 31, part. 401, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2 vani	Casa a schiera in Rocca Santa Maria (TE) Loc. Tevere		ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca di Anghiate Sria Cred. Coop. del 23.11.2012 ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 21.05.2013 ipoteca giudiz. (decr. Ing.) a favore di Banca Carige del 09.08.2013 ipoteca giud. (decr. Ing.) a favore di Banca Popolare del Lazio S.C. del 22.05.2014	€ 12.000,00
13	fg. 31, part. 399, cat. A/3, cl. 2	appartamento in Rocca Santa Maria (TE)			€ 38.185,00
14	fg. 31, part. 402, cat. A/3, cl. 2	appartamento in Rocca Santa Maria (TE)			€ 31.925,00

Al fine di meglio comprendere il valore sia unitario che complessivo degli immobili nel diritto di proprietà/comproprietà dei ricorrenti, da alienare per il soddisfacimento del ceto creditorio, il cui prezzo di vendita sarà corrisposto secondo le legittime cause di prelazione (ipoteche), si riporta lo schema seguente dal quale si evince l'importo di euro 4.732.000,83 a fronte di debiti complessivi per euro 5.195.665,60 oltre interessi di cui euro 2.414.677,77 garantiti da ipoteca.

	857.000		857.000	lotto 1
	62.110		636.219,83	lotto 2
			137.000	lotto 3
	137.000			lotto 4
		9.200		lotto 5
		943.000		lotto 6
		192.000		lotto 7
624.000				lotto 8
		59.000		App. e Garage Int. 10 Martinsicuro
		60.000		App. e garage Int. 11 Martinsicuro
61.000				App. e Garage Int. 14 Martinsicuro
	31.925			App. Rocca Santa Maria
	34.185			App. Rocca Santa Maria
			32.000	Casa a schiera Rocca Santa Maria
685.000	1.122.000	1.268.000	1.662.000,83	4.732.000,83

PERCENTUALI DI SODDISFO:

La proposta, da considerarsi nella sua complessità, necessita di coordinamento tra tutti i piani dei singoli ricorrenti, in virtù della disponibilità patrimoniale e reddituale di ciascuno, contenendo comunque le caratteristiche essenziali dell'accordo con i creditori ex art. 9 L.3/2012. Essa è infatti caratterizzata dalla vendita di tutti i beni immobili costituenti l'intero patrimonio, in parte tramite l'affidamento di quest'ultimo ad un gestore per la liquidazione, la custodia e la distribuzione del ricavato ai creditori ex artt. 7 n. 1 e 13 n. 1, Legge n.

3/2012, in parte tramite due proposte di acquisto irrevocabili pervenute dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con riferimento agli immobili di cui ai Lotti n. 6, 7, 8 (lett. A, B e C dei ricorsi depositati), da considerarsi come "un accordo chiuso". La proposta prevede, oltre al pagamento delle spese prededucibili e quantificate in euro 260.000,00 lordi, il pagamento integrale di tutti i creditori privilegiati nella misura del 100% e, in percentuale, per i creditori chirografari (1,78%) secondo lo schema che segue:

TABELLA DI SODDISFACIMENTO DEL CETO CREDITRIO					
ricavato dalla vendita/liquidazione	1.884.544,00				
ricavato dalle proposte di acquisto	841.081,25				
somma da distribuire	2.725.625,25				
CREDITORI IN CAPIENZA	priv. ex art. 2770 c.c.	ipoteca ex art. 2855 c.c.	chirografo	coeff. di riparto	somme da distribuire
spese e oneri dell'aprocedura	260.000,00			100	260.000,00
creditori garantiti da ipoteca		2.414.677,77		100	2.414.677,77
creditori chirografari			2.862.715,01	1,78	50.947,48
Totali	260.000,00	2.414.677,77	2.862.715,01		2.725.625,25

Come più sopra anticipato, con particolare riferimento ai crediti dell'Erario per imposte e tributi, muniti del privilegio generale, ciascun ricorrente provvederà al pagamento con il proprio reddito secondo le scadenze regolamentate dalle rateizzazioni ottenute in epoca precedente alla proposizione del presente ricorso.

MODALITA' E TEMPI

Quanto alle modalità di vendita del patrimonio immobilizzato dei ricorrenti e alle tempistiche di distribuzione dell'attivo ricavato, i ricorrenti ritengono, in via prudenziale, di poter alienare il patrimonio immobiliare al 64% del suo valore di perizia ed in particolare:

- stima del ricavato dalla liquidazione del Patrimonio immobiliare personale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ € 894.720,00;
- stima del ricavato dalla liquidazione del Patrimonio immobiliare personale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ € 871.680,00;
- stima del ricavato dalla liquidazione del Patrimonio immobiliare personale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ € 79.104,00;
- stima del ricavato dalla liquidazione del Patrimonio immobiliare personale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ € 39.040,00;

A quanto sopra esposto, si aggiunga l'ulteriore attivo derivante dalle proposte di acquisto irrevocabile pervenute dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ aventi ad oggetto gli

immobili identificati ai Lotti nn. 6, 7 e 8 (lettere A, B, e C del ricorso) per le quali la procedura incasserebbe ulteriori euro 430.097,00 dalla [REDACTED] (per gli immobili di cui ai Lotti nn. 6 e 7 ovvero lett. A e C) ed euro 410.984,25 dalla [REDACTED] (per l'immobile di cui al Lotto n. 8 ovvero lett. B) e così per un importo complessivo di euro 2.725.625,25.

L'importo derivante dalle proposte di acquisto irrevocabili ha consentito ai ricorrenti di definire una proposta che, quanto alle tempistiche di esecuzione del piano, prevede il pagamento in favore dei creditori prededucibili nel termine massimo di venti mesi (diciannove mesi previsti per l'acquisto degli immobili il cui prezzo verrà versato con pagamenti trimestrali anticipati e gradualmente in acconto a decorrere dalla omologazione e un mese ulteriore per dare corso ai pagamenti), mentre i pagamenti in favore degli altri creditori nel termine di ventiquattro mesi. La finanza apportata verrà corrisposta all'esito della omologazione ma posta a disposizione gradualmente dall'ammissione della presente domanda.

Infatti, la [REDACTED] verserà entro 30 giorni dalla data di omologazione del piano € 5.000,00 mensili per 18 mesi, a titolo caparra penitenziale, per un totale pari ad € 90.000,00; entro i 30 giorni successivi al pagamento dell'ultima rata (quindi al 19° mese) verrà corrisposto il saldo del prezzo di acquisto pari ad € 340.097,00, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita e del consenso dei creditori iscritti alla cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

Anche la [REDACTED] verserà entro 30 giorni dalla data di omologazione del piano € 3.671,00 mensili per 18 mesi, a titolo di caparra penitenziale, per un totale pari ad € 66.078,00; entro i 30 giorni successivi al pagamento dell'ultima rata (quindi al 19° mese) verrà corrisposto il saldo del prezzo di acquisto pari ad € 344.906,25, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita e del consenso dei creditori iscritti alla cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

In entrambe le proposte è espressamente previsto che in caso di inadempimento a qualsiasi titolo e ragione, la procedura di sovraindebitamento acquisirà a titolo definitivo quanto versato a beneficio del ceto creditorio.

Al fine di sgomberare il campo da ogni equivoco, eventualmente causato dall'improprio richiamo, nei ricorsi depositati, all'art. 14 ter Legge n. 3/2012, si precisa che trattasi di proposte di accordo di ristrutturazione del debito con espressa previsione dell'affidamento ad un gestore del compendio immobiliare non oggetto delle proposte di acquisto formulate dalle società [REDACTED] affinché quest'ultimo provveda alla custodia,

liquidazione e distribuzione del ricavato ai creditori ex artt. 7 n. 1 e 13 n. 1 Legge n. 3/2012, il tutto in esecuzione dei piani depositati in atti.

Il piano, a cui concorre l'intero "gruppo" è garantito da tutti gli immobili nella titolarità dei debitori coobbligati in solido tra loro e per i quali, si prevede l'integrale cessione, già come più sopra anticipato. Le abitazioni in villa di proprietà delle sig.re [REDACTED], nonché dell'ulteriore appartamento e di cui infra saranno alienate in forza di proposta di acquisto irrevocabile, avanzate da [REDACTED]

La liquidazione degli altri beni facenti parte del compendio immobiliare, dovrà avvenire per il tramite di un liquidatore di nomina giudiziale (artt. 7 comma 1 e 13 Legge n. 3/2012).

In funzione del patrimonio dei ricorrenti che, come visto, è sostanzialmente immobilizzato, questi ultimi intendono soddisfare i propri creditori (art. 8, comma 1, Legge n. 3/2012) mettendo a disposizione l'intero patrimonio di loro proprietà ex art. 10 comma II, lett. b, l. 3/2012 (che non comprende alcun bene mobile), beneficiando, nel contempo, di finanza limitata e garantita da terzi, che, si sono dichiarati disponibili ad acquistare una parte dello stesso e secondo le modalità indicate.

Fermo restando gli effetti di legge legati all'eventuale omologazione dei piani depositati, all'esito dell'assegnazione di tutti i beni da liquidare ex art. 10 comma II, lett. b Legge n. 3/2012, nonché dell'integrale versamento in favore dei creditori, secondo le legittime cause di prelazione, delle somme ricavate dalle vendite alle due società offerenti, le sigg.re [REDACTED] e [REDACTED], dovranno essere integralmente liberate dai rispettivi impegni personali nei confronti dei creditori tutti, seppur limitatamente agli immobili compravenduti.

Nel caso in cui le società intervenienti nei piani e di cui sopra, non dovessero provvedere a saldare integralmente il prezzo convenuto per l'acquisto degli immobili suindicati, le sigg.re [REDACTED], con la sottoscrizione dei piani depositati, hanno acconsentito alla vendita coattiva degli stessi ad opera del liquidatore nominato dal Tribunale adito in favore dei soggetti che manifesteranno interesse in tal senso. In tale ultimo caso, il prezzo minimo di vendita da prevedere potrebbe essere individuato in quello stabilito nell'impegno di acquisto da parte delle società [REDACTED]. Vendita coattiva che potrà avvenire anche in caso di mancato pagamento di una sola delle rate trimestrali previste per il pagamento del prezzo di acquisto, anche prima della scadenza del ventesimo mese dalla omologazione dei piani.

Le finalità dei piani sono quelle di rendere rapida, certa e fruttuosa la procedura di esdebitazione, posto che il patrimonio immobiliare nel diritto di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

..... (tutti richiedenti l'ammissione alla medesima procedura da sovra indebitamento seppur con apporti e proposte lievemente differenti) risulta essere assolutamente sufficiente a sopportare gli impegni assunti e con tempistiche e risultati di gran lunga più vantaggiosi rispetto a quelli connessi alle procedure esecutive immobiliari sopra indicate che, per loro natura, non garantiscono importi e tempistiche certe al fine del soddisfacimento del ceto creditorio.

La procedura che si è proposta mediante il deposito dei ricorsi, pertanto, è conveniente e preferibile ad ogni altra ipotesi di liquidazione del patrimonio dei ricorrenti.

Infatti, i creditori potranno beneficiare di risorse complessive per **euro 2.725.625,25**, di cui **euro 1.884.544,00** pari alla stima del patrimonio immobiliare di tutti i ricorrenti del "gruppo" (valore di stima pari al 64% di quello individuato dal tecnico del Tribunale e non comprendente gli immobili oggetto di compravendita), ed **euro 841.081,25** quale ricavato delle vendite degli immobili in favore delle società.....

Tale finanza consentirà, il pagamento di complessivi euro 260.000,00 per il debito prededucibile, euro 2.414.677,77 in favore dei creditori ipotecari ed euro 50.947,48, in favore dei creditori chirografari in percentuale. I crediti privilegiati generali, pari ad euro 124.992,72, per il Sig. e ad euro 41.761,77 per il Sig. verranno soddisfatti gradualmente secondo le scadenze connesse alle rateizzazioni già in corso ovvero nel termine massimo di 24 mesi, dai ricorrenti utilizzando i propri redditi personali.

Quanto alle tempistiche di esecuzione del piano si osserva che le prededuzioni verranno definitivamente corrisposte nel tempo massimo di venti mesi (diciannove mesi previsti per l'acquisto degli immobili ed un mese ulteriore per dare corso ai pagamenti), prevedendosi pagamenti trimestrali anticipati e gradualmente in acconto a decorrere dalla omologazione, mentre gli altri creditori nel termine di ventiquattro mesi. La finanza apportata verrà corrisposta all'esito della omologazione ma posta a disposizione gradualmente dall'ammissione della presente domanda.

A far data dalla omologazione del piano, nel contempo, verranno posti a disposizione dei creditori per la loro vendita, oltre ai beni oggetto delle proposte irrevocabili di acquisto, anche tutti i restanti beni immobili, componenti l'intero patrimonio del gruppo dei condebitori come individuati nella tabella contenuta nel paragrafo intitolato "Attivo dei ricorrenti".

Di seguito si sintetizza la proposta del gruppo e del singolo ricorrente, rispettivamente numericamente riportate nella tabella 3 e nella tabella 4, precisando che la percentuale

attribuita ai creditori chirografi è indicata unicamente nella tabella di "gruppo" poiché è solo all'esito della dinamica dei pagamenti in tale ambito, che è possibile individuare le effettive risorse che verranno distribuite in favore del ceto creditorio.

Si precisa, altresì, che i debiti privilegiati generali, vengono soddisfatti con le uniche risorse non immobilizzate e non scaturenti dalla cessione del patrimonio immobiliare, rappresentate dai redditi assimilabili a quelli di lavoro dipendente del ricorrente, secondo le rateizzazioni di legge che rendono, gli stessi, non immediatamente scaduti nella loro interezza.

Tabella 3 Patrimonio e valore di perizia come da lotti (in scuro gli immobili oggetto di salvataggio).

	850.000		850.000	lotto 1
	343.000		343.000,00	lotto 2
			137.000	lotto 3
	140.000			lotto 4
		4.600		lotto 5
		950.000		lotto 6 villa lett. A
		192.000		lotto 7 Imm. Lett. C
950.000				Villa speculare a lotto 6 lett. B
		59.000		App. e Garage Int. 10 Martinsicuro
		60.000		App. e garage Int. 11 Martinsicuro
61.000				App. e Garage Int. 14 Martinsicuro
	31.000			App. Rocca Santa Maria
	34.000			App. Rocca Santa Maria
			32.000	Casa a schiera Rocca Santa Maria
1.011.000	1.398.000[*]	1.265.600	1.362.000,00	5.036.600

Tabella 4 – (piano di gruppo)

	PREDEDUZIONE	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
PASSIVO STIMATO			
Debiti bancari gruppo		2.414.677,77	2.862.715,01
Professionisti	260.000,00		
TOTALI	260.000,00	2.414.677,77	2.862.715,01
Attivo 19 mesi			841.081,25
Oneri prededucibili			260.000,00
Differenza			581.081,25
Debiti ipotecari			2.414.677,77
Utilizzo differenza			1.833.596,52
Residuo ipotecario 1			1.833.596,52
Liquidazione patrimonio 24 mesi			1.884.544,00
Pagamento residuo ipoteca			50.947,48
Residuo per chirografo			50.947,48
Debito chirografario			2.862.715,01
%			1,78

Le prededuzioni sono state calcolate ed attribuite come da dettaglio della tabella 6 e vengono poste a carico, ciascuno con una quota pari al 50%, dei sig.ri

Tabella 6

Oneri pre deducibili	260.000,00
Compositori come da contratti al lordo oneri e d al netto acconti già percepiti:	148.044,00
1° differenza	111.956,00
Liquidatore della procedura al lordo oneri accessori	50.000,00
2° differenza	61.956,00
Compensi esecuzioni Immobiliari	62.000,00
3° differenza	44,00
arrotondamento	44,00
Saldo finale	-

Si precisa altresì che:

- Il compenso dei professionisti designati dall'O.C.C. dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma è stato indicato secondo le misure di cui nei contratti predisposti al netto degli acconti già corrisposti ed al lordo degli oneri accessori;
- Il compenso del liquidatore della procedura è stato indicato sulla base di valutazioni in prospettiva di accordo di un professionista abilitato qualora venisse indicato in sede di procedura di componimento dalla OCC;
- Le spese delle procedure esecutive in corso, sono state indicate in proporzione ai valori dei beni ed alle circolari della Presidenza della IV sezione del Tribunale Civile di Roma e comprendono i compensi del custode, del delegato alla vendita e del c.t.u.

Roma, 3 gennaio 2018

avv. Bruno Campione