

12841/12

Tribunale Ordinario di Roma
Sezione Fallimentare
Piano per la composizione della crisi da sovraindebitamento
ex Legge 3 del 2012
per



Il sottoscritto ***** (C.F. *****), nato a *****
***** e residente in ***** rappresentato e
difeso in virtù di procura in calce al presente atto dall'avv. Bruno Campione (C.F. CMPBRN70C03F839P) il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni inerenti la presente procedura all'indirizzo di posta elettronica certificata avv.campione@pec.it ovvero al seguente n. fax 06/36006829) e che elegge domicilio nel suo studio, in Roma alla Via Antonio Chinotto n. 1, 00195,

premessato che

- l'istante versa in una situazione di sovraindebitamento e/o di squilibrio finanziario così come definita dall'art. 6 della Legge n. 3/2012, in relazione ad obbligazioni assunte in proprio e nella qualità di fideiussore delle società ***** e ***** nei confronti del ceto bancario con cui, dette ultime società, successivamente fallite, intrattenevano rapporti bancari di varia natura;
- che tale situazione determina una rilevante difficoltà dell'istante ad adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni, pertanto, intende avvalersi delle procedure previste dall'art. 6 della legge 27.1.2012 già citata;
- che nel rispetto della medesima legge il ricorrente, verificata la sussistenza formale dei presupposti di ammissibilità, in data 29.03.2016 ha richiesto all'Organismo di Composizione della Crisi da sovra indebitamento dell'ODCEC di Roma, la nomina di un Gestore della Crisi, ai sensi degli artt. 2 lett. f e 10 comma 2 del D.M. 202/2014 ai fini dell'accesso alla procedura di composizione della crisi denominata "Accordo di composizione della crisi da Sovraindebitamento" ovvero "Piano del Consumatore" ai sensi della Legge n. 3/2012;

- che l'OCC adito, in data 29.04.2016 designava i dott.ri Giovanni Caravetta (con studio in Via Guido D'Arezzo n. 16 – 00198 Roma) e Roberto Carisi (con studio in Via Portoferraio n. 11 – 00182 Roma) quali professionisti Gestori della Crisi.

Per tutto quanto premesso, il sottoscritto sig. ***** come in epigrafe rappresentato, difeso e domiciliato, intende formulare nella sua forma completa, con la sottoscrizione del presente ricorso,

la proposta ed il piano ex artt. 6 e ss della legge n. 3 del 2012

che, per chiarezza espositiva, è suddivisa per argomenti secondo il seguente

indice

1. <i>Indicazione dei presupposti per l'eventuale ammissibilità</i>	pag. 2
2. <i>Premesse. La colpa, la meritevolezza, la diligenza. Le ragioni della crisi e tentativi svolti per ripianare il debito</i>	pag. 4
3. <i>L'attivo del ricorrente</i>	pag. 8
4. <i>Il passivo del ricorrente e gravami iscritti sui beni immobili</i>	pag. 13
5. <i>Lineamenti essenziali della proposta</i>	pag. 17
6. <i>La proposta di "gruppo". Importi e tempi</i>	pag. 26

* * *

1. Indicazione dei presupposti per la eventuale ammissibilità.

E' necessario ricordare, preliminarmente, che i presupposti oggettivi necessari per l'accesso alle procedure previste dalla legge n. 3 del 2012, sono riconducibili, di fatto ad una serie di condizioni legate al ricorrente ed al comportamento dallo stesso tenuto.

In particolare è necessario che quest'ultimo:

- non sia assoggettabile alle procedure concorsuali previste dalla legge fallimentare;
- non abbia già fatto ricorso ad una delle procedure previste dalla legge n. 3 del 2012 nel corso dei precedenti cinque anni;
- non abbia subito provvedimenti di revoca od annullamento di un altro e precedente accordo ex legge n. 3 del 2012.



Con riferimento ai presupposti più tipicamente soggettivi, d'altro lato, è necessario ricordare che può accedere alla procedura prevista per il "consumatore" la persona fisica che avrà dato prova di voler regolare debiti effetto di attività non d'impresa, arte o professione.

Quanto, invece, ai debiti che potrebbero essere regolati nell'ambito del piano proposto dal "consumatore" si osserva che non v'è limitazione rispetto alla loro tipologia.

Con riferimento al concetto di "sovraindebitamento" è possibile affermare che l'art. 6 della legge n. 3 del 2012 definisce lo stesso come *"...una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, nonché la definitiva incapacità del debitore di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni.."*.

Alcun riferimento, pertanto, deve essere svolto con il concetto di insolvenza che attiene ad una oggettiva incapacità del debitore di dare adempimento alle proprie obbligazioni, regolarmente e con mezzi normali di pagamento.

Il sovra indebitamento, infatti, sottende un'analisi della entità del debito in rapporto alla qualità del patrimonio del debitore, ove presente.

In altri termini le attività non immediatamente liquidabili, dovranno essere sottratte dal confronto con il passivo dell'indebitato ai fini della valutazione dei presupposti per l'ammissibilità.

Le tempistiche di liquidazione del patrimonio, inoltre, dovranno essere analizzate con riferimento alla data di scadenza dei debiti (breve, medio e lungo termine).

In un contesto giuridico ed aziendalistico di tale stregua, assume rilievo fondamentale il valore di mercato degli immobili che non potrà non tenere conto del contesto valutativo e della natura e tempistiche di assolvimento delle obbligazioni del debitore.

Nel caso *in esame* i presupposti sono tutti, assolutamente, esistenti.

Il Sig. ***** infatti, non ha mai svolto attività d'impresa e non è soggetto fallibile, in via ulteriore nel corso dell'ultimo quinquennio non ha fatto ricorso ad alcuna forma di componimento della crisi da sovra indebitamento come previsto dalla norma oggi invocata e, pertanto, non ha subito annullamento o revoca, nel medesimo periodo, di alcuna procedura connessa al componimento stesso.

Inoltre non ha contratto debiti nell'esercizio diretto di attività d'impresa neanche agraria.

2. Premesse. La colpa, la meritevolezza, la diligenza. Le ragioni della crisi e tentativi svolti per ripianare il debito.

Come si potrà facilmente evincere dall'analisi dell'attivo e del passivo del ricorrente, quest'ultimo presenta un indebitamento assolutamente sproporzionato rispetto all'effettive e naturali possibilità restitutorie.

Le ragioni di tale evidenza, risiedono nelle modalità con le quali l'indebitamento in esame si è formato e nelle cause dello stesso.

Il Sig. | ***** , coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra | *****
| ***** ricopriva la carica di Amministratore Unico e legale rappresentante della società
| ***** di cui quest'ultima era titolare di quote societarie
per il 45% della suddetta società. L'altro 55% era posseduto dalla sig.ra | *****
cognata del sig. | ***** in quanto moglie del fratello sig. | *****
(allegato 1 - Visura | *****).

Quest'ultimo ricopriva la carica di Amministratore Unico e legale rappresentante della
società | ***** , le cui quote di capitale sociale erano sempre
possedute secondo le quote sopracitate, dalle sig.re | ***** (55% del capitale sociale) e
| ***** (45% del capitale sociale) (allegato 2 - Visura | *****).

La | ***** iscritta nel registro imprese in data 10.06.1987, con sede in ***** alla
***** e la | ***** , iscritta nel registro imprese in data
19.02.1986, con sede in | ***** , operavano nel campo
dell'edilizia e dell'impiantistica industriale.

Il sig. | ***** , nel tempo ed unitamente alla moglie, al fratello e alla cognata,
contraeva finanziamenti in proprio ed offriva garanzie personali per i debiti sottoscritti dalle
due società coinvolgendo, pertanto, il patrimonio personale sui cui sono stati iscritti molti e
pregiudizievoli gravami.

La natura ed il valore del suddetto patrimonio, al pari dei debiti contratti e dei gravami
iscritti a garanzia di quest'ultimi, verrà trattata negli appositi, seguenti, paragrafi.

Nel frattempo giova ricordare che le suddette società venivano dichiarate fallite, anni or sono, dal competente Tribunale di Roma (allegati 3 e 4 – estratti di sentenza dichiarativa di fallimento) e, ad oggi, non risulta pervenuta all'istante alcuna richiesta di rinvio a giudizio per nessuna delle fattispecie di reato collegate ovvero collegabili all'intervenuta dichiarazione di fallimento in danno della ***** così come per il germano con riferimento all'intervenuto fallimento della *****

L'esposizione dei fatti svolta, inoltre, ci si augura possa essere, di per sé, già sufficiente per affermare le ragioni della crisi – legate, pertanto, all'impegno personale profuso per sostenere finanziariamente lo sviluppo delle società partecipate - e per introdurre un appropriato cenno sulla meritevolezza del ricorrente e, quindi, sulla mancanza di colpe circa la formazione della situazione di sovra indebitamento causa del presente ricorso.

Non può essere, infatti, messo in dubbio il fatto che il ricorrente ha prestato ordinaria diligenza nella gestione delle sue risorse finanziarie laddove si consideri che lo stesso ha, doverosamente, ottemperato alla salvaguardia del valore delle partecipazioni finanziarie intestate al coniuge e che garantivano a quest'ultima la comproprietà di società commerciali – peraltro a conduzione familiare e gestite dall'istante - ***** e dal proprio germano, sig. ***** che, sino al momento dell'emersione

della crisi che ne causava il fallimento, generavano fatturati e risultati assolutamente soddisfacenti. In ogni caso, all'epoca delle assunzione dell'impegno finanziario da parte del ricorrente, le società non appalesavano alcun sintomo di crisi.

Quanto alla diligenza spiegata dal ricorrente nella formazione dell'esposizione debitoria e nelle successive soluzioni adottate per farvi fronte, si osserva, inoltre, che lo stesso, nell'ultimo quinquennio, non ha compiuto atti dispositivi sul proprio patrimonio finalizzati alla sottrazione dello stesso, anche parzialmente, alla disponibilità dei creditori. Alcune obbligazione, sproporzionata ovvero di aggravamento dei debiti del ricorrente, d'altronde, è stata dallo stesso assunta, come risulta dall'analisi dei debiti contratti per ragioni di sostegno finanziario alle società di cui sopra e che appaiono, del tutto, marginali.

Al caso di specie, pertanto, non è necessario estendere alcuna analisi circa la natura e le motivazioni di atti dispositivi od in frode, semplicemente poiché non sono stati compiuti.

Con riferimento allo specifico comportamento tenuto dal sig. ***** il medesimo è stato, assolutamente, diligente. Infatti si constata:

- l'assenza di atti in frode ai creditori finalizzati a sottrarre alla loro garanzia parte del proprio patrimonio ovvero ad accrescere l'entità del passivo avendo contratto ulteriori e sproporzionati impegni finanziari;
- i debiti contratti, con riferimento allo specifico momento dell'assunzione del singolo impegno, come detto, sono stati frutto delle scelte operate per sostenere, con appropriate garanzie, le fonti di finanziamento delle società sopra ricordate. In nessun caso il ricorrente ha omesso di preservare garanzie per suoi propri creditori poiché, quest'ultimi, erano assenti. Le società, inoltre, non appalesavano alcun sintomo di crisi tanto che il settore bancario non esitava a finanziarne la gestione e quindi presentavano capacità restitutorie evidenti;
- l'adeguatezza del patrimonio impegnato in garanzia dal ricorrente anche ai fini restitutori, non era e non è stato mai posto in dubbio dal settore bancario e da ogni altro creditore. D'altronde, nei seguenti ed appositi paragrafi, si darà cenno dell'entità del patrimonio del ricorrente;
- la nascita della situazione di sovra indebitamento, è senza ombra di dubbio, effetto di fatti imprevisti ed imprevedibili al momento della contrazione dei debiti principali da parte del ricorrente; come più volte riferito, le società sono andate in *default* per la improvvisa e drastica riduzione del fatturato in presenza di impegni bancari inalterati.

Il ricorrente, unitamente agli altri soggetti interessati dalla crisi da sovra indebitamento, *****

***** , allorquando gli istituti di credito iniziarono a rivendicare, anche in sede giudiziaria, i propri diritti di credito scaturenti dalle garanzie personali a suo tempo rilasciate, pur resistendo alle azioni contro di lui intraprese, proponeva un accordo che prevedesse lo stralcio e la rateizzazione dei debiti bancari con risorse messe a disposizione da uno degli istituti di credito garantite da una quota del patrimonio immobiliare del ricorrente, proporzionato all'effettivo valore dei crediti in relazione alla sola quota capitale.

In particolare il ricorrente, unitamente agli altri soggetti impegnati nel risanamento, già nel corso dei primi mesi del 2015, conferiva incarico ad un tecnico di fiducia, individuato nell'arch. Stefano Petrucci, affinché stimasse il patrimonio immobiliare di tutti i soggetti in questione.

All'esito di tali stime e dei colloqui avviati con la Banca di Credito Cooperativo di Roma, veniva formulata a quest'ultima una richiesta di finanziamento e componimento dei debiti che, in sostanza, avrebbe dovuto prevedere il rimborso integrale del credito vantato da tale ultimo istituto (appunto in quanto finanziatore e sostenitore del piano) ed il rimborso pro quota dei crediti vantati dalle altre banche. Si riporta di seguito, l'estratto della richiesta rivolta alla BCC di Roma:

".....I Sigg.ri ***** nonché le Sigg.re (***** sono giunti alla determinazione di risolvere l'annosa vicenda che li vede coinvolti, mediante il raggiungimento di un accordo transattivo complessivo, seppur basato su trattative separate con i singoli creditori, anche alla luce di consulenze di parte, che hanno evidenziato l'applicazione di interessi ultralegali, anatocismo, c.m.s. ed in alcuni casi tassi superiori al c.d. "tasso soglia".I termini della proposta sono così sintetizzabili:

- I fideiussori venderebbero alle società I ***** che hanno già manifestato interesse ad acquistare, tutto il compendio immobiliare ad esclusione degli immobili adibiti ad abitazione di entrambi i nuclei familiari che rimarrebbero fuori dalla proposta transattiva volta alla soddisfazione del ceto bancario;
- La vendita avverrebbe mediante un'operazione di leasing in favore delle società acquirenti, da parte di primario istituto di credito;
- Il ricavato della vendita consentirebbe ai fideiussori di dare esecuzione agli accordi transattivi raggiunti con i singoli creditori.

In considerazione dei buoni rapporti da sempre intercorsi tra la Sua assistita ed i fideiussori, sarebbe auspicabile che l'operazione di leasing venga effettuata dalla BCC, la quale vedrebbe integralmente soddisfatto il proprio credito come sopra indicato e, nel contempo, inizierebbe un nuovo rapporto con le due società acquirenti, non ultima l'operazione di leasing.

Al fine di consentire a Lei ed alla Sua cliente, una più attenta valutazione in ordine alla fattibilità della proposta e delle conseguenti garanzie, si evidenzia che la ***** risultano

entrambe costituite in data 18.02.2000, iscritte nel registro imprese, rispettivamente in data 11.04.2000 e 08.05.2000. Inoltre come si evince dai bilanci di esercizio al 31.12.2013, depositati in data 18.09.2014 per la

***** ed in data 25.06.2014 per la ***** , le società hanno rispettivamente un fatturato di € 800 mila circa e di euro 1,9 milioni circa con utili di €. 40 mila circa ed €. 50 mila circa. Il fatturato atteso per il 2015 dovrebbe attestarsi su valori, rispettivamente, pari ad €. 1,5 milioni circa ed €. 2,0 milioni circa.

Si evidenzia, inoltre, che i principali clienti delle società, per *****

Malgrado gli incontri effettuati tra gli *advisors* del ricorrente e gli uffici centrali preposti dalla BCC di Roma per valutare la fattibilità della proposta, non è mai pervenuta dall'istituto una risposta anche se, più volte, sollecitata.

La conseguenza è stata l'avvio, ad opera degli istituti creditori, di azione esecutiva sui beni del ricorrente di cui si tratterà nell'apposito paragrafo dedicato al passivo.

3. L'attivo del ricorrente.

L'istante, sig. ***** presenta esclusivamente le seguenti fonti di reddito che, per ragioni di chiarezza espositiva, ai fini che interessano, vengono suddivise in due categorie: disponibile e immobilizzato, non essendo, il ricorrente titolare del diritto di proprietà di beni mobili ovvero di beni mobili registrati.

L'attivo disponibile.

L'unico attivo immediatamente disponibile è rappresentato dal reddito scaturente dall'attività di lavoro assimilabile a quella di lavoro dipendente, prestato in favore di *****
***** per il complessivo importo di euro 15.993,00 annui sulla base dei dati di reddito dichiarati e come provato dalle dichiarazioni dei redditi, presentate dal ricorrente, relative agli ultimi tre anni, che si allegano al presente ricorso (doc.ti 5, 6 e 7).

L'attivo immobilizzato

Il Sig. ***** è titolare esclusivo del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili, su parte dei quali pende procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n.r.g. 1656/2013 Tribunale di Roma, G.E. dott.ssa Barbara Perna con contestuali vendite disposte dal medesimo G.E., con riferimento ai lotti anch'essi di seguito espressamente indicati:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Rocca Santa Maria e censita al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 31, particella 399, cat. A/3, cl. 2. Il valore complessivo della suddetta unità immobiliare, come stimata dall'arch. Stefano Petrucci di Roma è pari ad **Euro 34.185** (doc. 8). Tale bene immobile non è oggetto di procedura esecutiva immobiliare;
2. Unità immobiliare sita nel Comune di Rocca Santa Maria e censita al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 31, particella 402, cat. A/2, cl. 1. Il valore complessivo della suddetta unità immobiliare, come stimata dall'arch. Stefano Petrucci di Roma è pari ad **Euro 31.925** (cfr. doc. 8) Tale bene immobile non è oggetto di procedura esecutiva immobiliare;



3. Unità immobiliare sita in Roma, Via S. Cristina Gela 35 piano T ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1463, Cat. D/7, Zona Cens. 6, (con corte in comune pro-quota indivisa | ***** per 1/4, | ****

***** per 1/4, | ***** per 1/4, | ***** per 1/8 e
***** per 1/8);

4. Catasto Terreni - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1463 – ENTE URBANO -

Superficie m² 84 (con corte in comune pro-quota indivisa | ***** per 1/4,

***** per 1/4, ***** per 1/4, ***** per 1/8 e
***** per 1/8);

Su entrambe le suddette ultime due unità immobiliari, facenti parte del **Lotto n. II** venivano intraprese azioni esecutive immobiliari e pertanto assoggettate a valutazione di stima da parte del tecnico nominato dal G.E., arch. Salvatore Fallica, il quale ne stimava il valore, unitamente agli ulteriori immobili facenti parte del citato lotto II, in complessivi **euro 698.330,00** (tale valore, si ribadisce, è riferito alla totalità del lotto n. II, composto anche da unità immobiliari nel diritto di proprietà pieno ed esclusivo del Sig. | ***** e della | *****), nonché di ulteriori beni immobili in comproprietà per quota indivisa tra il ricorrente e i fratelli | *****

| ***** nonché | ***** (doc. 9).

Unitamente alle ulteriori unità immobiliari non rientranti nel diritto di proprietà del ricorrente, gravano le seguenti ipoteche:

– IPOTECA GIUDIZIALE (DEC. ING.) 29.05.2013 c/ ***** ; *****
***** ; a favore di Banca Popolare del Lazio;

– IPOTECA GIUDIZIALE (DEC. ING.) 07.08.2013 c/ *****
***** a favore di Banca Carige S.p.a..

5. Unità immobiliare sito in Roma, Via S. Cristina Gela n.31, piano 2, interno 4 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1338, Sub. 507, Cat. A/2, Zona Cens. 6, Classe 6, Consistenza vani 5, Superficie catastale totale 101 mq, totale escluso aree scoperte 96 m, Rendita Euro 813,42. Il valore complessivo della suddetta unità immobiliare, come stimata dall'arch. Stefano Petrucci di Roma è pari ad Euro 192.755,00, successivamente stimata al ribasso dall'arch. Salvatore Fallica, come disposto dal G.E. dott.ssa Barbara Perna, nel corso

della procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Roma per **euro 138.146,86** (lotto IV – doc. 10). Su tale immobile gravano le seguenti ipoteche:

- IPOTECA GIUDIZIALE (DEC. ING.) 29.05.2013 c/ _____ *****
_____ a favore di Banca Popolare del Lazio;
- IPOTECA GIUDIZIALE (DEC. ING.) 07.08.2013 c/ _____ *****
_____ a favore di Banca Carige S.p.a.

Il ricorrente è altresì comproprietario pro-quota indivisa (per ¼), unitamente ai fratelli sig. _____
_____ nonché unitamente alla sig.ra
_____ degli ulteriori e seguenti immobili:

6. Unità immobiliare (terreno) sita in Roma e censita al Catasto Terreni - Sezione C, Foglio 1034, Particella 906, FU D ACCERT, Superficie m² 225 (porzione non frazionata di mq 15 circa) (in comproprietà indivisa di _____ per 1/4, _____ per 1/4, _____ per 1/4, _____ per 1/8 e _____ per 1/8) (Lotto IV);
7. Unità immobiliare sita in Roma e censita al Catasto dei Fabbricati al Foglio 1034, Particella 1338, Subalterno 508, lastrico solare, Consistenza 185 m², Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 31 piano: 3 (in comproprietà indivisa di _____ per 1/4, _____ per 1/4, _____ per 1/4, _____ per 1/8 e _____ per 1/8) (Lotto IV);
8. Unità immobiliare sita in Roma e censita al Catasto dei Fabbricati al Foglio 1034, Particella 1338, Subalterno 507, appartamento, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 31 piano: 3 (in comproprietà indivisa di _____ per 1/4, _____ per 1/4, _____ per 1/4, _____ per 1/8 e _____ per 1/8) (Lotto IV);

Il ricorrente è altresì comproprietario al 50% per quota indivisa, unitamente al fratello sig. _____
_____ dell'intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e due piani interrati, con corte circostante e tre autorimesse interrate, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 16, 16/A, 18, 20, 22, e precisamente:

9. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 16/A ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 10, Cat. C/, classe 6, consistenza 323 m² (Lotto 1);

10. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 16 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 11, Cat. C/, classe 6, consistenza 321 m² (Lotto 1);

a tali suddette unità immobiliari, adibite ad autorimesse è annesso il parcheggio scoperto di mq. 559 oltre rampa di accesso, quest'ultima per una superficie ulteriore pari a mq. 148 (tutti ricompresi nel Lotto 1).

11. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 20 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 3, Cat. A/2, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 1,5 vani;

12. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 20 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 4, Cat. A/2, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 1,5 vani;

13. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 20 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 5, Cat. A/10, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 1,5 vani;

14. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 20 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 6, Cat. A/10, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 1,5 vani;

15. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 18 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 2, Cat. C/6, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 387m²;

16. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 18 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 8, Cat. C/2, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 123 m²;

17. Immobile sito in Roma, alla Via Santa Cristina Gela n. 18 ed iscritto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio n. 1034, particella 1866, Sub. 9, Cat. C/2, Zona Cens. 6, Classe 3, consistenza 123 m²;

Il valore complessivo del lotto 1 (composto dai sopra elencati beni immobili dal n. 9 al n. 17) tutti in comproprietà tra il ricorrente ***** e il sig. *****)

veniva individuato dall'arch. Stefano Petrucci in euro 2.240.661,00. Tali beni venivano sottoposti a procedura esecutiva immobiliare R.G. 1656/2013 pendente presso il Tribunale di Roma, G.E. dott.ssa Barbara Perna e quindi ad ulteriore stima da parte del tecnico nominato dal G.E. arch. Salvatore Fallica che ne individuava il valore al ribasso in complessivi **euro 1.713.653,25** (doc. 11).

Su tale compendio immobiliare risultano i seguenti gravami:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 8378 Registro Generale 40779 Pubblico ufficiale CARRAFFA RENATO Repertorio 68781/8526 del 26/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ****

- A favore di **Banca Popolare di Spoleto S.p.A.** su LOTTO I - Foglio 1034 particella 1701;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****

- A favore di **Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni** su LOTTO I - Foglio 1034 particelle 1866/2, 1866/3, 1866/4, 1866/5, 1866/6, 1866/7, 1866/8, 1866/9, 1866/10, 1866/11;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****

- A favore di **Banca CARIGE S.p.A.** su LOTTO I - Foglio 1034 particelle 1866/2, 1866/3, 1866/4, 1866/5, 1866/6, 1866/7, 1866/8, 1866/9, 1866/10, 1866/11.

Tutti i beni immobili per i quali non è indicato uno specifico numero di lotto, non sono oggetto di procedura esecutiva; in relazione ai beni per i quali è indicato il numero di lotto, sono stati previsti i seguenti esperimenti di vendita:



- 27 novembre 2017, ore 11,00 (doc. 12) per il Lotti n. I, n. II, n. III, n. IV, n. VI e n. VII;

Per quanto sopra esposto e rappresentato il valore complessivo dei beni immobili nel diritto di proprietà, pieno ed esclusivo, nonché degli ulteriori beni immobili in comproprietà, del sig. ***** (secondo la ripartizione in lotti operata dal tecnico del Tribunale) è pari ad euro 1.122.046,50, come di seguito calcolato:

1. 50% del valore attribuito ai beni del lotto 1 - €. 1.713.653,25/2 = €. 856.826,50;
2. Valore dei beni immobili nel diritto di proprietà esclusivo del ricorrente e rientranti nel lotto 2 - €. 62.110,00;
3. Valore dei beni immobili costituenti il lotto 4 - €. 140.000,00;
4. Valore delle 2 unità immobiliare sita in Rocca Santa Maria - €. 66.110,00;

Inoltre è necessario evidenziare come il patrimonio immobiliare sia fortemente interconnesso con l'ulteriore patrimonio di tutti gli altri soggetti che verranno interessati dalla presente procedura ed in particolare, si ribadisce, i sigg.ri *****

***** tale evidenza rende necessario sviluppare, in esito alle indicazioni che seguiranno ed in aggiunta alle stesse, un piano di componimento del debito che, definiremo, "di gruppo".

4. Il passivo del ricorrente anche in relazione ai gravami iscritti sui beni immobili.

Come già più volte accennato, il sig. ***** , è parte di un gruppo di debitori, già più sopra individuato che, per le considerazioni ampiamente svolte, hanno contratto debiti verso istituti di credito che li vedono, pertanto, coobbligati in solido. Le per esposizioni debitorie che sono garantite, in parte da fidejussioni e in parte da ipoteche, quest'ultime, iscritte su beni, spesso in comproprietà per quota.

L'analisi del passivo deve prescindere, necessariamente, dalla ricerca e individuazione del debito patito dal ricorrente e affidarsi alle connessioni esistenti tra tutti i suddetti coobbligati al fine di rendere equa la proposta che, pur dovendo garantire tutti i creditori, dovrà assicurare il pagamento nella corretta misura rispetto all'entità del credito vantato da ciascun istituto bancario. In particolare, nella tabella che segue viene indicato il titolare del diritto di credito, con specifico riferimento al settore bancario, il titolo posto a fondamento del

suddetto diritto, l'importo dello stesso nonché l'ulteriore nominativo del/dei debitori principali ed eventualmente dei coobbligati in solido.

PASSIVITA' del "gruppo – debiti verso Istituti bancari

Tabella 1

BANCA	TITOLO	SORTA	DEBITORE PRINCIPALE	COOBBLIGATI
Credito Valtellinese	D.l. n. 3150/13 Trib. Roma.	Euro 656.070,09 CHIROGRAFO	*****	*****
Credito Valtellinese	D.l. n. 3150/13 Trib. Roma.	Euro 322.870,36 CHIROGRAFO		
Intesa SanPaolo S.p.A.	D.l. n. 20242/13 Trib. Roma	Euro 84.064,09 CHIROGRAFO		
Intesa SanPaolo S.p.A.	Contratto bancario	Euro 164.546,08		
Mediocredito Italiano S.p.A.	Contratto bancario	Euro 44.595,95 CHIROGRAFO		
BCC di Roma Soc. Coop. S.p.A	D.l. n. 26114/13 Trib. Roma	Euro 273.851,55 CHIROGRAFO		
MPS S.p.A.	Contratto bancario	Euro 351.887,77 CHIROGRAFO		
MPS S.p.A.	Contratto bancario	Euro 447.470,27 CHIROGRAFO		
Unicredit S.p.A.	D.l. n. 22834/2013 Trib. Roma	Euro 467.614,39 CHIROGRAFO		
Banca Carige S.p.A.	D.l. n. 2497/13 Trib. Roma	Euro 336.118,30 IPOTECARIO		
Banca di Anghiari e Stia Cred. Coop.	D.l. n. 182/12 Trib. Arezzo - Sansepolero	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	Munio Ipotecario	Euro 1.139.625,95 IPOTECARIO		I.

Il totale dell'esposizione debitoria come sopra rappresentata è pari a **euro 5.277.392,78** oltre eventuali, ulteriori interessi di cui **euro 2.414.677,77** garantiti da garanzia ipotecaria ed **euro 2.862.715,01** in chirografo.

Il sig. ***** inoltre, presenta i seguenti ulteriori debiti di natura fiscale per complessivi euro 41.761,77 come da successivo dettaglio, quest'ultimo aggiornato al 30.04.2017.

IRPEF					
ANNO	MODELLO DICHIARAZIONE/RUOLO	IMPOSTE			TOTALE
2011	MODELLO UNICO PF 2012/2011	1.667,34	rateizzazione (rate residue)		1.667,34
2012	MODELLO UNICO PF 2013/2012	0,00	-		0,00
2013	MODELLO UNICO PF 2014/2013	4.275,44	rateizzazione (rate residue)		4.275,44
2014	MODELLO UNICO PF 2015/2014	4.563,99	rateizzazione (rate residue)		4.563,99
2015	MODELLO UNICO PF 2016/2015	3.728,00			3.728,00
					14.234,77
ICI					
ANNO		IMPOSTA			TOTALE
2012		2.787,00			2.787,00
					2.787,00
IMU					
ANNO		IMPOSTA			
2012		5.449,00			5.449,00
2013		4.427,00			4.427,00
2014		4.438,00			4.438,00
2015		4.438,00			4.438,00
2016		4.438,00			4.438,00
					23.190,00
TASI					
ANNO		IMPOSTA			
2014		628,00			628,00
2015		617,00			617,00
2016		305,00			305,00
					1.550,00

TOTALE DOVUTO

41.761,77

Si osserva inoltre che il debito fiscale viene corrisposto direttamente dal ricorrente, utilizzando le proprie risorse personali e secondo i termini e le modalità delle rateizzazioni accordate e puntualmente assolte dallo stesso. In via ulteriore, tutto il credito è oggetto di rateizzazione, con la precisazione che quello sofferto nei confronti di ***** sarà assolto in n. 24 mensilità (doc.13).

PASSIVO TOTALE IN SINTESI:

Tabella n. 2

voce del passivo	Valori contabili privilegio	Valori Contabile Chirografo	Val. rettificato ai fini del piano Privilegio	Val. rettificato ai fini del piano chirografo
Fiscali	41.761,77		41.761,77	0
Prev.li				
Banche	2.003.058,00	2.615.444,00	2.414.677,77	2.862.715,01
Di cui				

Interessi					
Totali		2.044.819,77	2.615.444,00	2.456.439,54	2.862.715,01
DEBITO TOTALE					5.319.154,54
DEBITO PRIVILEGIATO					2.456.439,54
DEBITO CHIROGRAFARIO					2.862.715,01

5. Lineamenti essenziali della proposta.

La proposta che si intende formulare, prende spunto dalla natura immobiliare dell'attivo disponibile, tra cui quello intestato al sig. ***** ne estende gli effetti al "gruppo", trovando fondamento nei presupposti che hanno ispirato la legge n. 3 del 2012.

Si terrà conto, inoltre, di tale ultima normativa e in particolar modo degli artt. 6; 7 *commi I ed I bis*; 8 *commi I e II*; 9 *commi I, II, III ter, III quater*; 10 *comma II lett. b*; 13 *unico comma* e art. 14 *ter*.

In altri termini al fine di porre rimedio alla situazione di indebitamento (*ex art. 6 L. n. 3/2012*), il ricorrente propone ai suoi creditori un accordo di ristrutturazione del proprio debito con contestuale liquidazione di tutti i propri beni *ex art. 14 ter L. 3/2012*, sulla base del piano che seguirà, con scadenze precise nei pagamenti e modalità di esecuzione degli stessi, in favore di tutti i creditori nella misura del 100% dei crediti assistiti da garanzia ipotecaria e da privilegio generale. Più dettagliatamente, con riferimento a quest'ultimi, si evidenzia che il ricorrente, attingendo dalle proprie risorse personali scaturenti dai soprarichiamati redditi assimilati a quelli da lavoro dipendente, farà fronte ai pagamenti secondo i piani di rateizzazione in corso.

All'esito dei contenuti della presente proposta nonché delle ulteriori, imputabili agli altri coobbligati, i crediti chirografari verranno soddisfatti nella misura di cui infra.

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 ***** nonché dell'ulteriore appartamento e di cui infra saranno alienate in forza di proposta di acquisto irrevocabile, avanzate da ***** (doc.ti 14 e 15);

La liquidazione dei beni, dovrà avvenire per il tramite di un liquidatore di nomina giudiziale (artt. 7 comma 1 e 13 l.3/2012).

In funzione del patrimonio del ricorrente che, come visto, è sostanzialmente immobilizzato, egli intende soddisfare i propri creditori (art. 8 comma 1 l.3/2012) mettendo a disposizione l'intero patrimonio di sua proprietà ex art. 10 comma II, lett. b, l. 3/2012 (che non comprende alcun bene mobile materiale), beneficiando, nel contempo, di finanza limitata e garantita da terzi che, si sono dichiarati disponibili ad acquistare una parte del patrimonio immobiliare e secondo le modalità che verranno indicate nel prosieguo.

Il tutto allo scopo di soddisfare il ceto creditorio mediante la liquidazione di tutto il patrimonio immobilizzato, nel diritto di proprietà dei debitori, garantendo tempi certi mediante le proposte di acquisto irrevocabili, pervenute dalle sopra richiamate società *****

aventi ad oggetto i seguenti immobili come di seguito identificati:

A) Villa Unifamiliare, (Lotto VI) in piena ed esclusiva proprietà della sig.ra *****

***** censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1034, particella 1671, sub.1, cat. A/7, zona cens. 6, classe 4, consistenza 13 vani; foglio n. 1034, particella 1671, Sub. 2, Cat. C/6, Zona Cens. 6, Classe 7, consistenza 168 m2; foglio n. 1034, particella 1671, Sub. 3, Cat. C/2, Zona Cens. 6, Classe 4, consistenza 27 m2; foglio n. 1034, particella 1671, Sub. 4, Cat. C/2, Zona Cens. 6, Classe 4, consistenza 68 m2; su cui gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2001 - Registro Particolare 11755 Registro Generale 44378 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 22178 del 23/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****
***** e a favore di INTESA BCI S.p.A.;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico -



Contro]

- A favore di

Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 - Registro Particolare 15585 Registro Generale 110997 pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 226 del 02/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****

A favore di Banca di Anghiari e

Stia Credito Cooperativo S.C.;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****

- A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***** e

- A favore di Banca CARIGE S.p.A.;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***** e

- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****

- A favore di Banca CARIGE S.p.A.;

suddetti immobili sono oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Roma, identificata con n.r.g.e.c. 1656/2013 (a cui sono state riunite le procedure nn.rr. gg. ee. cc. 2035/2013, 11/2014 e 267/2014 - doc. 16). Il valore di stima di

detti ultimi immobili, così come determinato dall'esperto nominato dal G.E., è pari a euro 942.640,41 mentre il prezzo per l'offerta minima, previsto per l'esperimento di vendita del 27 novembre 2017, è pari ad euro 570.000,00 ;

B) Villa Unifamiliare in piena ed esclusiva proprietà del coniuge del ricorrente, sig.ra ***** e censita al Catasto dei fabbricati di Roma, censita al foglio 1034, particella 1670, sub.1 e 2, cat. A/7, zona cens. 6, classe 5, consistenza 10,5 vani; foglio n. 1034, particella 1670, Sub. 3 e 4, Cat. C/6, Zona Cens. 6, Classe 10, consistenza 73 m2; foglio n. 1034, particella 1670, Sub. 5, Cat. C/2, Zona Cens. 6, Classe 6, consistenza 25 m2; foglio n. 1034, particella 1670, Sub. 6, Cat. C/2, Zona Cens. 6, Classe 4, consistenza 220 m2. Come sopra anticipato tale unità immobiliare è nel diritto di proprietà esclusivo della sig.ra ***** adibita ad abitazione principale del proprio nucleo familiare ove anche la stessa vive, unitamente al marito ed alla figlia. Su tale bene gravano le iscrizioni e trascrizioni come di seguito riportate:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2001 - Registro Particolare 11755 Registro Generale 44378 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 22170 del 23/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***** e a favore di INTESA BCI S.p.A.;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***** - A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 - Registro Particolare 15585 Registro Generale 110997 pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 226 del 02/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***** - A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio

1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico – Contro *****

– A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico – Contro ***** e

– A favore di Banca CARIGE S.p.A.;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico – Contro ***** e

– A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico – Contro ***** e *****

– A favore di Banca CARIGE S.p.A.;

I suddetti immobili, costituenti unico lotto, sono tutti oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Roma, identificata con N.r.g.e.c. 2300/14 e unificata alla principale N.r.g.e. 1656/2013 (doc. 17). Il valore di stima di detta unità immobiliare è pari ad euro 624.000,00 (già al netto delle riduzioni prudenziali pari al 15% del valore), come da perizia depositata dal tecnico nominato dal G.E. Arch. Maria Luisa Monteleone (doc. 18). Il prezzo stabilito per l'offerta minima è pari ad euro 468.000,00 come da ordinanza di vendita che si allega (doc. 19);

C) Appartamento (Lotto VII) nel diritto di proprietà non esclusivo della sig.ra *****

e censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, Particella 293 Subalterno 503, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe I, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 139 mq, Rendita Euro 4766,90, Indirizzo VIA CAMPI SALENTINA n. 56 n. 58 piano: T; Foglio 1030, Particella 293 Subalterno 501, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 12, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 51 mq, Rendita Euro

173,22, Indirizzo VIA CAMPI SALENTINA n. 54 piano: S1; nonché al Catasto Terreni alla Sezione C, Foglio 1029 Particella 550 (ex foglio 1030 particella 293), Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 370. Il bene veniva stimato euro 192.000,00 in ambito di procedura esecutiva immobiliare (doc. 20), con offerta minima pari ad euro 115.200,00 come da ultimo avviso di vendita (cfr. doc. 12). Sui predetti immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico -
Contro ***** - A favore di

Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 - Registro Particolare 15585 Registro Generale 110997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 226 del 02/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico -
Contro ***** - A favore di Banca di Anghiari e

Stia Credito Cooperativo S.C.;

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *****

- A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni.;

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***** e

- A favore di Banca CARIGE S.p.A.;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico – Contro ***** – A favore di Banca di

Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico – Contro ***** – A favore di Banca

CARIGE S.p.A.;

Il piano, nella sua complessità di gruppo, non prevede la suddivisione dei creditori in classi e la proposta verrà sottoscritta dalle società ***** (doc. 21 visura camerale),

nella qualità di promissaria acquirente, per sé ovvero soggetto da nominare in sede di compravendita, degli immobili di cui ai punti A) e C) nonché dalla società ***** (doc.

22 visura camerale), nella qualità di promissaria acquirente, per sé ovvero soggetto da nominare, dell'immobile di cui al punto B). Il tutto come da delibere assembleari che si allegano (doc.ti 23 e 24). Entrambe le società sopra indicate garantiranno la suddetta finanza aggiuntiva con le modalità si seguito enunciate. Il ricavato prezzo delle dette vendite contribuirà a garantire il puntuale e integrale pagamento dei creditori ipotecari. La misura e i tempi dei pagamenti verranno indicati infra.

Fermo restando gli effetti di legge legati all'eventuale omologazione del presente piano, all'esito dell'assegnazione di tutti i beni da liquidare ex art. 10 comma II, lett. b l.3/2012 nonché dell'integrale versamento in favore dei creditori, secondo le legittime cause di prelazione, delle somme previste per la vendita di parte del patrimonio immobiliare, di cui alle sopra citate lettere A), B) e C), la sig.ra ***** così come la sig.ra *****

***** verranno integralmente liberate dei rispettivi impegni personali nei confronti dei creditori tutti, seppur solo con riferimento agli immobili espressamente indicati ai punti A, B e C. Quest'ultime, signore ***** nel caso in cui le società intervenienti nel piano e di cui sopra, non dovessero provvedere a saldare integralmente il prezzo convenuto per l'acquisto degli immobili di cui ai precedenti punti A, B, C, acconsentono sin da ora, con la sottoscrizione dei piani, alla vendita coattiva degli stessi per mano del liquidatore nominato dal Tribunale adito in favore dei soggetti che manifesteranno interesse in tal senso. In tale ultimo caso, il prezzo di vendita previsto ai fini del presente piano, sarà, al suo minimo, quello stabilito nell'impegno di acquisto da parte della società *****

La vendita coattiva potrà avvenire anche all'esito del mancato pagamento anche di una sola rata trimestrale, prima della scadenza del ventesimo mese dalla omologazione del piano.

Le finalità del piano sono quelle di rendere rapida, certa e fruttuosa la procedura di esdebitazione, posto che il patrimonio immobiliare nel diritto di proprietà del "gruppo" e, quindi anche del sig. ***** se considerato unitamente ai patrimoni dei Sigg.ri

(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 ma con tempistiche e risultati legati all'esito delle vendite disposte nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, tali da non garantire importi certi né tempistiche prevedibili nel soddisfacimento del ceto creditorio.

La procedura che si intende proporre con il presente ricorso, pertanto, è conveniente e preferibile ad ogni altra ipotesi di liquidazione del patrimonio del gruppo e quindi del ricorrente poiché:

- attualmente il patrimonio è completamente immobilizzato: la definizione della procedura assicurerebbe, una volta omologato il piano e seppur gradualmente, il pagamento dei creditori in esso indicati con il saldo previsto ed entro il termine di ventiquattro mesi per quanto attiene gli oneri prededucibili che, in ogni caso, verrebbero soddisfatti gradualmente a partire dalla data di omologazione del piano – nonché, entro il medesimo termine, l'integrale pagamento del ceto creditorio ipotecario. Nel contempo i creditori privilegiati generali del sig. ***** verranno soddisfatti con risorse finanziarie di quest'ultimo, percependo così il saldo dei propri crediti, entro le naturali scadenze, poiché gran parte degli stessi sono già oggetto di rateizzazione, concessa come per legge. I medesimi crediti, inoltre, sono stati oggetto di regolarizzazione ex d.l. n. 193 del 2016.
- i creditori in grado chirografario, verranno, inoltre, soddisfatti, anch'essi entro il predetto termine di ventiquattro mesi dalla omologazione del presente piano, nella misura complessiva di cui infra all'esito del pagamento dei crediti privilegiati.

- il patrimonio presenta valori che dovrebbero essere rispettati in sede di vendita. Infatti per ragioni di prudenza, il valore attribuito allo stesso ai fini del presente piano, è pari al 64% di quello stimato dal tecnico del Tribunale arch. Fallica;
- le case di abitazioni che sono oggetto di proposta di acquisto "chiusa" sono, di fatto, quelle del nucleo familiare del ricorrente e di quello del germano ***** entrambe oggetto di proposta di acquisto chiusa, unitamente all'immobile di cui alla lettera C).

Il piano di soddisfacimento dei creditori è assolutamente conforme al principio della *par condicio creditorum*, tenuto conto che è assicurata una piena parità di trattamento tra tutti i creditori in funzione del fatto che non è prevista alcuna ripartizione in classi. Inoltre viene, comunque, assicurato in via preliminare il pagamento integrale dei crediti in prededuzione, di quelli muniti del privilegio generale con finanza di terzo, degli ipotecari, secondo le legittime cause di prelazione. Da ultimo, dei creditori chirografari nella misura percentuale di cui infra.

E' parimenti evidente che il presente ricorso con annesso piano, vada valutato unitamente a quelli depositati contestualmente dai sig.ri ***** e *****
***** e ciò, in quanto, il loro contenuto è strettamente connesso al ricorso de quo,
sia con riferimento all'attivo immobilizzato e da sottoporre a liquidazione, sia perché tutti
finalizzati alla soluzione della medesima situazione di sovra indebitamento.

Non deve, infatti, dimenticarsi che il debito patito dal sig. ***** sorge soprattutto dalle garanzie prestate in favore del ceto bancario, per i crediti vantati nei confronti della società ***** i cui fallimenti impongono al ricorrente e agli altri coobbligati di farvi fronte mediante liquidazione dei rispettivi patrimoni ex art. 10 II comma lett. b, l.3/2012. Da qui la necessità di procedere ad una valutazione coordinata dei quattro piani, la cui integrale attuazione consentirà l'esdebitazione del ricorrente e dei coobbligati, e nel contempo la soddisfazione dei creditori.

Da ultimo merita un cenno particolare la posizione della società ***** già più sopra citata, quale promissaria acquirente dell'immobile di cui alla lettera B).

La società è stata costituita in data 18/02/2000 con durata fino al 2050. L'oggetto sociale della Società riguarda "la realizzazione in opera anche con la formula chiavi in mano di

impianti di condizionamento e di riscaldamento, di impianti elettrici, di impianti idraulici, di impianti di magazzinaggio, impianti idrici, sanitari, antincendio...". La Società ha inoltre un capitale sociale pari ad Euro 10.200,00 detenuto dalle Sig.re ***** e *****
***** le quali detengono rispettivamente il 55% il 45% dello stesso. Il sistema di amministrazione e controllo è esercitato da un amministratore unico, nella persona del Sig. ***** (cfr. doc. 22).

La società opera nel settore dell'impiantistica industriale e può avvalersi di una cospicua clientela tra cui spicca la società Aeroporti di Roma S.p.a. All'uopo la società con Assemblea del 12 aprile 2017 deliberava l'approvazione del bilancio al 31.12.2016 (doc. 25).

La società è interessata ad intervenire nel piano acquistando l'immobile come sopra. Tale impegno è stato deliberato dall'assemblea dei soci, e formalizzato tramite proposta irrevocabile di acquisto ed è condizionata alla omologazione dell'accordo presentato dalla ricorrente. Nella sostanza la società si impegna ad acquistare il bene di cui alla sopraindicata lettera B) ad un prezzo complessivo come indicato più sotto, Nel contempo la sig.ra *****
***** con la sottoscrizione del proprio ricorso, si è impegnata, in caso di ammissione del piano ed omologazione dello stesso, a cedere alla ***** tutti i diritti reali sul medesimo immobile.

6 La proposta di gruppo. Importi e tempi.

Come anticipato in via generica, la proposta prevede, di fatto, l'apporto graduale e nell'arco massimo di mesi venti, di finanza devoluta al soddisfacimento dei creditori nella misura complessiva di euro 841.081,25 di cui euro 430.097,00 quale corrispettivo messo a disposizione, in ugual periodo, dalla ***** (promissaria acquirente degli immobili di cui alle lettere A) e C)), ed euro 410.984,25 quale corrispettivo messo a disposizione, in ugual periodo, dalla ***** (promissaria acquirente dell'immobile di cui alla lettera B)) assicurando, pertanto, risorse mensili per i primi diciotto mesi di euro 8.671,00 mese corrisposti complessivamente dalle società proponenti e incamerate dal liquidatore a titolo di acconto sul prezzo da restituire alle società promissarie acquirenti in caso di mancata omologa del presente piano

In totale, pertanto, i creditori potranno beneficiare di risorse complessive di **euro 2.725.625,25**, pari alla somma del patrimonio immobiliare di tutti i ricorrenti del "gruppo" (con esclusione degli immobili oggetto di compravendita), del valore di **euro 1.884.544,00** (di cui euro 871.680,00 attribuito agli immobili del sig. ***** ed euro 894.720,00 attribuito agli immobili del ricorrente e la differenza ad altri immobili come da successiva tabella 3, tutti stimati al valore pari al 64% di quello individuato dal Tecnico del Tribunale e pari ad euro 2.944.600,00 e tratti dalla ripartizione in lotti ove presenti) e della finanza garantita dalla vendita degli immobili A, B e C come più sopra indicati, pari a **euro 841.081,25**.

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 41.761,77, verranno soddisfatti gradualmente, e comunque nel termine massimo di 24 mesi, dal ricorrente 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.

Sulla base dell'art. 10 comma I l.3/2012, si prevede il termine massimo di sei mesi dalla presentazione della presente proposta che si fissa per il 30.04.2018.

A far data dalla omologazione del piano, nel contempo, verranno posti a disposizione dei creditori per la loro vendita, oltre ai beni di cui alle lettere A, B e C, anche tutti i seguenti beni immobili, componenti l'intero patrimonio del gruppo dei condebitori:

1. Lotto 1: intero fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 1034, particella 1866, sub 2, graffiato 7,3,4,5,6,8,9,10,11 e N.C.T., sezione C, Foglio 1034, particella n. 1066, ex 1701, ex 1679 ex 1666 ex 88.
2. Lotto 2: capannone artigianale censito al N.C.E.U. al foglio 1034, particella 1463, 1628 sub 502 e N.C.T., sezione C, Foglio 1034, particella n. 11463, 1628, 906/parte, 1462/parte.

3. Lotto 4: appartamento censito al N.C.E.U. al foglio 1034, particella 1338, sub 507.

4. Immobili siti in comune di Rocca Santa Maria (Te);

Alla luce di quanto sopra proposto e in ragione della circostanza per cui alla soddisfazione dei crediti debbono necessariamente essere utilizzati beni pignorati sottoposti a esecuzione immobiliare, Codesto Ill.mo Giudice, su proposta dell'organismo di composizione della crisi, ai sensi dell'art. 13 l. 3, 27 gennaio 2012 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà nominare un liquidatore che disponga, in via esclusiva, degli stessi beni immobili e delle rispettive somme incassate. A tal fine si rimette la proposta inerente la nomina di un professionista all'uopo da individuarsi, alla competenza dell'Organismo di Composizione della Crisi, con compenso proposto e quantificato in euro 40.000,00 oltre accessori di legge con quota a carico del ricorrente di euro 20.000,00.

Si precisa sin da ora che nel caso in cui le società,

promittenti acquirenti degli immobili di cui alle lettere A, B e C non rispettassero gli impegni assunti con il presente piano, gli stessi immobili sarebbero oggetto di liquidazione da parte del professionista nominato in favore di altri soggetti interessati.

La proposta di cui sopra, per le ragioni già ampiamente esposta, deve essere, necessariamente, inquadrata quale componimento di "gruppo", nell'ambito del quale i sig.ri

intervengono mettendo a disposizione il proprio patrimonio ed i

propri redditi personali mentre le sig.re

intervengono

ponendo a disposizione le proprie case di abitazione o di dimora dei loro familiari al fine di consentire l'apporto di finanza nella misura più sopra indicata.

Di seguito, sulla base del patrimonio immobilizzato e del suo valore di stima come da tabella 3, si sintetizza la proposta del gruppo e del ricorrente, rispettivamente, nella tabella 4 e nella tabella 5, precisando che la percentuale attribuita ai creditori chirografi è indicata unicamente nella tabella riferita al "gruppo" poiché è solo all'esito delle dinamiche 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 seuro 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
		4.000		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 ^r	1.265.600	1.362.000,00	5.036.600

Tabella 4 (piano di gruppo)

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 preveducibili			260.000,00
Differenza			581.081,25
Debiti ipotecari			2.414.677,77
Utilizzo differenza	</		

Tabella 5 (tabella

	PREDEDUZIONE	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
PASSIVO STIMATO			
Debiti bancari Bruno Di Genimaro quota		1.207.338,89	1.390.493,92
Professionisti	130.000,00		
TOTALI	130.000,00	1.207.338,89	1.390.493,92
Attivo 19 mesi			410.984,25
Oneri prededucibili			130.000,00
Differenza			280.984,25
Debiti ipotecari			1.207.338,89
Utilizzo differenza			926.354,64
Residuo ipotecario 1			926.354,64
Liquidazione patrimonio 24 mesi			933.760,00
Pagamento residuo ipoteca			7.405,36
Residuo per chirografo			7.405,36

Si precisa altresì che i dati di sintesi indicati nel presente ricorso e, in particolar modo, quelli di cui nella precedente tabella 5, debbono intendersi aggiornati alla data del 31.12.2016.

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

Tabella 6

Oneri prededucibili	260.000,00
Compositori come da contratti al lordo oneri ed 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 in via ulteriore che:

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 maturate e maturande nelle procedure esecutive attualmente 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.;

* * *

Tutto ciò premesso, il sig. *****, come sopra difeso, rappresentato e domiciliato

chiede

Che il Tribunale adito, previa verifica dei requisiti previsti dagli articoli 7, 8 e 9 della L. 3/2012, Voglia:

-- fissare l'udienza per la convocazione dei creditori, disponendone la comunicazione a questi ultimi, almeno trenta giorni prima del termine di cui all'articolo 11, comma 1, presso la residenza o sede legale, nelle forme previste dall'art. 10 L.3/2012 e stabilire le idonee forme di pubblicità della proposta e del decreto, con ogni provvedimento conseguenziale;

-- ordinare, la trascrizione del decreto, a cura dell'organismo di composizione della crisi, presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari;

-- disporre che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventerà definitivo, non potranno, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali né disposti sequestri conservativi né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore e, per l'effetto, disporre la sospensione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.r.g.e.c. 2300/14 del Tribunale di Roma, G.E. dott.ssa Barbara Perna nonché della principale iscritta al n.r.g.e. 1656/2013 del Tribunale di Roma, G.E. dott.ssa Barbara Perna;

– all'esito dell'istruttoria e verificata la fattibilità e idoneità del piano, risolta ogni eventuale contestazione anche in ordine all'ammontare dei crediti, omologhi il piano, con contestuale dichiarazione di apertura della procedura di liquidazione mediante la nomina di un professionista all'uopo individuato, onerando quest'ultimo di ogni forma di pubblicità del relativo decreto nonché della trascrizione presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari. Il tutto con ogni provvedimento conseguenziale.

Allegati come da separato foliaro

Roma,

avv. Bruno Campione

Bruno Campione



V. il dott. Tedeschi per gli
eventuali provvedimenti sulle
rimissioni -
15/11/17

PROCURA ALLE LITI

il sottoscritto

- residente

, nomina l'avv.

Bruno Campione (C.F. CMP BRN 70C03 F839P), suo procuratore e difensore in ogni fase, stato e grado di giudizio, anche di opposizione, conferendogli tutte le facoltà compresa quella di transigere e conciliare, chiamare terzi in causa, spiegare domanda riconvenzionale e rinunciare agli atti del giudizio per la proposizione del ricorso ex Legge n. 3/2012.

Elegge domicilio presso lo studio dell'avv. Bruno Campione in Roma alla Via Antonio Chinotto n.

1. Autorizza il trattamento dei dati personali comuni, sensibili e giudiziari e dichiara di aver visionato l'informativa sulle relative modalità di trattamento prevista

avv. Bruno Campione
Via Antonio Chinotto n. 1
00195 Roma (Rm)

FOIARIO dei documenti allegati al Ricorso ex L. n. 3/2012:

- 1) Visura camerale *****
- 2) Visura camerale *****
- 3) Estratto sentenza dichiarativa di fallimento in danno della *****
- 4) Estratto sentenza dichiarativa di fallimento in danno della *****
- 5) Dichiarazione dei redditi del ricorrente anno 2014;
- 6) Dichiarazione dei redditi del ricorrente anno 2015;
- 7) Dichiarazione dei redditi del ricorrente anno 2016;
- 8) Perizia di stima immobili in Rocca Santamaria p.lle 399 – 402;
- 9) Perizia di stima Lotto II;
- 10) Perizia di stima Lotto IV;
- 11) Perizia di stima Lotto I;
- 12) Avviso di vendita per i Lotti n. I, n. III, n. IV e n. VI;
- 13) Piano rateizzazioni in corso per debito fiscale;
- 14) Proposta di acquisto irrevocabile *****
- 15) Proposta di acquisto irrevocabile *****
- 16) Perizia Lotto VI – Villa Unifamiliare A) *****
- 17) Ordinanza riunione proc. N.r.g.c. 2300/14 alla N.r.g.c.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Ufficio contenzioso

REG. 17321/17 V.G.

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta

~~DOCT.~~
dell'avvocato

ROBERTO CARISI

Percepiti diritti per l'imposta di euro 57,72 per ciascuna copia urgente

Roma, 11

23 FEB 2018