

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura R.G. n° 16307/2019 avente ad oggetto: Composizione della crisi da sovraindebitamento ex L. 3/2012 - Piano del Consumatore o in subordine, la liquidazione del patrimonio i sensi della medesima legge 3/2012 proposto da [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Domenico DE SIMONE

Il Giudice Delegato dott. Francesca Vitale

Letti gli atti di causa ed esaminati:

-il Piano del Consumatore di cui all'istanza per l'accesso alla procedura ex art. 9 L. 3/2012 della Signora [REDACTED] depositata il 03.10.2019; l'allegata Relazione ex art. 9, co. 3-bis, l. 3/2012 del competente OCC Avv.to Miriam Scimemi del 30.09.2019, come successivamente entrambi integrati e modificati; l'atto di Intervento della [REDACTED] dell'08.05.2020; l'atto di Intervento della MIZAR SPE S.r.l. del 16.12.2020, gli atti e verbali di causa;

Osservato che:

-l'O.C.C. ha espresso giudizio soddisfacente sulla completezza della documentazione depositata a corredo della domanda, attestando la sua veridicità, l'attendibilità delle dichiarazioni della debitrice, nonché la fattibilità sia del Piano presentato dall'istante che dell'ipotesi liquidatoria richiesta in via subordinata;

-l'OCC, in particolare, accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi di ammissibilità di cui agli artt. 6, comma 2 lett. b) e 7 l. 3/2012, in merito alla diligenza e la meritevolezza della debitrice, ha rilevato che:

- 1) l'istante, al momento dell'assunzione del debito ipotecario contratto per l'acquisto della casa di abitazione (pari alla quasi totalità dell'ammontare complessivo della posizione debitoria), era nella possibilità di onorarlo attraverso i fondi di cui disponeva il nucleo familiare, così come integrati dalla madre e dalla suocera della stessa;
- 2) lo stato di sovraindebitamento è stato determinato dalla sopravvenuta incapacità della [REDACTED] di far fronte alle obbligazioni assunte per inaspettate necessità familiari (insorgenza di una grave patologia del figlio minore) e sopraggiunti problemi lavorativi del coniuge, unico soggetto con reddito nel nucleo familiare;
- 3) l'esposizione debitoria complessiva della [REDACTED] (come aggiornata nella Nota Integrativa dell'OCC del 1.12.2020) è così composta:
  - € 891.469,73 quale residuo del mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sulla casa di abitazione del consumatore, per l'estinzione del quale è pendente una procedura esecutiva attualmente sospesa nelle more del presente procedimento;
  - € 8.150,00 quale debito chirografario verso l'Agenzia delle Entrate;
  - € 3.000,00 per spese diverse;
  - €15.988,00 per spese di procedura in prededuzione (di cui € 10.988,00 quale residuo del compenso dovuto all'OCC e € 5.000,00 quale compenso per il legale di fiducia incaricato);
- 4) il Piano proposto dalla debitrice, ove in accordo con i creditori, risulterebbe fattibile e conveniente, in quanto: finalizzato ad assicurare ai creditori il pagamento di una quota del loro credito migliorativa rispetto a quanto da loro ottenibile attraverso procedure esecutive; compatibile con la situazione patrimoniale e finanziaria della proponente; utile a garantire al contempo alla debitrice (e alla sua famiglia) la possibilità di rimanere, in veste di conduttore, nella disponibilità dell'attuale abitazione;



- in riscontro ai rilievi formulati dal giudice nel provvedimento del 24.02.2020, l'OCC, sulla base delle ulteriori dichiarazioni della debitrice e della documentazione da questa fornita a conforto, ha successivamente:

- a) attestato la capacità reddituale del marito a provvedere al sostentamento del nucleo familiare e delle due garanti e co-sostenitrici del Piano;
- b) accertato l'integrale versamento da parte della debitrice del prezzo ai venditori dell'immobile, oggetto di ipoteca;
- c) dato atto, in ragione di quanto indicato dall'istante, della disponibilità della Markus Re Immobiliare srl a modificare alcune clausole del contratto preliminare stipulato, fra cui quella relativa alla condizione sospensiva e quella relativa alle modalità del versamento del residuo prezzo;
- d) attestato la capacità finanziaria della MARKUS RE IMMOBILIARE srl ad acquisire l'immobile *de quo* e ciò anche in considerazione della riduzione del prezzo di vendita dell'immobile a € 550.000,00 che, a dire della debitrice, la promissaria acquirente avrebbe richiesto a fronte del calo del mercato immobiliare;
- e) ritenuto congrua tale richiesta di riduzione del prezzo di acquisto anche alla luce del ribasso dell'*offerta minima* fino ad € 505.000,00 che si sarebbe registrata nell'ambito della procedura esecutiva in corso e della stima dell'immobile fatta eseguire dalla [REDACTED] (pari ad € € 500.000/600.000, Relazione Arch. Spigarelli, in atti);
- f) attestato la validità e la fattibilità di un nuovo Piano;

- la MIZAR SPE S.r.l, intervenuta nel procedimento quale cessionaria del credito ipotecario facendo proprie le difese già formulate in giudizio dalla precedente cessionaria DAVIS & MORGAN S.p.A., ha manifestato il proprio dissenso all'accoglimento del Piano proposto, eccependo sia la non congruità della cifra originariamente proposta a soddisfacimento del proprio credito (€ 656.000,00) in quanto fondata su di un'erronea valutazione del bene ipotecato e sia la mancanza di prova di una sufficiente capacità finanziaria del promissario acquirente a sostenere l'impegno economico derivante dall'acquisto dell'immobile gravato da garanzia ipotecaria;

- successivamente, all'esito dell'udienza del 17.09.2020, la debitrice ha depositato la Nota Integrativa del 18 novembre 2020, in uno ad una nuova stima dell'immobile (a cura dell'Ing. Maffi) secondo cui il valore commerciale dello stesso sarebbe pari ad € 677.000,00 e il valore di presumibile realizzo all'asta giudiziaria pari ad € 474.000,00, individuando in quest'ultimo parametro quello di riferimento per valutare, ai sensi dell'art. 12 *bis* comma 4 l. 3/2012, la convenienza per il creditore pignoratorio dell'offerta di € 550.000,00 formulata nel Piano ivi revisionato;

- con Note Autorizzate dell'8 gennaio 2021, in replica agli ulteriori rilievi della MIZAR ed alla documentazione *ex adverso* prodotta (perizia di stima dell'immobile del Geom. Pagani e Proposta irrevocabile di acquisto di immobile della Mizar ReoCo srl), la [REDACTED] ha proposto una nuova rettifica del Piano, da ultimo nei termini che seguono:

- a) il saldo del 100 % dei residui crediti in prededuzione entro 45 gg dall'omologa del Piano;
- b) il versamento di € 550.000 al creditore ipotecario, pari a circa il 62 % dell'importo complessivo dovuto, da corrispondere con le seguenti modalità:
  - € 18.000,00, in un'unica soluzione entro 60 gg dall'omologa del Piano;
  - € 532.000,00, entro 24 mesi dall'omologa del Piano.
- c) 100% del credito chirografario vantato dall'Agenzia delle Entrate in 30 rate da corrispondere mensilmente dall'omologa del Piano;



# Accoglimento istanza e nomina professionista del 05/05/2022

## RG n. 16307/2019

d) € 3.000,00 debiti vari (tra cui nei confronti del "condominio"), da onorare "in corso di piano".

La garanzia del pagamento dei suddetti importi sarebbe fornita da:

- la vendita dell'immobile ipotecato attraverso trattativa privata al prezzo di € 620.000,00, da corrispondere entro 24 mesi dall'omologa del Piano (cfr. Contratto preliminare di compravendita del 26.09.2019 e successiva nota della MARKUS RE IMMOBILIARE srl del 31.12.2020, in atti);
- l'impegno delle Signorè Fracassi e Iannelli, rispettivamente madre e suocera della debitrice, a versare mensilmente € 1.500,00 ciascuna a sostegno dell'impegno finanziario derivante dal Piano;
- il ricorso ad ulteriori "fondi esterni" per il soddisfacimento dei crediti in prededuzione e chirografari;
- l'impegno del coniuge della debitrice di farsi integrale carico dell'onere finanziario necessario per il sostentamento del nucleo familiare, il cui ammontare è comunque dall'epoca dell'insorgere dello stato di crisi diminuito in termini assoluti oltre che supportato anche dalla pensione riconosciuta al minore invalido;

Ritenuta la competenza territoriale di questo Tribunale, atteso che la ricorrente risiede in Roma;

Ritenuto che:

- il ricorrente è qualificabile come "consumatore" ai sensi dell'art. 6 comma 2 della Legge n. 3 del 27 gennaio 2012 ed è stata dimostrata la situazione di sovraindebitamento, secondo la definizione di cui alla lettera a) comma 2 dell'art. 6 della Legge 27 gennaio 2012. Tale condizione ricorre, infatti, quando vi è un perdurante squilibrio fra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, tale cioè da determinare una rilevante difficoltà ovvero una definitiva incapacità di adempimento. Nel caso in esame, è emerso che, sebbene il nucleo familiare della debitrice abbia mezzi sufficienti per il proprio sostentamento, gli stessi non sono certamente bastevoli ad onorare la complessiva esposizione debitoria, pari a circa € 900.000,00. E ciò ove pure il coniuge della debitrice dovesse, all'esito del giudizio in corso, ricevere in restituzione il deposito cauzionale versato per l'acquisto di un diverso immobile (pari ad € 175.000,00). Ne consegue l'insostenibilità perdurante del debito;

- per quanto esposto dal professionista che ha assolto alle funzioni di O.C.C., non risultano atti di frode ai creditori;

- il consumatore è risultato meritevole di accedere a questa procedura, non emergendo né che abbia assunto obbligazioni senza la ragionevole consapevolezza di poterle adempiere né che lo stato di sovraindebitamento sia stato colposamente determinato dall'istante, essendo quest'ultimo frutto di sole circostanze imprevedute e sopravvenute (la patologia riscontrata al figlio minore, le difficoltà lavorative del coniuge, l'infelice esito della compravendita di un ulteriore immobile);

Rilevato che

- non risulta agli atti la prova dell'avvenuta comunicazione all'OCC della modifica del Piano apportata, da ultimo, con la Nota Autorizzata della debitrice del 8 gennaio 2021, né la conseguente verifica di fattibilità;

- non risulta altresì essere stato chiarito nel corso del presente procedimento se le pendenze verso il condominio consistano in spese correnti mensili ovvero in un debito chirografo accumulato nel tempo (e, nel caso, per quale l'ammontare);

- nella nota della MARKUS RE IMMOBILIARE srl datata 31.12.2020, la promissaria acquirente si è limitata a confermare la propria offerta di acquisto dell'immobile *de quo* ad un prezzo pari ad € 620.000, nonché la propria disponibilità a rimodulare il programma dei pagamenti "all'interno di 24



mesi dall'omologa del piano" ed a riconoscere un diritto di opzione sulla futura locazione alla debitrice, nulla indicando in merito al proprio eventuale assenso alla modifica delle ulteriori pattuizioni contenute nel precedente contratto preliminare del 26.09.2019 siglato con la debitrice;

- a fronte del tenore di tale Nota e in mancanza di diverse specifiche modifiche contrattuali fra le parti, l'accordo preliminare di compravendita può al più intendersi ancora efficace nella sua formulazione originaria e, nel caso, potenzialmente rettificabile (previa formalizzazione tra le parti) solo nei termini riportati nella predetta Nota;

- il contenuto dell'accordo tra la debitrice e la MARKUS, anche ove rettificato nei termini di cui alla Nota di quest'ultima del 31.12.2020, non risulta conforme (sia per quanto relativo alla modifica del contratto preliminare sia per quanto relativo alla riduzione del prezzo) con le disponibilità ascritte alla promissaria acquirente nella Relazione Integrativa dell'OCC del 15.07.2020 e su cui trae fondamento e credibilità l'intero Piano, così come rettificato dalla debitrice nelle sue Note Autorizzate del 18.11.2020 e del 08.01.2021;

#### Osservato che

- l'eventuale omologa del piano del consumatore, così come l'eventuale decreto di sospensione ex art. 10, comma 2, l. 3/2012, configura esclusivamente una delle ipotesi di "sospensione" della procedura esecutiva in corso ai sensi degli art. 623 e ss. codice procedura civile e non già di "estinzione" della stessa (Trib. Torre Annunziata, sez. III, decreto 30.09.2020, NRG 1234/2020), la condizione sospensiva a cui è stato sottoposto il contratto preliminare di acquisto in esame risultando irrealizzabile prima della soddisfazione del relativo credito pignoratorio (si rileva che nella ultima modifica del Piano così come nella Nota del promissario acquirente del 31.12.2020, non risulta chiaramente venuta meno la condizione sospensiva di cui all'art. 4 dell'originario contratto preliminare – condizione la quale era stata ritenuta già inammissibile dal GD nel decreto del 24.2.2020 poiché penalizzante per il creditore ipotecario);

- in base al Piano proposto, la soddisfazione del credito pignoratorio dovrebbe diversamente avvenire proprio con i fondi reperiti dalla corretta e completa esecuzione del suddetto contratto preliminare di vendita;

- in ogni modo, per quanto indicato nella predetta Nota della promissaria acquirente del 31.12.2020, il corrispettivo che la MARKUS ha confermato di voler versare a fronte dell'acquisto della proprietà dell'immobile ipotecato è superiore di € 70.000,00 a quanto proposto dalla debitrice a parziale soddisfacimento del credito ipotecario (€ 550.000,00) nelle ultime formulazioni del Piano (quella del 18.11.2020 e dell'08.01.2021) di tal chè il Piano formulato dalla debitrice e la volontà espressa dal promissario acquirente non appaiono coerenti ed in linea fra di loro;

#### Ritenuto che

- per quanto sopra indicato, l'eventuale omologa del Piano così come modificato arrecherebbe un ingiustificato pregiudizio alla creditrice munita di privilegio sull'immobile *de quo*;

#### Rilevato inoltre che

- in caso di falcidia del credito privilegiato nel piano del consumatore, ai fini dell'omologa occorre tener conto del valore di mercato dell'immobile (Trib Rimini, 17 Dicembre 2018. Est. Silvia Rossi, RG 4/2018) e, ai sensi del combinato disposto degli artt. 12 *bis* comma 4 e 14 *novies* comma 3 l. 3/2012, di quanto ricavabile all'esito di una procedura di liquidazione competitiva *in base alle stime effettuate*;

- nel caso in esame, risultano agli atti diverse stime eseguite su richiesta delle parti e d'ufficio nella procedura esecutiva in corso fra cui la più attendibile risulta essere quella effettuata dall'Ingegnere Maffi su richiesta della stessa debitrice (pari ad € 677.000), in quanto:

- a) eseguita a seguito di sopralluogo e verifica diretta dell'immobile;



- b) riportante in dettaglio i criteri ed i parametri utilizzati per la stima;
- c) indicante una valutazione "media" tra quelle riportate nelle ulteriori perizie di stima fatte eseguire dalle parti (segnatamente € 500.000/600.000 quella dell'Arch. Spigarelli e € 700.000/830.000 quella del Geom. Pagani eseguita *per tabulas*), oltre che tra l'ammontare delle offerte di acquisto di terzi (€ 620.000 della MARKUS RE IMMOBILIARE srl e € 706.000 della MIZAR RECO srl);
- d) sostanzialmente in linea con il valore d'asta dell'immobile di € 664.800, come rideterminato al ribasso nell'ambito della procedura esecutiva n. 822/2017 a seguito della prima vendita andata deserta (cfr. punto 29 dell'Ordinanza di Vendita);

- in aggiunta, risultano agli atti del procedimento due offerte di acquisto da parte di terzi, entrambe di molto superiori alla somma offerta al creditore privilegiato nel Piano e comunque in linea con la presumibile corretta stima dell'immobile;

Vista la relazione dell'OCC, contenente: la non sussistenza nel caso in esame di alcuna delle condizioni di cui all'art. 7, comma 2 lettera a) e b) l.3/2012; l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal consumatore nell'assumere le obbligazioni; l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere le obbligazioni assunte; il resoconto sulla solvibilità del consumatore negli ultimi cinque anni; l'indicazione dell'eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori, l'inventario di tutti i beni della debitrice consistenti in:

- appartamento sito in Roma alla Via delle Zoccollette n. 30, come in atti meglio indicato;
- conto corrente n. 000101788556 presso Banca UNICREDIT;
- conto corrente n. 001-1655253-4 presso Banca MEDIOLANUM;

Visto, il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della proposta, nonché sulla fattibilità e sulla probabile convenienza del piano ovvero, in subordine, dell'alternativa liquidatoria in sede di codesto procedimento;

PQM

Rigetta la domanda di omologazione dell'accordo di composizione della crisi presentata dalla Signora Soledad [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED])

Accoglie la domanda di liquidazione ex art. 14 *ter* e ss. l. 3/2012 spiegata in via subordinata e, per l'effetto:

- dichiara aperta la relativa procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]
- nomina liquidatore il dottore commercialista Gabriele Felici;
- dispone che sino al momento della chiusura della procedura e della completa esecuzione del piano liquidatorio, a pena di nullità, non possano essere iniziate o proseguite azioni cautelari o esecutive né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio oggetto di liquidazione da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore;
- ordina il rilascio, in favore del designato liquidatore, dei beni compresi i cespiti immobiliari nella titolarità della istante;
- ordina la pubblicazione del ricorso e del presente decreto sul sito Internet del Tribunale di Roma, oscurando il nominativo del debitore;
- ordina la trascrizione del decreto sui beni immobili e mobili registrati a cura del liquidatore presso il competente registro immobiliare con annotazione nel registro delle imprese;



-dispone che il liquidatore proceda all'inventario aggiornato dei beni, ivi inclusi dei conti correnti intestati alla debitrice, alla redazione dell'elenco dei creditori, alla predisposizione del programma di liquidazione.

Si comunichi al debitore, all'OCC, ai creditori costituiti ed al liquidatore nominato.

Roma 05.5.2022

Il Giudice Delegato

dott. Francesca Vitale

