

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE
DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
N. 1/2022

RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA

Gestori:

Dott.ssa Maria Luigia Ottaviani

Dott. Quintilio Savina

Indice

1. PREMESSA.....	4
2. ATTIVITA' DEL GESTORE.....	5
3. VERIFICA DEI REQUISITI.....	8
4. IL PATRIMONIO DEL DEBITORE	9
5. CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E DILIGENZA DEL DEBITORE	21
6. ATTUALE SITUAZIONE DEBITORIA	31
7. LE SPESE DI PROCEDURA ED IL COMPENSO DELL'O.C.C.	35
8. INCAPACITA' DI ADEMPIERE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE	36
9. RESOCONTO SULLA SOLVIBILITA' DEL CONSUMATORE NEGLI ULTIMI 5 ANNI 37	
10. SINTESI DELLA PROPOSTA	38
11. ATTUABILITA' DELL'ACCORDO E CONVENIENZA RISPETTO ALLA ALTERNATIVA LIQUIDATORIA	44
12. GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA E SULL'ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA	44
13. CONCLUSIONI	46

1. PREMESSA

I sottoscritti dott.ssa Maria Luigia Ottaviani, nata a _____ C.F.:

_____ iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Roma al numero AA_006121, con studio in Roma (RM) in viale Liegi n. 44, indirizzo di posta elettronica certificata m.ottaviani@legalmail.it, e dott. Quintilio Savina, nato a _____, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Roma al numero AA_012592, con studio in Roma, largo Sebastiano Craveri n. 13, indirizzo di posta elettronica certificata savina.quintilio@pec.it nella veste di Gestori della crisi da sovraindebitamento nominati dall'Organismo di Composizione della Crisi dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, con provvedimento di nomina del 01 febbraio 2022 (all. n.1),

premesso

- che l'art. 67 del Dlgs 12 gennaio 2019 n. 14 consente al debitore di presentare al Tribunale competente un accordo di ristrutturazione dei debiti;
- che sussiste il requisito soggettivo richiesto, in quanto il debitore è una persona fisica non assoggettabile alle procedure concorsuali;
- che il _____ nato a Roma (RM) il _____ CF: _____, residente in Roma _____ venutosi a trovare in una situazione di perdurante squilibrio tra l'entità delle obbligazioni assunte e l'ammontare del patrimonio prontamente liquidabile per fronteggiarle, ha deciso di proporre istanza al Tribunale di Roma – Volontaria Giurisdizione di avvio della procedura di composizione della crisi da sovra indebitamento;
- che i sottoscritti, in qualità di Gestori incaricati dall'Organismo di Composizione della Crisi dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, hanno il compito di



redigere, a norma dell'art. 68 del Dlgs 12/01/2019 n. 14 integrato dal Dlgs 17.06.2022 n. 83, la relazione sulla fattibilità del piano, espongono quanto in prosieguo.

2. ATTIVITA' DEL GESTORE

L'attività dei gestori si è estrinsecata secondo le seguenti linee:

- In data 1 febbraio 2022 è pervenuta la nomina dei due Gestori della crisi: dott. Quintilio Savina e la dott.ssa Maria Luigia Ottaviani per la procedura n. 1/2022 debitore
- In data 3 e 4 febbraio 2022 sono state inoltrate accettazione e dichiarazione di assenza di incompatibilità, dichiarazione di possesso di Assicurazione RC professionale, obbligo di riservatezza, trattamento dei dati;
- In data 04 febbraio 2022 è stata richiesta l'attivazione della pec della procedura 1@pec-composizionecrisi.it;
- Sono stati informati a mezzo pec, gli Uffici fiscali, l'Ufficio tributi del Comune di Roma, l'Ufficio Inps dell'apertura della procedura con richiesta di trasmissione del debito accertato e degli eventuali accertamenti pendenti a carico del ricorrente;
- In data 10 febbraio 2022 (all. n. 2) è stato fissato il primo incontro presso lo studio della dott.ssa Ottaviani sito in Roma, Viale Liegi n. 44. Alla data fissata si è presentato il sig. _____ accompagnato dall'Avv. _____ legale del si_

Nel corso della riunione, il sig. _____ e l'avv _____ hanno relazionato i due Gestori in merito alla situazione che ha determinato il sovra indebitamento dalla quale, è emerso, che la debitoria nasce sia dai debiti contratti in occasione degli acquisti del suo patrimonio immobiliare sia dalle esposizioni fideiussorie prestate nei confronti delle società partecipate. Le rate dei mutui e dei finanziamenti contratti venivano pagate con la liquidità derivante dalle rendite delle locazioni immobiliari e dalle rendite delle partecipazioni detenute. La situazione è precipitata quando la capogruppo

ha presentato domanda di concordato pieno a seguito dell'avvio di un percorso di ristrutturazione dei debiti con il sistema bancario poi risolto nel settembre del 2020. Nel piano presentato dalla risulta l'impossibilità per la stessa di onorare i debiti che sono garantiti dal sig. Per questo motivo il sig. ha deciso di ricorrere alla procedura mettendo a disposizione dei creditori il proprio patrimonio. Al termine della riunione venivano richiesti una serie di documenti da presentare prima della successiva riunione;

- Sono stati effettuati gli accessi alle banche dati personali al fine di effettuare i necessari riscontri e verifiche: non sono emerse segnalazioni.
- In data 10 febbraio 2022 è stata inviata alla Centrale rischi la richiesta di accesso dati;
- In data 10 febbraio 2022 è stata inoltrata alla società AcquaRoma, concessionaria alla riscossione del Comune di Roma, una pec con la richiesta di precisazione del credito che l'Ente creditore vanta.
- In data 10 febbraio 2022 sono state inviate all'Agenzia delle Entrate e all'INPS le richieste di precisazione del credito;
- In data 23 febbraio 2022 è pervenuta la risposta dall'Agenzia delle Entrate della Riscossione dalla quale emerge un credito iscritto a ruolo riferibile alla liquidazione spese giudiziali art. 15 DLgs 546/92 e relativi accessori;
- In data 2 marzo 2022 è pervenuta la risposta dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Roma 1 la quale rinviava per competenza all'Ufficio Territoriale Roma 4 Collatino; nello stesso tempo con le password di accesso del debitore si otteneva l'aggiornamento sull'estratto dei ruoli pendenti;
- In sede di successiva riunione in data 03 marzo 2022, (all. n.3) il debitore presentava la quasi totalità dei documenti richiesti. Nella riunione prendeva parte anche l'avvocato

in sostituzione del . Al termine della riunione veniva consigliato di predisporre il Piano nel più breve tempo possibile.



- In data 1 aprile 2022 è stato richiesto il Certificato del casellario giudiziale dal quale non è emersa alcuna segnalazione;
- Sempre in data 1 aprile 2022 è stato rilasciato il certificato dei carichi pendenti dal quale non è emersa alcuna segnalazione;
- In data 14 giugno 2022 il debitore faceva pervenire ai Gestori parte della documentazione integrativa richiesta: perizie di stima analitiche degli immobili, estratti conto bancari del : _ report sullo stato dei contenziosi e delle procedure esecutive in essere, un verbale di pignoramento mobiliare ed un report redatto dal consulente del lavoro in merito all'esposizione debitoria nei confronti dei dipendenti,
- In data 27 luglio 2022 l'avv. _ inviava una prima bozza del Piano;
- In data 31 agosto 2022 veniva inviata ai sottoscritti una seconda bozza di Piano revisionata, l'elenco delle fidejussioni e gli atti esecutivi di alcune banche creditrici;
- In data 7 settembre 2022 l'avv. _ inviava ulteriore documentazione richiesta: dichiarazione dell'Amministratore del condominio di _; i calcoli aggiornati del consulente del lavoro per il TFR del personale ed un estratto di ruolo aggiornato;
- In data 19 settembre 2022 veniva inviata ulteriore documentazione relativa ai debiti con le banche in particolare ai contenziosi in essere relativi ai contratti di finanziamento/mutuo a suo tempo erogati;
- Nel corso della successiva riunione del 26 settembre 2022 (all. n.4) il sig. _ assistito dall'avv. _ forniva ai gestori chiarimenti sulla bozza di Piano ricevuta;
- In data 7 ottobre a seguito della riunione veniva inviata una nuova Bozza di Piano che teneva conto delle eccezioni sollevate dai Gestori nel corso della precedente riunione;
- Da ultimo l'avv. _ faceva pervenire ai gestori la proroga dell'offerta vincolante rilasciata dalla società _ Società cooperativa.
- Si sono poi succedute una serie di mail e call per le osservazioni finali dei gestori.
- In data 24 novembre 2022 veniva inviata ai gestori la versione finale del Piano.



3. VERIFICA DEI REQUISITI

I sottoscritti hanno preliminarmente verificato la sussistenza dei requisiti soggettivi ed il corretto ricorso allo strumento previsto dal citato Decreto legislativo n. 14/2019. La norma prescrive la presenza di requisiti relativamente sia alla natura delle obbligazioni contratte sia alla natura del soggetto debitore.

La verifica ha condotto a tali risultati:

- a) sussiste il requisito soggettivo richiesto dall'art. 65, comma 1, in quanto il debitore sig. _____ è una persona fisica non assoggettabile alle procedure concorsuali;
- b) il debitore si trova in una situazione di perdurante squilibrio finanziario tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile;
- c) il debitore agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale anche se socio di diverse società di capitali. In particolare è stato accertato che il _____ non ha mai svolto alcuna attività gestoria diretta nell'ambito delle società di cui è socio. Ciò trova conferma nell'orientamento della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (sez. VI del 19.11.2015 C-74/15) che ha affermato che la Direttiva CE 93/13 (relativa alle clausole vessatorie ex artt. 33 e ss. cod. del consumo) si applica ... *quando la persona fisica non ha alcun collegamento di natura professionale con la società....* In tal senso anche la sentenza n. 1438/2019 del Tribunale di Roma con la quale si è affermato che "... *ammessa in astratto la tutela consumeristica anche nel caso di garanzia rilasciata in favore di società commerciale, è rimesso al giudice nazionale accertare caso per caso se, nel prestare la fideiussione, il garante abbia agito nell'esercizio della propria attività professionale o sulla base di collegamenti funzionali che lo legano alla società, quali per esempio esserne l'amministratore.... ovvero se abbia agito per scopi di natura privata...*";
- d) il debitore non è soggetto a procedure concorsuali e non ha fatto ricorso ad alcun procedimento di cui a D.Lgs n. 14/2019 negli ultimi 5 anni;

e) i debiti oggetto del procedimento da sovraindebitamento sono tutti derivanti da obbligazioni personali e/o al consumo e nella sua qualifica di fideiussore non ha agito per interessi professionali né ha avuto alcun ruolo amministrativo nella società debitrice ma ha agito solo per scopi di natura privata;

f) il sig. / si è impegnato personalmente e con l'assistenza dell'avv.

a fornire il supporto e la collaborazione necessaria al nominato OCC

per la ricostruzione della situazione economica e patrimoniale.

I presupposti per l'accesso alla procedura sono quindi risultati tutti soddisfatti.

4. IL PATRIMONIO DEL DEBITORE

Dalla documentazione fornita, è stato possibile ricostruire il patrimonio dell'istante e verificare la sussistenza dei requisiti per accedere alla procedura da sovraindebitamento.

DATI REDDITUALI DEL DEBITORE

Periodo di imposta	2018	2019	2020	2021
Redditi di partecipazione			62.023	461
Redditi dei fabbricati	72.627	71.003	71.003	71.003
Totale reddito	72.627	71.003	133.026	71.464

PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL DEBITORE

Il patrimonio immobiliare del sig. risulta così costituito:

1. Appartamento sito in Roma Via Teheran n. 15, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 226, particella n. 24, sub 501, z.c. 4, cat. a/7, composto da 17 vani (e relative pertinenza) ed al garage censito al foglio 226, particella n. 65, sub 502, z.c. 4, cat. c/6;
2. Appartamento (e relative pertinenze) sito in Roma Via Vaccari nn. 23 e 29, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma a:

- a. Foglio 231, particella 20, sub. 510, Via Giuseppe Vaccari n.29, **interno A**, cat. A/7, vani 20, piano S1-T-1-2, rendita catastale Euro 6.145,84;
 - b. Foglio 231, particella 20, sub. 511, Via Giuseppe Vaccari n. 29, **interno B**, cat. A/7, vani 19,5, piano T-S1, rendita catastale Euro 5.992,19;
 - c. Foglio 231, particella 20, sub. 512, Via Giuseppe Vaccari n.29, **interno C**, piano 1-2, interno C, cat. A/7, classe 6, vani 5,5, rendita catastale Euro 1.690,11;
 - d. Foglio 237, particella 20, sub. 513, Via Giuseppe Vaccari n.29, **interno D**, piano S1, cat. A/7, classe 3, vani 3, rendita catastale Euro 573,27;
 - e. Foglio 231, particella 20, sub. 7, Via Giuseppe Vaccari n.25-27, cat. C/6, consistenza 51 mq, piano T;
 - f. Foglio 231, particella 20, sub. 509, Via Giuseppe Vaccari n.21-23, cat. C/6, consistenza 38 mq, piano T;
 - g. Foglio 231, particella 20, sub. 515, Via Giuseppe Vaccari n.5, c t. C/6, consistenza 165 mq, piano S1;
 - h. Foglio 231, particella 20, sub. 518, Via Giuseppe Vaccari n.19, cat. C/6, consistenza 58 mq, piano T;
3. Casale "Carraia Vigna dei Conti" con annesso pergolato, e circostante area di pertinenza che costituisce la corte e il sedime del fabbricato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Magliano in Toscana al foglio 76, particella 245, sub. 1, cat. A/7, Classe U, vani 7, nonché
- a. diritti pari al 50% dell'area scoperta adibita a posti _auto con sovrastante pergolato e corte esclusiva, in N.C.E.U. del Comune di Magliano in Toscana al foglio 76, particella 245, sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq._37;

- b. diritti pari al 50% dell'area scoperta adibita a posti auto con sovrastante pergolato e corte esclusiva, in N.C.E.U. del Comune di Magliano in Toscana al foglio 76, particella 245, sub. 6, cat. C/6, classe 1, mq. 37;
4. Edificio sito in Roma, via Tiburtina n. 1228, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 293, particella 232, sub. 3; foglio 293 particella 336, sub 1; foglio 293, particella 337, sub. 2 e 3; foglio 293, particella 337, sub. 4.

Gli immobili sono stati oggetto di stima da parte (all.n.5). Si espone qui di seguito una sintesi delle valutazioni operate.

Immobile sito in Roma, Via Teheran n. 15: si tratta di un villino a schiera ubicato nella zona residenziale denominata Camilluccia, all'interno di un complesso residenziale. Il villino composto di tre livelli, piano seminterrato, piano terra ed un primo piano, è stato completamente ristrutturato nel 2005 dispone di un box auto doppio ed è contornato da un ampio giardino.

L'immobile è stato locato sino al 30.04.2022 e poi riconsegnato alla proprietà.

Dalla verifica condotta dal Geom. l'unità immobiliare non è risultata conforme ai dati catastali per la realizzazione di un bagno nel piano S1.

Il villino ha una superficie complessiva stimata di circa 450,00 mq.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari, con riferimento alla Zona Semicentrale / Camilluccia relativamente al I° semestre 2022 il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Ville e Villini - min euro 3.200,00 – max euro 4.700,00

Il Tecnico ha determinato, anche sulla base della domanda di zona, un valore medio di euro 3.700,00 mq/commerciale.



Si espongono qui di seguito i risultati della valutazione del geo.

Valore cespite immobiliare

Valore cespite = mq. 450,00 x 3.700,00 mq/commerciale= euro 1.665.000

All'importo scaturito si ritiene doveroso applicare una riduzione, poiché l'immobile risulta locato, con scadenza contrattuale tra un biennio.

La detrazione, dovendo ancora trascorrere un biennio è stata determinata con un coefficiente del 0,85.

Valore cespite = euro 1.665.000,00 * 0,85 = euro 1.415.000

Nel complesso il Valore del cespite di Via Teheran, 15 composto dai subalterni come sopra indicati, nello stato in cui

oggi si trova ammonta ad euro 1.415.000,00.

I gestori hanno altresì effettuato una indagine su dei siti di compravendita immobiliare (immobiliare.it) riscontrando per la zona un prezzo al mq tra i 3.400,00€ e i 4.000,00€. per immobili con una metratura simile a quello oggetto di valutazione.

Si espone qui di seguito il confronto tra una valutazione ai valori medi OMI (arrotondati) e quella indicata dal geom

	Prezzo al mq	Valore dell'immobile
Valore medio OMI	3.950,00	1.777.500 (-15% perché locato) 1.511.000
Valore Perizia	3.700,00	1.665.000 (-15% perché locato) = 1.415.000

Il tecnico nella determinazione del valore di perizia ha effettuato un abbattimento percentuale al valore di €.1.665.000 per il fatto che l'immobile al momento della redazione risultava locato; ad oggi la locazione è stata rinnovata, per un biennio, si espone pertanto il valore di confronto OMI tenendo conto di tale abbattimento percentuale.

Immobile (e relative pertinenze) sito in Roma Via Vaccari nn. 23 e 29: si tratta di una villa bifamiliare ubicata nella zona residenziale denominata Camilluccia, ristrutturata nel 2004 e

attualmente in discreto stato manutentivo. L'immobile è distinto in quattro unità identificate dalle lettere A,B,C,e D.

L'appartamento contraddistinto dalla lettera "A" ha una superficie complessiva di circa 460 mq, l'appartamento contraddistinto dalla lettera "B" ha una superficie complessiva di circa 537 mq, l'appartamento contraddistinto dalla lettera "C" ha una superficie complessiva di circa 251 mq, l'appartamento contraddistinto dalla lettera "D" ha una superficie complessiva di circa 155mq.

Dalla verifica condotta dal Geometra l'unità immobiliare non è risultata conforme ai dati catastali sia per effetto della fusione delle abitazioni denominate B e C sia per un abuso di ampliamento rilevato nell'abitazione A.

La villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq 1.400.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari, con riferimento alla Zona Semicentrale / Camilluccia relativamente al I^ semestre 2022 il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Abitazioni Signorili -min euro 3.900,00 – max euro 5.700,00

Tipologia Ville e Villini - min euro 3.200,00 – max euro 4.700,00

Il Tecnico ha determinato, anche sulla base della domanda di zona, un valore medio di €. 3.500,00 mq/commerciale. Il valore è stato abbattuto di una percentuale del 20% in considerazione sia degli alti costi di gestione sia della riduzione tra la domanda e l'offerta per immobili così grandi determinando quindi un valore al mq di €. 2.900,00.

Si espongono qui di seguito i risultati della valutazione del gec,

Valore cespite immobiliare Int. A con pertinenza box sub. 518, ed accesso secondario box sub. 509

Superfici commerciali: mq. 460,30 + mq. 11,00 + mq. 20,30 = mq. 491,60

Valore cespite = mq. 491,60 x 2.900,00 mq/commerciale= euro 1.425.640

Valore cespite immobiliare Intt. B-C-D con pertinenza box sub. 515, e box sub. 7

Superfici commerciali: mq. 788,17 + mq. 40,95 + mq. 57,75 + mq. 25,50 = mq. 912,37

Valore cespite = mq. 912,37 x 2.900,00 mq/commerciale = euro 2.645.873

Nel complesso il Valore del cespite di Via Giuseppe Vaccari, 23-27 composto dai subalterni come sopra indicati ammonta ad euro 4.050.000,00 (arrotondando per difetto la somma di euro 1.425.640 + euro 2.645.873).

I gestori hanno altresì effettuato una indagine su dei siti di compravendita immobiliare (immobiliare.it) riscontrando per la zona un prezzo al mq tra i 2.200,00 e i 2.800,00€ per immobili con una metratura simile a quello oggetto di valutazione.

Si espone qui di seguito il confronto tra una valutazione ai valori medi OMI (riferito al valore medio delle ville e quella indicata dal geom

	Prezzo al mq	Valore dell'immobile
Valore medio OMI	3.160,00 (3.950,00 al netto del 20% di abbattimento)	4.436.000
Valore Perizia	2.900,00	4.050.000

Immobile (e relative pertinenze) sito in Roma Via Tiburtina n 1228: si tratta di una villa unifamiliare con grande corte esclusiva dotata di piscina ubicata in una zona facilmente raggiungibile, prevalentemente terziaria, caratterizzata dalla presenza di grandi complessi edilizi.

Dalla verifica condotta dal Geometra l'unità immobiliare non è risultata conforme ai dati catastali, sia per effetto della realizzazione di una scala interna sia per il cambio di destinazione dei locali tecnici e del garage adibito ad ulteriore abitazione.

La villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq 440.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari, con riferimento alla Zona Suburbana / Settecamini relativamente al I^ semestre 2022 il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Abitazioni Civili -min euro 1.500,00 – max euro 2.100,00

Tipologia Abitazioni di tipo economico -min euro 1.300,00 – max euro 1.850,00

Tipologia Ville e Villini - min euro 1.300,00 – max euro 1.900,00

Si espongono qui di seguito i risultati della valutazione del geom. che tenuto conto della presenza di superfici scoperte (che data la loro posizione svalutano notevolmente il valore dell'immobile), dei costi di gestione e della riduzione tra la domanda e l'offerta ha determinato un prezzo al mq commerciale di €. 600,00.

Valore cespite = mq. 440 x 600,00 mq/commerciale= euro 244.000,00

Nel complesso il Valore del cespite di Via Tiburtina, 1228 composto dai subalterni come sopra indicati ammonta ad euro 245.000,00 (arrotondando per eccesso).

I gestori hanno altresì effettuato una indagine su dei siti di compravendita immobiliare (immobiliare.it) non riuscendo però a riscontrare valutazioni comparabili per la zona e immobili simili.

Si espone qui di seguito il confronto tra una valutazione ai valori OMI (riferito al valore minimo delle civili abitazioni) e quella indicata dal geo

	Prezzo al mq	Valore dell'immobile
Valore medio OMI	1.300,00	572.000
Valore Perizia	600,00	245.000

Casale "Carraia Vigna dei Conti" sito in Magliano in Toscana, località Banditella: si tratta di una villa inserita in un comparto residenziale con piscina e piste ciclabili, servito da guardiania e video sorveglianza, in perfetto stato di manutenzione con rifiniture e impianti definite dal tecnico di altissimo livello.

La villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq 170, oltre un appezzamento di terreno costituito da mq 7.411 di area agricola.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari, con riferimento alla Zona Extraurbana / Zona rurale e piccoli centri abitati relativamente al I^ semestre 2022 il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Abitazioni Civili	-min euro 1.100,00 – max euro 1.600,00
Tipologia Abitazioni di tipo economico	-min euro 850,00 – max euro 1.300,00
Tipologia Ville e Villini	- min euro 1.250,00 – max euro 1.650,00

Si espongono qui di seguito i risultati della valutazione del geom. che, tenuto conto della presenza di superfici scoperte che data la loro posizione svalutano notevolmente il valore dell'immobile, dei costi di gestione e della riduzione tra la domanda e l'offerta da un lato e dell'elevato pregio paesaggistico, del comparto residenziale con piscina e piste ciclabili dall'altro, ha determinato un prezzo al mq commerciale di €. 2.000,00.

Valore cespite = mq. 170 x 2.000,00 mq/commerciale= euro 340.000,00

Per le aree agricole:

Seminativo = mq. 4.267 + mq. 2.892 = mq. 7.159

Seminativo Valore = euro 6.501,00/10.000= euro 0,6501 x mq. 7.159,00 = euro 4.654,00

Seminativo Arborato Valore = euro 4.477,00/10.000= euro 0,4477 x mq. 252,00 = euro 113,00

Nel complesso il Valore del cespite di Magliano in Toscana Zona Banditella composto dalle porzioni urbane e terreni agricoli, come sopra indicati ammonta ad euro 345.000,00 (arrotondando per eccesso euro 340.000,00 + euro 4.654,00 + euro 113,00).

I gestori hanno altresì effettuato una indagine su dei siti di compravendita immobiliare (immobiliare.it) non riuscendo però a riscontrare valutazioni comparabili per la zona e immobili simili.

Si espone qui di seguito il confronto tra una valutazione ai valori medi OMI (riferito al valore medio delle ville e villini) e quella indicata dal geom. a cui aggiungere il valore dei terreni agricoli determinato in complessivi euro 4.767,00.

	Prezzo al mq	Valore dell'immobile
Valore medio OMI	1.450,00	246.500
Valore Perizia	2.000,00	340.000

Si rappresenta nel prospetto che segue il complesso valore immobiliare valutato dal perito secondo il più probabile valore di mercato rispetto a quanto determinato dai gestori mediante la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare.

	Valore del Perito	Valore medio OMI
Via Teheran n. 15	1.415.000	1.511.00
Via Vaccari n. 23/29	4.050.000	4.436.000
Via Tiburtina n. 1228	245.000	572.000
Casale Carraia Vigna dei Conti	345.000	251.000
Totale	6.055.000	6.770.000

Il perito ha inoltre tenuto conto di alcuni abbattimenti percentuali sul valore complessivo di realizzo in considerazione sia del valore per un realizzo immediato dei beni sia in relazione all'assenza delle garanzie di vizi dei beni venduti determinando di conseguenza, un valore complessivo del comparto immobiliare pari ad euro 4.550.000.

Nella quasi totalità dei procedimenti liquidatori forzosi si verifica che la prima asta, nella quale viene posto a base di gara il prezzo che scaturisce dalla perizia estimativa, vada deserta senza alcuna partecipazione. I successivi bandi di gara organizzati dal Tribunale, prevedono abbattimenti progressivi del prezzo base del 25% secondo norma.

Applicando un abbattimento del 25% relativo alla prima asta che ha una alta probabilità di andare deserta, si perviene ad un valore complessivo del comparto immobiliare pari ad euro 5.077.500,00 valore questo in linea con quanto determinato dal perito.

PATRIMONIO MOBILIARE DEL DEBITORE

PARTECIPAZIONI

Il sig. . è titolare delle seguenti quote societarie:

1. . (c.f. e P.IVA n), con sede in Roma, Via del Policlinico n. 131. Il capitale sociale pari ad €. 5.000.000,00 è detenuto per il 30,83% (€.1.541.500,00) dal sig. . La società è stata ammessa alla procedura di Concordato Preventivo in data 15 febbraio 2022; nel Piano non è stato attribuito alcun valore alla partecipazione in considerazione dello stato di crisi in cui versa.

2. L. . (c.f. P.IVA), con sede in Roma, Via Luigi Settembrini n. 9. Il capitale sociale pari ad €. 15.492,00 è detenuto per l'80% (€. 12.393,60) dal sig. . La società è in liquidazione dal 01.01.2019. Il bilancio al 31.12.2021 analizzato dai gestori,



chiude con un patrimonio netto negativo di €. 449.510,00. Nel Piano non è stato attribuito alcun valore alla partecipazione in considerazione dello stato di liquidazione.

3. 1 (c.f. e P.IVA

7) con sede in Roma, Via Luigi Settembrini n. 9. Il capitale sociale pari ad euro 10.000,00 è detenuto per il 3,33% (€. 333,40) dal La società risulta attualmente attiva. Con riferimento alla Società è stata fornita ai gestori una perizia di stima del capitale economico redatta dalla dott. rag

nel 2021 (all. n.6) che ha determinato un patrimonio netto negativo di €. 2.230.282,00 a fronte di un patrimonio netto contabile al 31.12.2020 di €. 376.273,00 risultante dal bilancio analizzato dai gestori. La determinazione di un patrimonio negativo trae origine da due assunti: (i) la svalutazione del valore degli immobili iscritti tra le rimanenze sulla base di una perizia redatta dalla Prelios valuations (operatore specializzato in valutazioni immobiliari) che attribuisce al compendio immobiliare un valore corrente inferiore di circa il 55% rispetto al valore contabile; (ii) la svalutazione del credito verso la Società Romegi in quanto si ritiene che la Società (anch'essa oggetto di stima da parte della dott. sia priva di risorse finanziarie per far fronte ai propri debiti. Nel Piano non è stato attribuito alcun valore alla partecipazione in considerazione della valutazione rilasciata dal professionista incaricato.

4. (i e P con sede in Roma, Via Luigi Settembrini n. 9. Il capitale sociale pari ad €.60.000,00 è detenuto per il 33,33% (€. 20.000,00) dal La Società è titolare del 14,80% dei diritti edificatori relativi ad un lotto di terreno edificabile di proprietà della società

.. Nella relazione di stima redatta dall'ing (all.n.7) in

relazione alle proprietà della , l'ing ha indicato quale prezzo di cessione dell'iniziativa immobiliare il valore di €. 204.000,00. Di contro, sulla scorta delle risultanze contabili del bilancio chiuso al 31.12.2021 analizzato dai gestori, risulta un patrimonio netto positivo di €. 96.659,00. Ai fini del Piano la partecipazione è stata valorizzata in €. 30.000,00 (ovvero il 14,80% di €. 204.000) valore quest'ultimo in linea con la valutazione a valori correnti del patrimonio sociale (il 33,33% del patrimonio netto di €. 96.659,00 è pari ad €. 32.216,44).

5. (c.f.) con sede in Roma, Via Luigi Settembrini n. 9. risulta socio amministratore dal 12/01/2017, nella visura la Società risulta inattiva. Ai fini del Piano la partecipazione non è stata valorizzata. Dai colloqui con il sig emerso che la società aveva in affitto dei terreni agricoli di proprietà della A s.p.a., in zona Colle Rosa a Guidonia (che da piano di concordato andranno all'asta) e un altro terreno a Roma in Via Noale, il cui contratto è in scadenza. Per questi terreni riceve dei contributi erogati dalla Comunità Europea per il mancato utilizzo come pascolo. Nel Piano non è stato attribuito alcun valore alla partecipazione.

BENI MOBILI ED ALTRE LIQUIDITA'

Il sig.

1. è proprietario di alcuni beni mobili oggetto di pignoramento innanzi al Tribunale di Roma (R.G. 584/2022), il cui valore è stato stimato nell'ambito della procedura in €. 85.000,00 (all.n.8);
2. è proprietario di un autoveicolo (Mercedes Classe A del 2010) come da libretto consegnato, valutato sul mercato dell'usato in euro 4.500,00 (all.n.9);

3. è titolare dei canoni di locazione di alcuni degli immobili di proprietà per un importo complessivo di €. 76.300,00. I canoni di locazione vengono versati sui conti delle seguenti procedure esecutive:

- Tribunale di Roma R.G.E. 1810/2019: viene incassato il canone di locazione dell'immobile sito in Via Giuseppe Vaccari n. 29 contraddistinto al foglio 231, particella

20 sub. 509 e 510 locato alla

1. L'immobile è stato riconsegnato

in data 01.09.2022. Sul conto della procedura gestita dal professionista delegato avv.

sono presenti fondi per complessivi e€. 69.300,00;

- Tribunale di Roma R.G.E. 05/2021: viene incassato il canone di locazione dell'immobile sito in Via Teheran locato al sig. . Sul conto della

procedura gestita dal professionista delegato avv. sono presenti fondi per

complessivi €.7.000,09. Il contratto di locazione è stato prorogato sino al 20.04.2024.

5. CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E DILIGENZA DEL DEBITORE

Dalle informazioni acquisite, sia grazie all'analisi documentale che tramite i colloqui avuti con il - debitore, è emerso che le obbligazioni assunte, oggetto della proposta formulata, sono state contratte per il completo soddisfacimento delle necessità personali del debitore e per le fidejussioni prestate dallo stesso quale socio della .

L'esame della documentazione acquisita dagli scriventi, nonché le ulteriori informazioni acquisite in sede di ascolto, hanno permesso di circoscrivere cause e circostanze dell'indebitamento del : _

Il sig. ha contratto i debiti nei confronti di alcuni Istituti di credito sia in occasione dell'acquisto del suo personale patrimonio immobiliare sia in occasione delle ristrutturazioni operate sullo stesso.



Le rate dei rispettivi mutui e/o finanziamenti, venivano pagate grazie alla liquidità riveniente dalle locazioni immobiliari e dalle rendite delle partecipazioni societarie detenute nel periodo in cui queste erano in bonis. Come dichiarato dal debitore nel corso degli incontri, la situazione è precipitata quando la capogruppo / . . ha presentato domanda di concordato pieno a seguito dell'avvio di un percorso di ristrutturazione dei debiti con il sistema bancario poi risolto nel settembre del 2020. Il blocco da parte delle banche a seguito del mancato accordo di ristrutturazione ha indotto il sovraindebitato a dismettere una serie di beni di proprietà la fine di pagare i mutui di propria spettanza. In particolare dal 2011 al 2016 il sig. . . i ha venduto parte del proprio patrimonio immobiliare all'epoca stimato in circa 20milioni di euro; la dismissione del patrimonio per circa 7,2 milioni di euro (come dai contratti di vendita visionati) ha permesso al debitore di adempiere per un certo periodo di tempo regolarmente ai propri debiti. Successivamente, a seguito del piano presentato dalla . . .a. nel quale è emersa l'impossibilità per la stessa di onorare i debiti garantiti dal sig. . . , lo stesso ha deciso di ricorrere alla procedura di sovraindebitamento, mettendo a disposizione dei creditori il proprio patrimonio.

Il debitore ha comunque cercato di adempiere alle obbligazioni assunte ricorrendo alle risorse finanziarie necessarie tramite l'erogazione di nuovi finanziamenti (sovra-indebitamento) ovvero attraverso la dismissione del proprio patrimonio.

Circa il comportamento degli Istituti di credito eroganti, sono state condotte le seguenti verifiche.

A. Contratto di mutuo nel 2010 con Banca Desio.

La valutazione è stata elaborata sulla scorta dei seguenti documenti prodotti dal sig. . .

1. Contratto di Mutuo (all.n.10);
2. Modello Unico PF 2011-anno d'imposta 2010 (all.n.11).

Inoltre, sono state operate le seguenti assunzioni:

- Composizione del nucleo familiare di n. 2 persone (dato assunto sulla scorta della situazione attuale del debitore);
- La presenza di ulteriori rate mensili da sostenere. In particolare risultava contratto il mutuo Unicredit (del 2005 dell'importo di €. 1.300.000,00) che prevedeva un rimborso con rate trimestrali di €. 19.770,52.

Ai fini della determinazione del flusso di redditi mensile è stata esaminata la dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2010 (anno in cui è stato contratto il mutuo).

Dalla dichiarazione risulta un reddito complessivo pari a euro 123.805,00 (Quadro RN1); tale reddito è costituito, in via prevalente, da redditi da fabbricati. Nel quadro RB all'epoca risultavano n. 27 immobili di cui n. 8 locati. E' noto che i redditi da fabbricati, per gli immobili adibiti ad abitazione principale e quelli "a disposizione (non locati)" rappresentano redditi figurativi incapaci di rappresentare il flusso di reddito effettivo a disposizione del debitore per far fronte alle obbligazioni contratte. Di conseguenza, sono stati utilizzati i redditi da fabbricati riferiti agli immobili locati per i quali il debitore consegue (effettivamente) i canoni di locazione (i contratti di locazione non sono nella disponibilità degli scriventi).

ANNO D'IMPOSTA 2010	
CANONI COME DA DICHIARAZIONE	CANONI EFFETTIVI PRESUNTI
€. 12.240,00	€. 12.884,00
€. 39.415,00	€. 41.489,00
€. 2.644,00	€. 2.783,00
€. 23.186,00	€. 24.406,00
€. 2.713,00	€. 2.856,00
€. 300,00	€. 316,00
€. 300,00	€. 316,00
€. 5.950,00	€. 6.263,00
TOTALE FLUSSO CANONI	€. 91.313,00
IMPOSTA NETTA	€. 32.434,00
REDDITO NETTO ANNUALE	€. 58.879,00
REDDITO NETTO MENSILE	€. 4.906,58

Per i redditi da fabbricati riferiti a contratti di locazione c.d. "a canone di mercato", il dato inserito nella dichiarazione sconta un 5% di abbattimento rispetto all'ammontare previsto nel contratto; di conseguenza, si è proceduto con il ripristino del valore contrattuale presunto.

Il totale dei canoni percepiti nell'anno considerato risulta pari a €. 91.313,00; il dato mensile risulta pari a €. 4.906,58 al netto dell'imposizione sui redditi (calcolata sul reddito complessivo e, quindi, l'ammontare effettivo sostenuto dal debitore).

Va altresì evidenziato come nella stessa dichiarazione risultano:

- Redditi dichiarati su immobili situati all'estero per €. 3.902,00;
- Effettuati trasferimenti di denaro verso l'estero per un importo complessivo di €. 1.809.300,00 di cui €. 1.593.000,00 destinati all'acquisto di un immobile ed €. 69.838,00 quale somme giacenti sui conti correnti esteri alla data del 31.12.2010.

Da ciò si deduce che nell'anno in cui ha contratto il finanziamento, considerate le somme versate sui conti esteri, aveva una disponibilità complessiva annuale almeno di €. 1.872.081,00 (ovvero il reddito netto dei canoni incassati più le somme investite all'estero).

Ai fini del calcolo sono stati utilizzati i seguenti dati

DATO	AMMONTARE	Fonte
REDDITO MENSILE NETTO	€ 156.007,00	MODELLO UNICO PF 2011
ANNO DI EROGAZIONE	2010	CONTRATTO DI MUTUO
N. COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	2	DATO ASSUNTO
AMMONTARE ASSEGNO SOCIALE	€ 445,82	INPS
TASSO INTERESSE APPLICATO	3,29%	CONTRATTO DI MUTUO
N. RATE MENSILI	12	CONTRATTO DI MUTUO
IMPORTO COMPLESSIVO RATE	120	CONTRATTO DI MUTUO
N. ANNI DURATA MUTUO	10 (108 MESI)	CONTRATTO DI MUTUO

Nel 2010 il sig. _____ sosteneva il pagamento di rate mensili per i mutui precedentemente contratti pari ad €. 6.590,17 relativo alla rata di mutuo dell'Unicredit. Il risultato è che il finanziamento concesso risulta più che compatibile con la situazione reddituale del debitore, quindi, il Mutuante ha tenuto conto del merito creditizio del richiedente.

Di seguito, l'elaborazione prodotta:

Foglio xis di calcolo del merito creditizio del debitore valutato dal Gestore	
Il File xis permette di calcolare ai sensi dell'Art. 9, comma 3 bis, lettera e) della Legge 03/2012, il "merito creditizio"	
La finalità è quella di fornire un criterio trasparente che determini la soglia massima del mutuo/finanziamento che il soggetto avrebbe potuto richiedere a titolo di mutuo/finanziamento e quindi se l'Ente Finanziatore al momento della sottoscrizione del finanziamento abbia o meno tenuto conto del merito creditizio	
Esempio di simulazione del "merito creditizio"	
(A) Digita il reddito mensile netto disponibile rapportato a 12 mensilità	C 156.007,00
Digita l'anno di erogazione del finanziamento	2010
Il valore dell'assegno sociale mensile rapportato a 12 mensilità è automaticamente determinato in funzione dell'anno di erogazione del finanziamento	€ 445,82
link utile Assegno Sociale (https://www.inps.it/nuovoportal/inps/default.aspx?itemdir=50184)	
Digita il numero dei componenti il Nucleo Familiare da Stato di famiglia ufficiale	2
(il valore si inserisce in automatico nella Tabella sottostante Determinazione Scala Equivalenze)	
Il coefficiente della scala di equivalenza ISEE verrà individuato in automatico	2,07
Indica descrittivamente le peculiarità relative al caso specifico per la maggioraz. Scala Elsee (es. presenza figli disabili ecc...)	
compila la tabella sottostante indicando con la X le peculiarità individuate	
link utile (https://www.inps.it/nuovoportal/inps/default.aspx?itemdir=46169)	
(B) Ammontare mensile necessario perché il Nucleo familiare possa mantenere un dignitoso tenore di vita	C 922,86
(C) Digita l'importo complessivo di rate mensili di finanziamenti precedentemente sottoscritti (inserire data sottoscrizione)	C 6.590,17
Residuo reddito disponibile mensile (A-B-C)	C 148.493,97
In automatico viene riportato il Reddito disponibile sopra determinato	C 148.493,97
Indica il tasso di interesse Tan al quale è stato concesso il mutuo/finanziamento	3,29%
Specifica in numero delle rate da pagare ogni anno	12
Gli anni entro i quali rimborsare il mutuo/finanziamento	10
Somma massima netta che all'Ente Finanziatore avrebbe potuto concedere	C 15.167.126,14
Somma erogata dall'Ente € 1500.000,00 con mutuo/finanziamento ipotecario in data	C 1.500.000,00
Il Soggetto Finanziatore ha tenuto conto del merito creditizio?	SI
Il risultato andrà riportato nella relazione particolareggiata del Gestore.	

B. Contratto di mutuo con Banca BPM

La valutazione è stata elaborata sulla scorta dei seguenti documenti prodotti dal sig.

- Contratto di Mutuo (all.n.12);
- Modello Unico PF 2012 - anno d'imposta 2011 (all.n.13).

Le assunzioni operate sono le medesime dell'analisi precedente.

Dalla dichiarazione risulta un reddito complessivo pari a euro 174.511,00 (Quadro RNI); tale reddito è costituito, in via prevalente, da redditi da fabbricati. Nel quadro RB all'epoca risultavano n. 30 immobili di cui n. 10 locati. E' noto che i redditi da fabbricati, per gli immobili adibiti ad abitazione principale e quelli "a disposizione (non locati)" rappresentano redditi

figurativi incapaci di rappresentare il flusso di reddito effettivo a disposizione del debitore per far fronte alle obbligazioni contratte. Di conseguenza, sono stati utilizzati i redditi da fabbricati riferiti agli immobili locati per i quali il debitore consegue (effettivamente) i canoni di locazione (i contratti di locazione non sono nella disponibilità degli scriventi).

ANNO D'IMPOSTA 2011	
CANONI COME DA DICHIARAZIONE	CANONI EFFETTIVI PRESUNTI
€. 25.980,00	€. 27.279,00
€. 1.056,00	€. 1.109,00
€. 464,00	€. 487,00
€. 15.600,00	€. 16.380,00
€. 53.366,00	€. 56.034,00
€. 407,00	€. 427,00
€. 407,00	€. 427,00
€. 3.673,00	€. 3.857,00
€. 3.972,00	€. 4.171,00
€. 31.392,00	€. 32.962,00
TOTALE FLUSSO CANONI	€. 143.133,00
IMPOSTA NETTA	€. 28.627,00
REDDITO NETTO ANNUALE	€. 114.506,00
REDDITO NETTO MENSILE	€. 9.542,00

Va altresì evidenziato come nella stessa dichiarazione risultano:

- Redditi dichiarati su immobili situati all'estero per €. 195.122,00;
- Somme depositate su conti correnti esteri per €. 21.926,00.
- Somme trasferite dai conti correnti esteri al conto corrente italiano per €. 169.000,00.

Da ciò si deduce che nell'anno in cui ha contratto il finanziamento considerate le somme versate sui conti esteri aveva una disponibilità complessiva annuale almeno di €. 305.432,00 (ovvero il reddito netto dei canoni incassati più le somme investite all'estero).

Ai fini del calcolo sono stati utilizzati i seguenti dati

DATO	AMMONTARE		FONTE
REDDITO MENSILE NETTO	€ 305.432,00		MODELLO UNICO PF 2012
ANNO DI EROGAZIONE	2011		CONTRATTO DI MUTUO
N. COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	2		DATO ASSUNTO
AMMONTARE ASSEGNO SOCIALE	€ 452,96		INPS
TASSO INTERESSE APPLICATO	2,79%		CONTRATTO DI MUTUO
N. RATE MENSILI	12		CONTRATTO DI MUTUO
IMPORTO COMPLESSIVO RATE	360		CONTRATTO DI MUTUO
N. ANNI DURATA MUTUO	30		CONTRATTO DI MUTUO

Nel 2011 il sig.  sosteneva il pagamento di rate mensili per i mutui precedentemente contratti pari ad €. 10.590,17 relativo alla rata di mutuo dell'Unicredit e del mutuo BPM. Il risultato è che il finanziamento concesso risulta più che compatibile con la situazione reddituale del debitore, quindi, il Mutuante ha tenuto conto del merito creditizio del richiedente.




Foglio xls di calcolo del merito creditizio del debitore valutato dal Gestore	
Il File xls permette di calcolare ai sensi dell'Art. 9, comma 3 bis, lettera e) della Legge 03/2012, il "merito creditizio". La finalità è quella di fornire un criterio trasparente che determini la soglia massima del mutuo/finanziamento che il soggetto avrebbe potuto richiedere a titolo di mutuo/finanziamento e quindi se l'Ente Finanziatore al momento della sottoscrizione del finanziamento abbia o meno tenuto conto del merito creditizio. Esempio di simulazione del "merito creditizio"	
(A) Digita il reddito mensile netto disponibile rapportato a 12 mensilità	C 305.432,00
Digita l'anno di erogazione del finanziamento	2011
Il valore dell'assegno sociale mensile rapportato a 12 mensilità è automaticamente determinato in funzione dell'anno di erogazione del finanziamento	€ 452,96
link utile Assegno Sociale: (https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemdir=50184)	
Digita il numero dei componenti il Nucleo Familiare da Stato di famiglia ufficiale (il valore si inserisce in automatico nella Tabella sottostante Determinazione Scala Equivalenza)	2
Il coefficiente della scala di equivalenza ISEE verrà individuato in automatico	2,07
Indica descrittivamente le peculiarità relative al caso specifico per la maggioraz. Scala Esae (es. presenza figli disabili ecc.)	
compila la tabella sottostante indicando con la X le peculiarità individuate	
link utile: (https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemdir=46159)	
(B) Ammontare mensile necessario perché il Nucleo familiare possa mantenere un dignitoso tenore di vita	C 937,63
(C) Digita l'importo complessivo di rate mensili di finanziamenti precedentemente sottoscritti (inserire date sottoscriz.	C 10.590,17
Residuo reddito disponibile mensile (A B C)	C 293.904,20
In automatico viene riportato il Reddito disponibile sopra determinato	C 293.904,20
Indica il tasso di interesse Tan al quale è stato concesso il mutuo/finanziamento	2,79%
Specifica in numero delle rate da pagare ogni anno	12
Gli anni entro i quali rimborsare il mutuo/finanziamento	10
Somma massima netta che all'Ente Finanziatore avrebbe potuto concedere	C 30.744.915,00
Somma erogata dall'Ente € 1.337.888,00 con mutuo/finanziamento ipotecario in data	C 1.337.888,54
Il Soggetto Finanziatore ha tenuto conto del merito creditizio?	SI
Il risultato andrà riportato nella relazione particolareggiata del Gestore.	

C) Contratto di mutuo con Barclays

La valutazione è stata elaborata sulla scorta dei seguenti documenti prodotti dal sig.

- Contratto di Mutuo (all.n.14);
- Modello Unico PF 2014 - anno d'imposta 2013 (all.n.15).

Le assunzioni operate sono le medesime dell'analisi precedente.

Dalla dichiarazione risulta un reddito complessivo pari a euro 36.265,00 (Quadro RN1); tale reddito è costituito, in via prevalente, da redditi da fabbricati. Nel quadro RB all'epoca risultavano n. 27 immobili di cui n. 8 locati. E' noto che i redditi da fabbricati, per gli immobili adibiti ad abitazione principale e quelli "a disposizione (non locati)" rappresentano redditi figurativi incapaci di rappresentare il flusso di reddito effettivo a disposizione del debitore per far fronte alle obbligazioni contratte. Di conseguenza, sono stati utilizzati i redditi da fabbricati

riferiti agli immobili locati per i quali il debitore consegue (effettivamente) i canoni di locazione (i contratti di locazione non sono nella disponibilità dello scrivente).

ANNO D'IMPOSTA 2013 – REDDITI DA FABBRICATI SITUATI IN ITALIA		
CANONI COME DA DICHIARAZIONE	CANONI EFFETTIVI PRESUNTI	TASSAZIONE APPLICATA
18.894,00 €	18.894,00 €	CEDOLARE SECCA
768,00 €	768,00 €	CEDOLARE SECCA
338,00 €	338,00 €	CEDOLARE SECCA
3.000,00 €	3.158,00 €	TASSAZIONE ORDINARIA
5000,00 €	5.000,00 €	CEDOLARE SECCA
TOTALE FLUSSO DI REDDITO		28.158,00 €
TOTALE IMPOSTA (TASSAZIONE ORDINARIA + CEDOLARE SECCA)		7.840,95 €
TOTALE FLUSSO MENSILE NETTO		1.693,09 €

Va altresì evidenziato come nella stessa dichiarazione risultano:

- Somme depositate su conti correnti esteri per euro 137.993,00 (Quadro RW1);
- Valore catastale su immobili situati all'estero per €. 233.329,00 (Quadro RW2).

Da ciò si deduce che nell'anno in cui ha contratto il finanziamento considerate le somme versate sui conti esteri aveva una disponibilità complessiva annuale almeno di € 158.310,00 (somma tra il reddito annuo netto riferito alle locazioni, €. 20.317,05, più le somme su c/c estero).

Si tenga altresì presente che alla fine del 2011 il sig. _____ aveva ceduto un immobile sito in Via Vaccari n. 7 al prezzo di €.4.072.500,00; non abbiamo a disposizione informazioni circa la liquidità esistente sui conti italiani in quel periodo ma è presumibile che parte delle somme incassate fossero ancora nella disponibilità del debitore.

Ai fini del calcolo sono stati utilizzati i seguenti dati

DATO	AMMONTARE	FONTE
REDDITO MENSILE NETTO	213.192,50 €	DATO ELABORATO
ANNO DI EROGAZIONE	2013	CONTRATTO DI MUTUO
N. COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	2	DATO ASSUNTO
AMMONTARE ASSEGNO SOCIALE	€ 479,16	INPS

TASSO INTERESSE APPLICATO	3,23%	CONTRATTO DI MUTUO
N. RATE TRIMESTRALI	4	CONTRATTO DI MUTUO
IMPORTO COMPLESSIVO RATE	SOLO INTERESSI – RIMBORSO CAPITALE UNICA SOLUZIONE ALLA SCADENZA	CONTRATTO DI MUTUO
N. ANNI (MESI) DURATA MUTUO	5 (60 MESI)	CONTRATTO DI MUTUO

Nel 2013 il sig. sosteneva il pagamento di rate mensili per i mutui precedentemente contratti pari ad €. 28.155,43 relativo alla rata di mutuo dell'Unicredit, del mutuo BPM e del mutuo di banca Desio. Il risultato è che il finanziamento concesso risulta più che compatibile con la situazione reddituale del debitore, quindi, il Mutuante ha tenuto conto del merito creditizio del richiedente.

Foglio xls di calcolo del merito creditizio del debitore valutato dal Gestore	
Il File xls permette di calcolare ai sensi dell'Art. 9, comma 3 bis, lettera e) della Legge 03/2012, il "merito creditizio" La finalità è quella di fornire un criterio trasparente che determini la soglia massima del mutuo/finanziamento che il soggetto avrebbe potuto richiedere a titolo di mutuo/finanziamento e quindi se l'Ente Finanziatore al momento della sottoscrizione del finanziamento abbia o meno tenuto conto del merito creditizio Esempio di simulazione del "merito creditizio"	
(A) Digita il reddito mensile netto disponibile rapportato a 12 mensilità	C 213.192,50
Digita l'anno di erogazione del finanziamento	2013
Il valore dell'assegno sociale mensile rapportato a 12 mensilità è automaticamente determinato in funzione dell'anno di erogazione del finanziamento	€ 479,16
link utile Assegno Sociale: (https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?ilemdir=50184)	
Digita il numero dei componenti il Nucleo Familiare da Stato di famiglia ufficiale	2
(il valore si inserisce in automatico nella Tabella sottostante Determinazione Scala Equivalenze)	
Il coefficiente della scala di equivalenza ISEE verrà individuato in automatico	2,07
Indica descrittivamente le peculiarità relative al caso specifico per la maggioraz. Scala Elsee (es. presenza figli disabili ecc...)	
compila la tabella sottostante indicando con la X le peculiarità individuate	
link utile (https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?ilemdir=46169)	
(B) Ammontare mensile necessario perché il Nucleo familiare possa mantenere un dignitoso tenore di vita	C 991,86
(C) Digita l'importo complessivo di rate mensili di finanziamenti precedentemente sottoscritti (inserire date sottoscriz.)	C 28.155,43
Residuo reddito disponibile mensile (A - B - C)	C 184.045,21
In automatico viene riportato il Reddito disponibile sopra determinato	C 184.045,21
Indica il tasso di Interesse Tan al quale è stato concesso il mutuo/finanziamento	3,23%
Specifica in numero delle rate da pagare ogni anno	12
Gli anni entro i quali rimborsare il mutuo/finanziamento	5
Somma massima netta che all'Ente Finanziatore avrebbe potuto concedere	C 10.184.515,64
Somma erogata dall'Ente € 5.000.000,00 con mutuo/finanziamento ipotecario in data	C 5.000.000,00
Il Soggetto Finanziatore ha tenuto conto del merito creditizio?	SI
Il risultato andrà riportato nella relazione particolareggiata del Gestore.	

6. ATTUALE SITUAZIONE DEBITORIA

Gli scriventi hanno potuto verificare quanto riportato nella proposta di Piano del consumatore effettuando una verifica presso la centrale rischi, attraverso una circolarizzazione via PEC ai soggetti creditori, così come dall'elenco presentato dall'istante. Inoltre sono state effettuate delle ricerche presso i pubblici registri immobiliari e mobiliari (P.R.A.), si è inoltre proceduto a richiedere un estratto aggiornato dei debiti.

L'attuale situazione debitoria del sig. , alla data della redazione del piano formulato, e sulla base della documentazione allegata allo stesso, risulta essere così strutturata:

1. **BARCLAYS BANK PLC** – contratto di finanziamento sottoscritto il 15/02/2013 inizialmente per euro 5.000.000,00 concesso per investimenti di carattere finanziario e immobiliare. Attualmente il debito è ridotto ad euro 2.576.697,04 come specificato nel decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed oggetto di opposizione (R.G. 24649/2019). A fronte del finanziamento è stata iscritta Ipoteca Volontaria di I Grado sugli immobili di Via Vaccari n. 23/29 Interno B (all.n.14).
2. **BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.** – in data 26/03/2012 viene concessa un'apertura di credito in conto corrente dell'importo di euro 1.500.000,00 a fronte della quale viene iscritta una Ipoteca Volontaria di I Grado sugli immobili di Via Vaccari n. 23/29 interni C e D. Sempre in pari data viene concessa una ulteriore apertura di credito in conto corrente di euro 3.000.000,00 a fronte della quale vengono date in pegno delle obbligazioni BFE presenti nel dossier titoli 505. In data 05/06/2014 la banca concede una ulteriore apertura di credito in conto corrente dell'importo di euro 1.500.000,00 al fine di rimodulare le preesistenti linee di credito. Attualmente il debito è ridotto ad euro 1.668.992,18 come specificato nel decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed oggetto di opposizione (R.G. 75240/2019) (all.n.16).
3. **BANCO BPM S.P.A.** – contratto di mutuo fondiario dell'importo di euro 1.500.000 sottoscritto nel 2007 per l'acquisto dell'immobile di Via Teheran ed oggetto di

rinegoziazione in data 04/02/2011 per il minor importo di euro 1.337.888,54. A fronte del debito viene iscritta Ipoteca Volontaria di I Grado sull'immobile di Via Teheran. Sempre in data 04/02/2011 viene erogato un mutuo di euro 850.400,00 per esigenze finanziarie diverse a fronte del quale viene iscritta Ipoteca sull'immobile di Via Teheran. Attualmente il debito è ridotto ad euro 1.288.370,30 come specificato nell'atto di precetto notificato e dall'atto di pignoramento immobiliare notificato (R.G.E. 5/2021) **(all.n.12)**

4. **UNICREDIT S.P.A.** – contratto di mutuo ipotecario del 17/05/2005 dell'importo di euro 1.300.000,00. A fronte del debito viene iscritta Ipoteca Volontaria di I grado sull'immobile di Via Vaccari n. 23/29 Interno A. Attualmente il debito risulta ridotto ad euro 980.255,25.
5. **BANCO DESIO (oggi 2WORLDS)** – contratto di finanziamento fondiario sottoscritto il 23/12/2010 per euro 1.500.000,00. A fronte del debito viene iscritta Ipoteca Volontaria di I Grado sull'immobile di Via Tiburtina n. 1228. Attualmente il debito è ridotto ad euro 1.066.295,22 come specificato nell'atto di precetto notificato e dall'atto di pignoramento immobiliare notificato (R.G.E. 1203/2021) **(all.n.110)**.

Dal controllo documentale prodotto dall'istante, dalle informazioni fornite dallo stesso e dai suoi consulenti e dalle verifiche effettuate attraverso l'attività di ricognizione dei debiti avvenuta mediante l'invio di comunicazioni ai creditori, sono emerse le seguenti posizioni debitorie.



Debiti tributari	
Comune di Roma per IMU anno 2017-2021	255.375,17
Comune di Roma per TASI anno 2017-2019	11.203,31
Comune di Roma per TARI anno 2016-2021	23.600,54
Estratto a ruolo ADER per IRPEF 2020/2021	82.751,00
Comune di Magliano per IMU	7.175,00
	380.105,02

Nel corso della procedura abbiamo ricevuto degli avvisi di accertamento con il dettaglio dei debiti per IMU TASI e TARI nei confronti del Comune di Roma come di seguito rappresentato (all.n.17)

IMU			TASI			TARI		
						2016		4.015,69
						IMPOSTA	1.813,25	
						SANZIONI	2.175,89	
						INTERESSI	26,55	
2017		49.855,44	2017		3.745,39	2017		3.948,98
IMPOSTA	37.933,69		IMPOSTA	2.843,61		IMPOSTA	1.784,12	
SANZIONI	11.380,11		SANZIONI	853,09		SANZIONI	2.140,95	
INTERESSI	541,64		INTERESSI	48,69		INTERESSI	23,91	
2018		49.754,65	2018		3.738,28	2018		3.915,60
IMPOSTA	37.933,69		IMPOSTA	2.850,14		IMPOSTA	1.771,04	
SANZIONI	11.380,11		SANZIONI	855,04		SANZIONI	2.125,26	
INTERESSI	440,85		INTERESSI	33,10		INTERESSI	19,30	
2019		49.506,60	2019		3.719,64	2019		3.820,17
IMPOSTA	37.933,69		IMPOSTA	2.850,14		IMPOSTA	1.733,18	
SANZIONI	11.380,11		SANZIONI	855,04		SANZIONI	2.079,82	
INTERESSI	192,80		INTERESSI	14,46		INTERESSI	7,17	
2020		53.133,65				2020		3.923,04
IMPOSTA	40.796,64					IMPOSTA	1.781,77	
SANZIONI	12.238,99					SANZIONI	2.138,12	
INTERESSI	98,02					INTERESSI	3,15	
2021		53.124,83				2021		3.977,06
IMPOSTA	40.796,64					IMPOSTA	1.806,46	
SANZIONI	12.238,99					SANZIONI	2.167,76	
INTERESSI	89,20					INTERESSI	2,84	
IMU COMPLESSIVA		255.375,17	TASI COMPLESSIVA		11.203,31	TARI COMPLESSIVA		23.600,54

Le altre posizioni debitorie sono ricpilgate nella tabella che segue

Altri debiti	
TFR Collaboratori domestici al 31/08/2022	34.697,13
AMA Via Ombrone (2021 e 2022)	198,71
AMA Via Vaccari	2.332,98
Condominio di Via Ombrone	1.601,14
	38.829,96

L'esposizione debitoria del sig. [redacted] comprende anche le garanzie fideiussorie prestate in qualità di socio della [redacted]. Le voci più rilevanti delle garanzie prestate riguardano:

- Unipol Banca s.p.a (oggi Evolve) relativa ad una fideiussione omnibus limitata rilasciata nel 2005 dai [redacted] dell'importo di euro 36.000.000,00. In base al decreto ingiuntivo esecutivo emesso dal Tribunale di Ravenna R.G. 31/2015 il debito ammonta attualmente ad euro 24.596.437,39;
- Cassa di Risparmio di Rimini relativa ad una fideiussione rilasciata nel 2010 dai [redacted] dell'importo di euro 20.000.000,00. In base al decreto ingiuntivo esecutivo emesso dal Tribunale di Rimini R.G. n. 1039/2015 il debito ammonta attualmente ad euro 20.526.920,73;
- BNL s.p.a. relativa ad una fideiussione rilasciata nel 2011 dai [redacted] dell'importo di euro 20.000.000,00. In base al decreto ingiuntivo esecutivo emesso dal Tribunale di Roma R.G. 64820/2020 il debito ammonta attualmente ad euro 7.539.406,79. Nel 2015 sui beni immobili del sig. [redacted] in particolare sulle pertinenze dell'immobile di Via Vaccari n. 23/29 la banca ha iscritto ipoteca giudiziale.




- Banca di Credito Cooperativo di Roma relativa ad una fideiussione rilasciata nel 2005 dai f... dell'importo di euro 12.000.000,00. In base al decreto ingiuntivo esecutivo emesso dal Tribunale di Roma R.G. 13495/2015 il debito ammonta attualmente ad euro 8.336.727,68. Il debito è altresì garantito da iscrizione ipotecaria giudiziale
- Banca delle Marche s.p.a. (oggi Purple SPV) relativa ad una fideiussione generica limitata rilasciata nel 2009 dai ... dell'importo di euro 2.600.000,00. In base al decreto ingiuntivo esecutivo emesso dal Tribunale di Roma R.G. 1210/2015 il debito ammonta attualmente ad euro 2.294.917,62.
- Banca Popolare del Lazio (Blu Banca oggi POPs NOL 2019 s.r.l.) relativa ad una fideiussione rilasciata nel 2010 a favore del ... dell'importo di euro 920.000,00. Nel 2013 il sig. ... si è accollato il mutuo a seguito dell'acquisto dell'immobile ipotecato a garanzia del mutuo (immobile di Magliano in Toscana).

Ad eccezione delle fideiussioni garantite dall'iscrizione ipotecaria sui beni immobili del debitore, il Piano proposto non prevede alcuna soddisfazione per gli altri creditori "indiretti" in quanto, come si vedrà meglio nel proseguo della Relazione, l'attuale valore degli asset riesce a mala pena a coprire i debiti "diretti".

7. LE SPESE DI PROCEDURA ED IL COMPENSO DELL'O.C.C.

Le spese di procedura previste nel Piano sono le seguenti:

- Compenso richiesto dal legale del ricorrente av... per un importo complessivo di €. 87.460,00 (comprensivo di CPA e IVA22%)
- Compenso spettante all'OCC di complessivi €. 112.540,00 di cui :
 €. 80.000,00 quale compenso dovuto dal debitore all'OCC;
 €. 12.000,00 quale rimborso indennità O.C.C. al 15%
 €. 20.240,00 quale IVA al 22%

€ 300,00 quale rimborso spese anticipate fuori campo IVA.

8. INCAPACITA' DI ADEMPIERE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE

Le ragioni dell'incapacità di adempiere alle proprie obbligazioni sono dovute alla scarsità delle risorse finanziarie, attualmente infatti gli immobili ad eccezione di quello di Via Teheran sono sfitti. Allo stato attuale ed astrattamente, il ricorrente si troverebbe a dover corrispondere:

- l'intero debito pari ad euro 2.576.697,04 contratto nei confronti della Barclays Bank PLC ormai "cristallizzato" dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma(R.G. 24649/2019);
- l'intero debito pari ad euro 1.668.992,18 contratto nei confronti della Banca Finnat Euramerica s.p.a ormai "cristallizzato" dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed oggetto di opposizione (R.G. 75240/2019).
- l'intero debito pari ad euro 1.288.370,30 contratto nei confronti della Banca BPM ormai "cristallizzato" dall'atto di pignoramento immobiliare notificato (R.G.E. 5/2021)
- l'intero debito pari ad euro 1.066.295,22 contratto nei confronti di Banca Desio (oggi 2Worlds) ormai "cristallizzato" dall'atto di pignoramento immobiliare notificato (R.G.E. 1203/2021).
- un debito scaduto di complessivi euro 387.118,65 relativo alle rate del mutuo Unicredit, a partire dal 28.02.2023 delle rate trimestrali di euro 19.770,52 per le rate del mutuo non scadute.

Ai suddetti importi dovranno certamente aggiungersi le spese necessarie per far fronte al sostentamento personale.



Appare di tutta evidenza che le risorse patrimoniali, peraltro non prontamente liquidabili, insieme alle attuali risorse finanziarie non consentono al : di poter adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni.

9. RESOCONTO SULLA SOLVIBILITA' DEL CONSUMATORE NEGLI ULTIMI 5 ANNI

Gli esiti delle ricerche presso l'ADE e le banche dati della Centrale Rischi della Banca d'Italia non rilevano anomalie e elementi diversi da quelle esposte dal proponente.

Gli avvisi di accertamento ricevuti e l'estratto di ruolo dell'Agenzia delle Entrate riportano una esposizione debitoria dovuta soprattutto al mancato pagamento dei debiti tributari legati agli immobili (IMU, TASI e TARI) e alle imposte dovute negli ultimi due anni.

Come dalle dichiarazioni rese dal debitore, il credito concesso è stato sempre utilizzato per ripianare i debiti pregressi e procedere al sostentamento delle normali esigenze familiari, credito peraltro ottenuto sempre con la ragionevole certezza di adempiere e concesso sempre nei limiti delle proprie capacità patrimoniali. Si ricorda infatti che il patrimonio del debitore era stato stimato in un importo pari a circa 20 milioni di euro. Negli ultimi anni sono stati posti in essere fra gli altri i seguenti atti dispositivi:

1. Cessione del 29.11.2011 di un immobile sito in Via Vaccari n. 7 al prezzo di euro 4.072.500,00 (all.n.18);
2. Cessione del 25.03.2014 di un immobile sito a Orbetello facente parte di un complesso immobiliare denominato "Il Molino" al prezzo di euro 500.000,00 (all.n.19);
3. Cessione del 29.01.2015 di un immobile sito in Via della Camilluccia n. 341 al prezzo di euro 175.000,00 (all.n.20);
4. Cessione del 29.07.2015 di un immobile sito in Via Ronciglione n. 20A al prezzo di euro 1.050.000,00 (all.n.21);

5. Cessione del 14.12.2016 di un immobile sito a Orbetello facente parte di un complesso immobiliare denominato "Il Molino" al prezzo di euro 390.000,00 (all.n.22).

10.SINTESI DELLA PROPOSTA

10.1 La proposta dell'assuntore

Il debitore, s _____, ha sottoposto all'esame dei sottoscritti professionisti un Piano che si sostanzia nell'acquisizione del compendio patrimoniale del debitore da parte di un soggetto terzo (c.d. assuntore) il quale ha formulato una proposta vincolante e irrevocabile. La proposta si sostanzia nell'acquisizione dei beni, mobili ed immobili (specificatamente individuati), appartenenti al debitore per un importo complessivo pari a € 4.500.000,00 così articolati:

- **Compendio Immobiliare per € 4.400.000,00 (rispetto al valore peritale pari a € 4.550.000,00);**
- **Partecipazioni per € 30.000,00 (pari al valore peritale);**
- **Compendio Mobiliare per € 70.000,00.**

Oltre all'importo di cui sopra, la società Assuntrice assume l'impegno al pagamento delle spese inerenti l'atto di trasferimento del compendio patrimoniale oggetto della proposta.

In merito alla struttura dell'operazione, il contratto di cessione verrà sottoscritto da una SPV (veicolo di cartolarizzazione costituito ai sensi della Legge 130 del 1999), all'uopo nominata ai sensi di legge.

Il corrispettivo sopra individuato verrà corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto del trasferimento del Portafoglio (previo provvedimento giudiziale di omologa).

La proposta prevede, fra l'altro, un trattamento diverso in funzione della diversa natura dei debiti.



Alla data odierna l'esposizione totale del _____, a titolo personale, risulta pari ad €.

7.999.544,97 di cui:

CREDITORE	
BARCLAYS BANK PLC	2.576.697,04
FINNAT EURAMERICA S.P.A.	1.668.992,18
BANCO BPM S.P.A	1.288.370,30
BANCO DESIO (2 WORLDS)	1.066.295,22
UNICREDIT S.P.A.	980.255,25
TFR COLLABORATORI DOMESTICI	34.697,13
DEBITI TRIBUTARI IRPEF 2020/2021	82.751,00
COMUNE DI ROMA PER IMU 2017-2021	255.375,17
COMUNE DI ROMA PER TASI 2017-2019	11.203,31
COMUNE DI ROMA PER TARI 2016-2021	23.600,54
COMUNE DI MAGLIANO PER IMU	7.175,00
COMUNE DI ROMA PER AMA	2.531,69
CONDOMINIO VIA OMBRONE	1.601,14
TOTALE DEBITO PERSONALI	<u>7.999.544,97</u>

L'importo sopra indicato non tiene conto dei debiti verso gli istituti di credito a fronte delle garanzie fideiussorie prestate in favore dell: _____ e del si _____ come indicato nel precedente paragrafo 6.

Tuttavia bisogna tener conto del debito per fideiussione prestata nei confronti della BNL s.p.a. (oggi Evolve) dell'importo complessivo di euro 7.539.406,79 in quanto come detto, tale debito è garantito da ipoteca di I grado sull'interno A e sulle pertinenze dell'immobile di Via Vaccari nn. 23-29 e del debito verso la BLU Banca s.p.a. (oggi POPs NPL 2019 s.r.l.) per euro 778.756,00 in quanto tale debito è garantito da ipoteca di I grado sull'immobile sito in Magliano in Toscana.

CREDITORE	IMPORTO	GRADO DI PRIVILEGIO
BNL SPA	7.539.406,79	IPOTECA I GRADO PERTINENZE VIA VACCARI
BLU BANCA S.P.A.	778.756,00	IPOTECA I GRADO IMMOBILE MAGLIANO IN T.
	8.318.162,79	

Il complessivo debito accertato alla data di redazione della presente relazione (al lordo delle garanzie fideiussorie) è sintetizzabile secondo le seguenti ragioni di privilegio.



CREDITORE	IMPORTO	GRADO DI PRIVILEGIO
BANCO BPM S.P.A	1.288.370,30	IPOTECA I GRADO VIA TEHERAN
BANCO DESIO (2 WORLDS)	1.066.295,22	IPOTECA I GRADO VIA TIBURTINA
BARCLAYS BANK PLC	2.576.697,04	IPOTECA I GRADO INTERNO B VIA VACCARI
FINNAT EURAMERICA S.P.A.	1.668.992,18	IPOTECA I GRADO INTERNO C E D VIA VACCARI
UNICREDIT S.P.A.	980.255,25	IPOTECA I GRADO INTERNO A VIA VACCARI
TFR COLLABORATORI DOMESTICI	34.697,13	DEBITI PRIVILEGIATI
DEBITI TRIBUTARI IRPEF 2020/2021	82.751,00	DEBITI PRIVILEGIATI (grado 10 mob..)
COMUNE DI ROMA PER IMU 2017-2021	255.375,17	DEBITI PRIVILEGIATI (grado 28 mob..)
COMUNE DI ROMA PER TASI 2017-2019	11.203,31	DEBITI PRIVILEGIATI (grado 28 mob..)
COMUNE DI ROMA PER TARI 2016-2021	23.600,54	DEBITI PRIVILEGIATI (grado 28 mob..)
COMUNE DI MAGLIANO PER IMU	7.175,00	DEBITI PRIVILEGIATI (grado 28 mob..)
COMUNE DI ROMA PER AMA	2.531,69	DEBITI PRIVILEGIATI (grado 28 mob..)
CONDOMINIO VIA OMBRONE	1.601,14	DEBITI CHIROGRAFARI
TOTALE DEBITO PERSONALI	7.999.544,97	

Alle predette somme vanno aggiunti i seguenti crediti prededucibili per un totale di euro 200.000,00 relativi al compenso spettante all'OCC, ai sensi dell'art. 16, comma 4 D.M. 202/2014 per la redazione della presente relazione compreso gli oneri accessori come per legge e al netto dell'acconto, da riconoscere in prededuzione a norma dell'art. 15, comma 9 ed il compenso richiesto dall'*advisor* del debitore.

Di seguito si riassume nel prospetto riepilogativo, il totale delle posizioni debitorie, con indicazione delle ragioni di privilegio.

CREDITORE	PREDEDUZIONE	IPOTECARIO	PRIVILEGIATO	CHIROGRAFARIO
COMPENSO OCC	80.000,00			
COMPENSO ADVISOR	120.000,00			
BARCLAYS BANK PLC		2.576.697,04		
FINNAT EURAMERICA S.P.A.		1.668.992,18		
BANCO BPM S.P.A		1.288.370,30		
BANCO DESIO (2 WORLDS)		1.066.295,22		
UNICREDIT S.P.A.		980.255,25		
TFR COLLABORATORI DOMESTICI			34.697,13	
DEBITI TRIBUTARI IRPEF 2020/2021			82.751,00	
COMUNE DI ROMA PER IMU 2017-2021			255.375,17	
COMUNE DI ROMA PER TASI 2017-2019			11.203,31	
COMUNE DI ROMA PER TARI 2016-2021			23.600,54	
COMUNE DI MAGLIANO PER IMU			7.175,00	
COMUNE DI ROMA PER AMA			2.531,69	
CONDOMINIO VIA OMBRONE				1.601,14
TOTALE	200.000,00	7.580.609,99	417.333,84	1.601,14

A fronte di questi debiti allo stato attuale " " può contare sul patrimonio immobiliare stimato in euro 4.550.000,00, e sul patrimonio mobiliare costituito da: (i) valore delle partecipazioni stimate in euro 30.000,00, (ii) valore dell'autovettura (Mercedes Classe A del

2010) valutata in euro 4.500,00, (iii) valore del compendio mobiliare oggetto di pignoramento, valutato in euro 85.000,00. Allo stato attuale non percepisce più redditi di locazione ad eccezione dell'immobile di Via Teheran, attualmente incassato dal delegato della procedura esecutiva. Le ultime disponibilità liquide pari a complessive euro 76.300,00 sono giacenti sui conti delle due procedure esecutive in essere e potranno essere liberate solo al termine dell'accordo.

Come detto, il Piano prevede l'intervento di un terzo assuntore che ha formulato una proposta vincolante e irrevocabile per l'acquisto di tutti i beni del sig.

In particolare la società Società cooperativa (di seguito " " o "Assuntore") ha manifestato la propria disponibilità ad acquisire tutti gli *assets* (immobiliari, partecipazioni e mobiliari) al prezzo di complessivi euro 4.500.000,00 mediante versamento dell'intera somma entro e non oltre 30 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza di omologazione del presente Piano di risanamento del Consumatore (all.n.23). La Società di recente costituzione (21.07.2021) presenta un patrimonio netto positivo di €16.000.000,00 e nell'oggetto sociale prevede l'attività di gestione di procedure esecutive quale assuntore o terzo proponente per mezzo di concordati preventivi, fallimentari o coattivi ovvero mediante operazioni di ristrutturazione patrimoniale.

Appare indubbia, la convenienza della cessione dell'intero compendio rispetto all'ipotesi di cessione atomistica; infatti, la prima soluzione sottrae dall'alea del risultato conseguibile attraverso procedure competitive (*es. deprezzamento del bene a seguito di un eventuali esperimenti d'asta con esito negativo*) l'attivo messo a disposizione dal debitore.

A riguardo la . ha effettuato una valutazione di tutti gli *assets* attribuendone i seguenti valori:

- Assets mobiliari: €. 70.000,00;
- Assets partecipazioni : €. 30.000,00



- Immobile di Via Vaccari n. 23-29:
 - o Interno A: €. 1.101.000,00
 - o Interno B: €. 1.058.400,00;
 - o Interno C e D: €. 637.500,00
 - o Pertinenze: €. 203.100,00
- Immobile di Via Teheran: €. 1.061.250,00;
- Immobile di Via Tiburtina: €. 159.250,00;
- Casale in Magliano in Toscana: €. 293.250,00

Il piano formulato dal debitore, in linea con quanto previsto dal comma 3 e 4 dell'art. 67 del D.Lgs n. 14/2019 – integrato dal Decreto Legislativo n. 83/2022 prevede:

1. Il pagamento integrale dei creditori prededucibili: pagamento dei compensi dell'OCC e dell'advisor della procedura;
2. La falcidia parziale dei creditori muniti di ipoteca rispettando, comunque, il limite del pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile attraverso la liquidazione, a valore di mercato, del bene su cui insiste la causa di prelazione; in particolare si è tenuto conto dei valori attribuiti dall'Assuntore ad ogni singolo immobile al netto di una percentuale pari al 4,45% necessaria per il pagamento delle spese della procedura;
3. Il pagamento integrale (100%) dei creditori muniti di privilegio generale ex art. 2741-bis c.c. (trattamento di fine rapporto dei collaboratori domestici) attraverso il realizzo delle partecipazioni societarie e l'acquisto di beni mobili da parte dell'Assuntore;
4. Il Pagamento parziale (74%) dei creditori muniti di privilegio generale ex art. 2752 c.c. (caso di specie, tributi erariali) attraverso sempre il realizzo delle partecipazioni societarie e l'acquisto di beni mobili da parte dell'Assuntore;
5. Falcidia integrale dei creditori muniti di privilegio generale ex art. 2752 c.c. (caso di specie, tributi locali quali IMU e TARI); -

6. Falcidia integrale dei creditori chirografari (condominio).

					Importo offerto dall'Assuntore
Immobile di Via Teheran					1.000.000,00
Immobile di Via Vaccari int. A					1.101.000,00
Immobile di Via Vaccari int. B					1.058.400,00
Immobile di Via Vaccari int. C-D					637.500,00
Immobile di Via Vaccari pertinenze					203.100,00
Immobile Via Tiburtina					150.000,00
Immobile Magliano in Toscana					250.000,00
Importo offerto per le partecipazioni societarie					30.000,00
Importo offerto per l'acquisto dei beni mobili					70.000,00
Totale attivo					4.500.000,00
Spese in prededuzione (oneri della procedura e spese advisor)					200.000,00
Attivo residuo netto					4.300.000,00
	Valore credito ipotecario	Importo previsto nel Piano		% Piano	
		Importo offerto dall'Assuntore con riduzione del 4,5%			
creditore Ipotecario - I grado su Via Teheran (Banco BPM)	1.288.370,30	1.000.000 - 4,45%	-	955.500,00	95,55%
creditore Ipotecario - I grado su Via Vaccari int. A (Unicredit)	980.255,25	1.101.000 - 4,45%	-	980.255,00	95,55%
creditore Ipotecario - I grado su Via Vaccari interno A (BNL - Evolve)	7.539.406,79	-	-	71.565,00	
creditore Ipotecario - I grado su Via Vaccari int. B (Barclays)	2.576.697,00	1.058.400 - 4,45%	-	1.011.300,00	95,55%
creditore Ipotecario - I grado su Via Vaccari int. C-D (Banca Finnat)	1.668.922,18	637.500 - 4,45%	-	609.130,00	95,55%
creditore Ipotecario - I grado su Via Vaccari pertinenze (BNL - Evolve)	7.539.406,79	203.100 - 4,45%	-	194.060,00	95,55%
creditore Ipotecario - I grado su Via Tiburtina (Banco Desio)	1.066.295,22	150.000 - 4,45%	-	143.320,00	95,55%
creditore Ipotecario - I grado su Magliano in Toscana (Blu Banca)	778.756,00	250.000 - 4,45%	-	238.870,00	95,55%
Attivo residuo (partecipazioni societarie e beni mobili)		Importo offerto dall'Assuntore con riduzione del 2%		96.000,00	
Debiti previdenziali (Collaboratori domestici)		-	-	34.697,13	100%
Attivo residuo				61.302,87	
Debiti tributari (IRPEF 2020/2021) grado 10 mob. (valore complessivo di € 82.751)				61.302,87	74%
Attivo residuo				0	
Altri debiti privilegiati degradati grado 28 mob. (valore complessivo di € 299.885,71)					
Attivo residuo				0	

7.2 Composizione del nucleo familiare e spese necessarie

Per quello che concerne le spese necessarie, il gestore ha proceduto, in via preliminare, all'acquisizione dello stato di famiglia del debitore il quale è composto da 2 componenti (ivi compreso il debitore stesso) al 15/02/2022.

La famiglia della _____ come da certificato di Stato di famiglia allegato, risulta così composta (all.n.24):

Coniuge: _____ nata a Santa Fe (Argentina) il 17/02/1962

Da dichiarazione del s. il rapporto con la sig.ra si è interrotto nel 1994 come da sentenza di separazione che ci è stata inviata dal sovraindebitato. Dal 2014 il debito per accordo tra le parti non versa più alcun importo alla signora.

Per coprire il fabbisogno finanziario del nucleo familiare, in costanza di procedura (stimata dal debitore in 2 anni), sono state individuate:

1. le somme in deposito presso i custodi giudiziali, attualmente, in forza nelle 2 procedure esecutive RGE 1810/2019 e RGE 5/2021 (tali somme sono state quantificate dal debitore in € 76.300,11 come da relazioni periodiche dei custodi);
2. l'autovettura Mercedes Classe A.

11. ATTUABILITA' DELL'ACCORDO E CONVENIENZA RISPETTO ALLA ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Da quanto esposto il piano può ragionevolmente essere realizzato e, ad oggi, sembra rappresentare la migliore proposta formulabile dal debitore, tenendo conto del suo patrimonio prontamente liquidabile e delle capacità reddituali dello stesso, che sono rappresentate dal solo reddito di locazione relativo all'immobile di Via Teheran. L'alternativa liquidatoria comporterebbe un'attività di realizzo più lunga rispetto alla proposta avanzata dall'Assuntore in quanto richiederebbe la nomina di un liquidatore e quindi, maggiori costi prededucibili della procedura per tener conto degli onorari del liquidatore e delle spese necessarie per la predisposizione delle aste.

12. GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA E SULL'ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

La documentazione consegnata ai sottoscritti da parte del debitore e recepita dai gestori, sulla quale gli stessi hanno basato la propria analisi al fine di concludere al risultato ottenuto, è stata la seguente:

1. Piano del consumatore (all.n.25)

2. Certificato di stato di famiglia
3. Modello ISEE (all.n.26)
4. Visura catastale del compendio immobiliare.
5. Atti di provenienza degli immobili
6. Valutazione di stima del compendio immobiliare
7. Unico 2011, 2012, 2014, 2016, 2017, 2018 e 2019
8. Visure camerali società partecipate dal debitore (all.n.27)
9. Bilanci delle Società partecipate
11. Verbale di pignoramento mobiliare presso l'immobile di Via Vaccari n. 23-29
12. Documenti relativi al Concordato preventivo di (Ricorso, Piano e Attestazione)
13. Estratto a ruolo dell'Agenzia delle Entrate della Riscossione aggiornato al 07.09.2022 (all.n.28)
14. Certificato carichi pendenti e casellario giudiziale (all.n.29)
15. Riscontro richiesta CRIF.
16. Copia degli avvisi di accertamento IMU-TASI (periodo 2017-2021)
17. Visura storia "cariche attuali" persona fisica (dal servizio Telemaco Registro Imprese del 25.09.2022 (all.n.30)
18. Visura storia "partecipazioni" persona fisica (dal servizio Telemaco Registro Imprese del 25.09.2022
19. Atti di cessione di immobili eseguiti negli ultimi 5 anni;
20. Bilancio 2021 della socie soc. coop. dal servizio Telemaco Registro Imprese (all.n.31).

Gli scriventi rilevano che la documentazione consegnata dal debitore istante in allegato al Piano del consumatore risulta conforme alle previsioni normative.



Rilevato inoltre che

- (i) sono state consultate le banche dati con le informazioni reperibili dagli uffici tributari, dalle banche dati pubbliche oltre quelli messi a disposizione dai creditori
- (ii) i controlli e le verifiche eseguite sulla documentazione messa a disposizione dal debitore consentono di esprimere un giudizio positivo sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione prodotta
- (iii) non vi sono motivi palesi, oggettivi e conosciuti, alla data attuale, che possono far ritenere che le ipotesi di pagamento dei creditori indicati nella domanda non siano ragionevoli o non permettano in via prognostica, l'esecuzione del Piano del consumatore come proposto ai creditori,

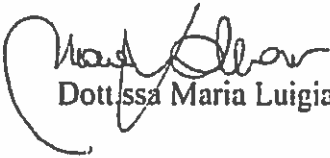
esprimono un giudizio positivo sulla completezza e sulla attendibilità della documentazione.

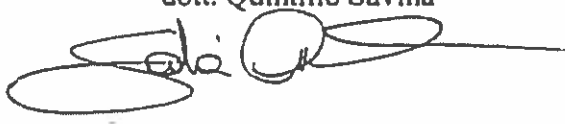
13.CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra indicato, pare quindi chiaro che, il ricorrente, si trova in una situazione di "sovraindebitamento" ovvero in una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte. Pare altresì chiaro che, il ricorrente, possiede il requisito di "consumatore" avendo assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta e anche le fidejussioni prestate per le sue Società sono state contratte nella sua veste di socio.

Sulla base della documentazione ricevuta e sulla base delle informazioni assunte, si ritiene che la proposta, fondata sulla base del piano predisposto e consegnato dal debitore, pur presentando l'alea normalmente associata ad ogni previsione di eventi futuri, può ritenersi fondatamente attendibile e ragionevolmente attuabile.

Con osservanza.


Dott.ssa Maria Luigia Ottaviani


dott. Quintilio Savina

