

# **COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO**

Ex artt. 67 e ss Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

## INDICE

PREMESSA .....	3
IL SOVRAINDEBITAMENTO DEL SIG. ALESSANDRO GIANNI .....	4
CAUSE DELL'INDEBITAMENTO .....	5
L'ATTIVO .....	6
IL PASSIVO .....	10
IL PIANO DEL CONSUMATORE.....	13
TABELLA PIANO.....	15

## PREMESSA

---

L'inclusione del sovraindebitamento nel più generale sistema del diritto concorsuale rappresenta il dato maggiormente significativo del "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza". A detta acquisizione si è affiancato lo scioglimento di alcuni nodi critici che avevano avvinto le procedure tratteggiate dalla l. n. 3 del 2012, in punto di presupposti di accesso, trattamento di talune categorie di credito, esdebitazione.

La ristrutturazione dei debiti del consumatore è declinata, nelle sue linee essenziali, dal art. 67 c.c.i.i., norma che apre la Sezione II del Capo II, dedicato alle "Procedure di composizione delle crisi da sovraindebitamento", del Titolo IV, che ospita gli "Strumenti di regolazione della crisi".

Gli obiettivi dell'istituto convergono sull'esigenza di porre rimedio alle situazioni di sovraindebitamento consumeristico non soggette né assoggettabili alle vigenti procedure concorsuali. La crisi economica, il ruolo crescente del consumo finanziato a credito, il graduale assottigliamento del welfare hanno comportato per il consumatore una cospicua e tendenzialmente esiziale esposizione passiva, il che ha reso inevitabile il conio di strumenti di recupero del debitore fragile, cui occorre concedere, a certe condizioni, una seconda opportunità.

La ristrutturazione si atteggia a procedimento concorsuale, che l'ultimo comma della citata norma d'esordio assegna alla competenza del tribunale monocratico, diversamente da quanto avviene per le altre procedure di regolazione della crisi ex art. 40, comma 1, c.c.i.i..

## IL SOVRAINDEBITAMENTO DEL SIG.

---

Risultano, *prima facie*, rispettati i presupposti soggettivi all'accesso al Piano del Consumatore in quanto, possono accedere alla summenzionata procedura le persone fisiche che intendono regolare obbligazioni assunte per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale svolta, come nel caso di specie.

Risultano, del pari, rispettati i presupposti oggettivi di accesso alla procedura in quanto il Sig. .... nato a Roma il ..... ed ivi residente in via Giuseppe Vaccari n. 29 – *i*) non è soggetto ad altre procedure concorsuali; *ii*) non ha fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, a precedenti procedure concorsuali; *iii*) e ha fornito una documentazione tale da consentire una compiuta ricostruzione della sua situazione economica e patrimoniale.

Più nello specifico, inoltre, il : ..... rientra a pieno titolo nella definizione di “consumatore” in quanto “debitore persona fisica che ha assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta”.

Sul punto, per completezza espositiva, si segnala che il ..... non ha mai svolto alcuna attività gestoria nell'ambito delle società di cui è, ovvero, è stato socio. Ciò trova ulteriore suffragio nell'orientamento della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (Sez. VI, 19 novembre 2015, C-74/15) che ha affermato che la DIRETTIVA CE 93/13 (ossia quella che ha vietato l'adozione delle clausole vessatorie ex artt. 33 e ss. cod. del consumo) debba essere applicata “[...] quando tale persona fisica non ha alcun collegamento di natura professionale con la suddetta società [...]” (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n.1438/2019 con la quale si è affermato che “[...] una volta superato il vecchio orientamento riduttivo che considerava il garante quale ‘consumatore’ solo se la garanzia fosse stata prestata in favore di debitore principale anch’esso ‘consumatore’ ed 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 garantita, quali p.es. esserne l’amministratore [...] ovvero se abbia agito per scopi di natura privata [...]”).

## CAUSE DELL'INDEBITAMENTO

---

Il sig. \_\_\_\_\_ ha contratto debiti in occasione dell'acquisto del suo personale patrimonio immobiliare (e per la ristrutturazione dello stesso), nei confronti di alcuni Istituti di Credito, come meglio specificati ed individuati nel prosieguo.

Le rate dei rispettivi mutui, ovvero dei finanziamenti, venivano pagate grazie alla liquidità, medio-tempore accantonata, derivante dalle rendite delle locazioni immobiliari e dalle rendite delle partecipazioni societarie dal medesimo detenute, meglio indicate nei paragrafi che seguono.

A tal proposito, si precisa che il sig. \_\_\_\_\_ non ha mai svolto attività gestoria di dette società, ma nella qualità di mero socio ha prestato garanzie fideiussorie per diverse decine di milioni di euro, che venivano, in parte, escusse già dal 2015, con le iscrizioni di ipoteche giudiziarie sul patrimonio immobiliare dello stesso.

Tale evento ha determinato l'impossibilità del debitore di adempiere alle proprie obbligazioni ed ha provocato l'attuale indebitamento, anche in conseguenza del fatto che la società garantita dal \_\_\_\_\_ ovvero la \_\_\_\_\_ ) ha instaurato, innanzi al Tribunale di Roma R.G. 62/2020, la procedura di Concordato Preventivo che è stato omologato in data (cfr. doc. 1 - Decreto di omologazione).

Dal Piano presentato dalla \_\_\_\_\_ appare evidente l'impossibilità della medesima di onorare, per intero, i propri debiti garantiti dal \_\_\_\_\_ di talchè, è inevitabile che lo stesso resterà esposto, in relazione alle garanzie prestate, per valori che, sommati ai debiti personali, non potranno essere soddisfatti neanche con l'intera liquidazione del proprio patrimonio.

Proprio per tale ragione il s \_\_\_\_\_ ha deciso di ricorrere alla presente procedura, depositando istanza di nomina del Gestore della Crisi, innanzi all'OCC territorialmente competente, in data 03.12.2021, con l'auspicio di poter conseguire la propria esdebitazione, mettendo a disposizione dei propri creditori l'intero patrimonio, meglio descritto nel prosieguo.

## L'ATTIVO

Preliminarmente si segnala che il suo proprio patrimonio è costituito da:

non percepisce alcuna entrata periodica a titolo di stipendio e/o pensione e che il

### **IMMOBILI (€ 4.551.250,00)**

- Appartamento sito in Roma, Via Teheran n. 15 (€ 1.061.250,00), 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 BOX censito al foglio 226, particella n. 65, sub 502, z.c. 4, cat. c/6;
- Appartamento (e relative pertinenze) sito in Roma Via Vaccari nn. 23 e 29 (€ 3.037.500,00), identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma a:
  - 1) 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;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) 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;
  - 5) Foglio 231, particella 20, sub. 7, Via Giuseppe Vaccari n.25-27, cat. C/6, consistenza 51 mq, piano T;
  - 6) Foglio 231, particella 20, sub. 509, Via Giuseppe Vaccari n.21-23, cat. C/6, consistenza 38 mq, piano T;
  - 7) Foglio 231, particella 20, sub. 515, Via Giuseppe Vaccari n.5, c t. C/6, consistenza 165 mq, piano S1;
  - 8) Foglio 231, particella 20, sub. 518, Via Giuseppe Vaccari n.19, cat. C/6, consistenza 58 mq, piano T;
- Casale "Carraia Vigna dei Conti" con annesso pergolato, e circostante area di pertinenza che costituisce la corte e il sedime del fabbricato (€ 293.250,00), 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
  - 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;
  - 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;

- Edificio sito in Roma, via Tiburtina n. 1228 (€ 159.250,00), 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.

Tali immobili sono tutti oggetto di procedure esecutive nelle quali il : \_\_\_\_\_ è ritualmente costituito (*cf.* **doc. 2 - Report dei contenziosi**).

Ai fini del presente Piano, il sig \_\_\_\_\_ na conferito incarico al Geometra Marco \_\_\_\_\_ - iscritto all'Albo professionale dei Geometri di Roma e provincia al n. 7540, con studio in Roma Via Po, 43 – per la redazione di una perizia che rappresentasse il più probabile valore di mercato e di realizzo (immediato), dei sopraccitati Cespiti immobiliari, anche in considerazione dell'assenza delle garanzie di vizi dei beni venduti (art. 568 c.p.c.. comma 1), al cui contenuto ci si riporta integralmente (*cf.* **doc. 3 - P** \_\_\_\_\_).

In tale contesto, il sig \_\_\_\_\_ fa proprie le conclusioni del perito incaricato, quantificando i sopraccitati cespiti immobiliari come segue:

- € 3.037.500,00 - Comune di Roma alla Via Giuseppe Vaccari, 23/29;
- € 1.061.250,00 - Comune di Roma alla Via Teheran, 15;
- € 159.250,00 - Comune di Roma alla Via Tiburtina, 1228;
- € 293.250,00 - Comune di Magliano in Toscana (provincia di Grosseto), località Banditella.

Sui predetti immobili risultano iscritte le seguenti ipoteche:

DESCRIZIONE	STIMA	GRAVAME	BENEFICIARIO	VALORE DEBITO/IPOTECA	
Comune di Roma alla Via Giuseppe Vaccari, 23/29 * (€ 3.037.500,00)	€ 1.101.000,00	Ipoteca Volontaria I grado Interno A	UNICREDIT S.p.A.	€ 980.255,25	
			EVOLVE (BNL)	€ 7.539.406,79	
	€ 1.058.400,00	Ipoteca Volontaria I grado Interno B	Barclays Bank		€ 2.576.697,04
			€ 637.500,00	Ipoteca Volontaria I grado Interno C	Banca Finnat
	Ipoteca Volontaria I grado Interno D	Banca Finnat			€ 1.668.992,18
		€ 203.100,00	Ipoteca Volontaria I grado (Pertinenze)	EVOLVE (BNL)	
			Ipoteca Giudiziaria	Unipol Banca	€ 24.596.437,39
			Ipoteca Giudiziaria	Banca Carim	€ 20.085.149,00
			Ipoteca Giudiziaria	BCC	€ 8.336.727,68
			Ipoteca Giudiziaria	Banca Marche	€ 2.294.917,62
Comune di Roma alla Via Teheran,	€ 1.061.250,00	Ipoteca Volontaria di I grado	Banco BPM	€ 1.288.370,30	
		Ipoteca Giudiziaria	Unipol Banca	€ 24.596.437,39	
		Ipoteca Giudiziaria	Banca Carim	€ 20.085.149,00	

15		Ipoteca Giudiziaria	BCC	€ 8.336.727,68
		Ipoteca Giudiziaria	Banca Marche	€ 2.294.917,62
		Ipoteca Giudiziale	Banco Desio	€ 1.066.295,22
		Ipoteca Giudiziaria	Banca l'innat	€ 1.668.992,18
Comune di Roma alla Via Tiburtina, 1228	€ 159.250,00	<b>Ipoteca Volontaria di I grado</b>	<b>Banco Desio</b>	<b>€ 1.066.295,22</b>
		Ipoteca Giudiziaria	Unipol Banca	€ 24.596.437,39
		Ipoteca Giudiziaria	Banca Carim	€ 20.085.149,00
		Ipoteca Giudiziaria	BCC	€ 8.336.727,68
		Ipoteca Giudiziaria	Banca Marche	€ 2.294.917,62
		Ipoteca Giudiziaria	Banca l'innat	€ 1.668.992,18
		<b>Ipoteca Volontaria di I grado</b>	<b>Blu Banca</b>	<b>€ 1.196.000,00 (**)</b>
Comune di Magliano in Toscana (provincia di Grosseto), località Banditella	€ 293.250,00	Ipoteca Giudiziaria	Unipol Banca	€ 24.596.437,39
		Ipoteca Giudiziaria	Banca Carim	€ 20.085.149,00
		Ipoteca Giudiziaria	Banca Marche	€ 2.294.917,62
		Ipoteca Giudiziaria	BCC	€ 8.336.727,68
		Ipoteca Giudiziaria	Banca l'innat	€ 1.668.992,18

(\*) *Il predetto compendio immobiliare è costituito da più Interni (A-D) sui quali gravano diverse e distinte ipoteche volontarie di I grado.*

(\*\*) *Ipoteca iscritta quale fideiussore del sig. \_\_\_\_\_ per un finanziamento contratto da quest'ultimo.*

**PARTECIPAZIONI (€ 30.000,00)**

Il sig. \_\_\_\_\_ è titolare delle seguenti quote societarie (cfr. doc. 4 - Certificato partecipazioni Camera di Commercio):

1. \_\_\_\_\_, con sede in Roma, Via del Policlinico n. 131. Il valore della partecipazione è stata integralmente svalutata stante l'ammissione della società alla procedura di Concordato Preventivo (cfr. doc. 5 - Piano di Concordato);
2. \_\_\_\_\_ il valore della partecipazione è stata prudenzialmente svalutata considerando la procedura di liquidazione della stessa (cfr. doc. 6 - Visura Storica);
3. \_\_\_\_\_ Il valore di detta partecipazione ai fini del piano è stata interamente svalutata come da perizia redatta dalla dott.ssa R \_\_\_\_\_ che rileva un patrimonio netto negativo di € 2.230.282 (cfr. doc. 7 - Perizia Fabri);
4. \_\_\_\_\_, valore nominale € 20.000,00. Detta società è titolare del 14,80% dei diritti edificatori nell'ambito del progetto descritto nella relazione dell'ing. \_\_\_\_\_ (cfr. doc. 8 - Perizia \_\_\_\_\_). Ai fini del piano detta partecipazione è stata valorizzata in € 30.000,00;

5. Il valore di detta partecipazione, ai fini del piano, è stata interamente svalutata considerando che la stessa aveva stipulato un contratto di affitto, con scadenza il 31 gennaio 2024 (*cf.* doc. 8bis - Contratto), con la società oggi in Concordato Preventivo.

#### **BENI MOBILI (€ 70.000,00) ED ALTRE LIQUIDITÀ**

Il sig.

1. è proprietario di alcuni beni mobili, oggetto di pignoramento mobiliare innanzi al Tribunale di Roma (R.G. 584/2022), il cui valore è stato stimato nell'ambito della predetta procedura in € 85.000,00 (*cf.* doc. 9 - Verbale di Pignoramento);
2. è proprietario di un autoveicolo (Mercedes Classe A del 2010) il cui valore è stato prudenzialmente svalutato (*cf.* doc. 10 - Libretto di circolazione). Detto bene resterà nella disponibilità del sig. considerando l'esiguo valore dello stesso (€ 4.500,00) – come indicato sulle note riviste di settore – e che nell'ambito del presente Piano una piccola disponibilità liquida sarà trattenuta dallo stesso per garantire il sostentamento dello stesso (nel termine di due anni dall'esecuzione del Piano).
3. È titolare di canoni di locazione di alcuni degli immobili sopra citati, e che, allo stato, vengono versati sui conti delle rispettive procedure esecutive, come di seguito specificato:
  - Tribunale di Roma R.G.E. 1810/2019: € 69.300,11 come indicato dal Professionista delegato (*cf.* nella Quinta relazione depositata presso il Tribunale (*cf.* doc. 11 - Relazione Professionista delegato);
  - Tribunale di Roma R.G.E. 5/2021: € 7.000,00 a titolo di mensilità del mese di giugno e luglio 2022 (*cf.* doc. 12 - Comunicazione delegato alle vendite);

dette somme non saranno messe a disposizione della presente procedura e saranno trattenute dal sig. per il sostentamento dello stesso (nel termine di due anni dall'esecuzione del Piano).

## **IL PASSIVO**

---

Come sopra anticipato l'esposizione debitoria del sig. \_\_\_\_\_  
confronti del ceto bancario, come di seguito schematizzato:

è costituita per la maggior somma dai debiti contratti nei

### **Debiti diretti**

- Contratto di finanziamento BARCLAYS BANK PLC, per originari € 5.000.000,00, successivamente ridotti ad € 2.576.697,04, come specificato nel decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed oggetto di opposizione (R.G. 24649/2019 - *cf.* doc. 2 - Report dei contenziosi). **Ipoteca Volontaria di I Grado sugli immobili siti in via Vaccari 23/29 Interno B;**
- Contratto di finanziamento BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A., per originari € 4.500.000,00, successivamente ridotti ad € 1.668.992,18, come specificato nel decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed oggetto di opposizione (R.G. 75240/2019 - *cf.* doc. 2 - Report dei contenziosi). **Ipoteca Volontaria di I Grado sugli immobili siti in via Vaccari 23/29 Interno C e D;**
- Contratto di mutuo BANCO BPM S.P.A. per € 1.288.370,30 relativamente all'accollo di questo per l'acquisto dell'immobile di Via Teheran meglio descritto nel prosieguo; e come specificato nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Roma R.G.E.5/2021(*cf.* doc. 2 - Report Contenziosi). **Ipoteca Volontaria di I Grado sull'immobile sito in Roma, in via Teheran n. 15;**
- Contratto di finanziamento fondiario BANCO DESIO (oggi 2WORLDS) per originari € 1.500.000,00, successivamente ridotti ad € 1.066.295,22, come specificato nell'atto di precetto notificato e dall'atto di Pignoramento notificato (R.G.E. 1203/2021 - *cf.* doc. 2 - Report dei contenziosi). **Ipoteca volontaria di I Grado sull'immobile sito in Roma, in via Tiburtina n. 1228.**
- Contratto di mutuo fondiario UNICREDIT S.P.A. di originari € 1.300.000,00, successivamente ridotti ad € 980.255,25,00 (*cf.* doc. 13 - Contratto di Mutuo e saldo); **Ipoteca Volontaria di I Grado sugli immobili siti in via Vaccari 23/29 Interno A**

### **Debiti Indiretti: Fideiussioni**

Come sopra anticipato, l'esposizione debitoria del sig. \_\_\_\_\_ è aggravata dalle garanzie fideiussorie dal medesimo prestate in qualità di socio della Agricola Lieta S.p.A. – che ha depositato domanda di Concordato Preventivo innanzi al Tribunale di Roma – e delle società da questa controllata come da prospetto che si allega (*cf.* doc. 14 - Elenco Fideiussioni) di cui si riportano alcune delle voci più rilevanti:

- Unipol Banca S.p.A. (oggi Evolve) sulla scorta del decreto ingiuntivo esecutivo emesso R.G. 31/2015 per € 24.596.437,39;
- Cassa di Risparmio di Rimini per € 20.085.149,00, sulla scorta del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini N. 574/2015;

- BNL S.p.A. per originari € 7.539.406,79, successivamente aumentati in € 7.560.889,78, sulla scorta del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma n. 1527/2021. Detto debito è garantito da ipoteca di primo grado sulle pertinenze dell'immobile di Via Vaccari nn. 23-29;
- BCC per € 8.336.727,68, sulla scorta del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma n. 6255/2015 contro l. \_\_\_\_\_ l. \_\_\_\_\_ ed i garanti della stessa. Detto debito è garantito da iscrizione ipotecaria giudiziale sugli immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ di cui alla tabella che precede;
- Banca Marche (oggi Purple SPV) per € 2.294.917,62, sulla scorta del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma n. 525/2015 contro la soc \_\_\_\_\_ ed i garanti della stessa. Detto debito è garantito da iscrizione ipotecaria giudiziale sugli immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ di cui alla tabella che precede.
- BLU BANCA S.P.A. (oggi POPs NPL 2019 S.r.l.) per € 778.756,00, sulla scorta del contratto di finanziamento (mutuo fondiario) contratto dal sig. \_\_\_\_\_ Detto debito è garantito da iscrizione ipotecaria volontaria sugli immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ di cui alla tabella che precede.

Il sig. \_\_\_\_\_ inoltre, è debitore nei confronti di:

- Erario per IRPEF 2020/2021 per € 82.751,00 (*cf.* doc. 15 - Estratto Ruolo ADER);
- Comune di Roma per IMU e TASI € 266.578,48 (*cf.* doc. 16 - Report Agenzia delle Entrate);
- Comune di Roma per AMA € 2.531,69 (*cf.* doc. 17 - Comunicazione Comune di Roma);
- Comune di Roma per TARI 2022 € 23.600,54; (*cf.* doc. 17 - Comune di Roma);
- Comune di Magliano per IMU € 7.175,00 (*cf.* doc. 17 - Comune di Roma);
- Collaboratori domestici (a titolo di TFR) € 34.697,13 (*cf.* doc. 18 - Report Consulente del lavoro);
- Condominio di Via Ombrone € 1.601,14 (*cf.* doc. 19 - Estratto conto amministratore di condominio).

\*\*\*

In considerazione di quanto sopra esposto, il totale passivo del sig. \_\_\_\_\_ – costituito da debiti diretti verso le banche per contratti di finanziamento e/o di mutuo, verso Enti comunali e verso collaboratori domestici - ammonta a complessivi € 7.999.544,97.

CREDITORE	IMPORTO
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.	€ 980.255,25,00
IRPEF 2020/2021	€ 82.751,00
Comune di Roma per IMU e TASI	€ 266.578,48
Comune di Roma per AMA	€ 2.531,69
Comune di Roma per TARI 2022	€ 23.600,54
Comune di Magliano per IMU	€ 7.175,00
Collaboratori domestici (a titolo di TFR)	€ 34.697,13
Condominio Via Ombrone	€ 1.601,140
-----	
Totale	€ 7.999.544,97 (*)

(\*) Detto importo non tiene conto dei debiti verso gli istituti di credito che hanno iscritto ipoteca giudiziaria sugli immobili di proprietà de \_\_\_\_\_ sulla scorta delle garanzie fideiussorie prestate in favore della \_\_\_\_\_ (Cassa di Risparmio di Rimini, BNL S.p.A., BCC, Purple SPV) e del sig \_\_\_\_\_ (Blu Banca) nonché degli eventuali ulteriori debiti nei confronti della sig.ra \_\_\_\_\_ dalla quale si è separato nel 1994 (*cfi*: doc. 20 – Sentenza di separazione) e che dal 2014 ha liberato il \_\_\_\_\_ i dalle obbligazioni assunte con la separazione.

\*\*\*

Detta esposizione debitoria, come anticipato, è altresì aggravata dalle garanzie prestate dal sig \_\_\_\_\_ in favore della società \_\_\_\_\_ e delle sue controllate sino alla concorrenza di € 158.949.915,00.

## IL PIANO DEL CONSUMATORE

Alla luce di quanto sopra esposto e della situazione di sovraindebitamento evidente in cui versa il sig. \_\_\_\_\_ attestata la comprovata volontà dello stesso di volervi porre rimedio, assicurando ai creditori una soddisfazione assolutamente migliore rispetto a quella conseguente all'attuale situazione di difficoltà, si propone, per i debiti in essere e per le spese della procedura in oggetto, il seguente Piano del Consumatore.

Per ricomporre la situazione debitoria, accertata in complessivi € 7.999.544,97, a cui si aggiungono € 200.000,00 per le spese di procedura (compenso OCC e compenso *advisor* legale), risulta conveniente un piano del consumatore basato sulla liquidazione dell'intero attivo, costituito principalmente dal patrimonio immobiliare descritto nel paragrafo che precede e di beni mobiliari e partecipazioni di modesto valore.

Detto patrimonio, come sopra rappresentato, è oggetto di procedure esecutive (mobiliari ed immobiliari) per le quali il sig. \_\_\_\_\_ presenterà, nei termini di legge, ai sensi dell'art. 70 comma 4 CCII, apposita istanza affinché il Tribunale disponga "[...] la sospensione dei procedimenti di esecuzione forzata che potrebbero pregiudicare la fattibilità del piano. Il giudice, su istanza del debitore, può altresì disporre il divieto di azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del consumatore nonché le altre misure idonee a conservare l'integrità del patrimonio fino alla conclusione del procedimento, compreso il divieto di compiere atti di straordinaria amministrazione se non preventivamente autorizzati [...]".

\*\*\*

Il Piano prevede l'intervento di un terzo assuntore che ha formulato una proposta vincolante ed irrevocabile per l'acquisto di tutti i beni del sig. \_\_\_\_\_ a valori coerenti ed in linea con le valutazioni effettuate e sopra riportate (cfr. doc. 21 – Proposta e proroga).

In particolare la società L. .... con sede legale in Roma, via di Ripetta 226, capitale sociale € 330.793,00 i.v., con patrimonio netto di € 16.779.225,00 ed in possesso delle autorizzazioni ex art. 115 T.U.L.P.S. – ha manifestato la propria disponibilità ad acquisire – direttamente ovvero mediante soggetto da nominare – tutti gli *assets* (immobiliari, mobiliari, partecipazioni) di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ a fronte di € 4.500.000,00, attribuendo a ciascun bene il relativo valore, 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.

Gli importi offerti appaiono coerenti considerando che le principali voci dell'attivo sono costituite dai beni immobili del sig. \_\_\_\_\_ tutti sottoposti a procedure esecutive, e che se gli stessi fossero venduti nell'ambito di dette procedure – considerando che è prassi oramai consolidata che l'aggiudicati avvenga solo a seguito di un primo esperimento andato deserto – gli stessi verrebbero alienati a seguito di un abbattimento del prezzo di vendita del 25%, come per legge.

Nello specifico, la predetta \_\_\_\_\_ ha effettuato una valutazione di tutti i predetti *assets* attribuendone i relativi valori:

- *Asset* mobiliari: € 70.000,00;
- *Asset* Partecipazioni: € 30.000,00;

- Immobile di Via Vaccari:
  - Interno A: € 1.101.000,00 (Ipoteca di I grado in favore della Unicredit S.p.A. che vanta un credito di € 1.300.000,00);
  - Interno B: € 1.058.400,00 (Ipoteca di I grado in favore della Barclays Bank che vanta un credito di € 2.576.697,04;
  - Interno C-D: € 637.500,00 (Ipoteca di I grado in favore di Banca Finnat che vanta un credito di € 1.668.992,18);
  - Pertinenze: € 203.100,00 (Ipoteca di I grado in favore di BNL, oggi Evolve, che vanta un credito di € 7.539.406,79)
- Immobile di Via Teheran: € 1.061.250,00 (Ipoteca di I grado in favore di Banco BPM che vanta un credito di € 1.288.370,30);
- Immobile di Via Tiburtina: € 159.250,00 (Ipoteca di I grado in favore di Banco Desio che vanta un credito di € 1.063.295,22)
- Casale in Magliano Toscana: € 293.250,00 (Ipoteca di I grado in favore di Blu Banca che vanta un credito di € 778.756,00).

Detto importo appare, anche in relazione al suo pronto realizzo, più conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria che comporterà tempi più lunghi e incertezza sui valori di realizzo considerando, tra l'altro la completa esecuzione del Piano (30 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza di omologa).

Di recente, infatti, anche a seguito dell'emanazione del Codice della Crisi d'Impresa (L. 118/2021), la giurisprudenza ha individuato una nuova tipologia di piano di risanamento, ovvero la procedura di composizione della crisi con assuntore.

Il Tribunale di Forlì con il provvedimento del 28 maggio 2021 (est. Vacca) ha riconosciuto “[...] *ammissibile la proposta di accordo di composizione ex l. 3/2012 (oggi piano ex art. 67 CCII) prevedente l'acquisizione dell'attivo in capo ad un soggetto terzo quale assuntore - valutata la sua solvibilità e capacità finanziaria - per cui una volta eseguite le obbligazioni convenute da parte dell'assuntore ed effettuati i pagamenti, lo stesso subentrerà nella titolarità di tutti i cespiti appartenenti ai ricorrenti, previo specifico provvedimento giudiziale e liberazione di detti cespiti dagli eventuali vincoli a quel momento ancora esistenti [...]*”.

\*\*\*

Stante l'impossibilità dell'Attivo di soddisfare il passivo, la proposta prevede la soddisfazione dei creditori privilegiati, solamente in minima parte, tenuto conto delle cause legittime di prelazione sui beni del debitore e confrontando i valori di realizzo di ogni singolo bene immobile e l'esposizione ipotecaria gravante sugli stessi dai vari istituti di credito.

Nel dettaglio i valori attribuiti dall'Assuntore per ogni singolo *asset* saranno ridotti di una minima percentuale per consentire la copertura dei costi di prededuzione come di seguito specificato:

1. Pagamento integrale (100%) delle spese in prededuzione: pagamento dei compensi dell'OCC e delle spese di procedura (mediante il 4,45% degli importi offerti dall'Assuntore per i beni mobili e gli immobili);
2. Pagamento parziale dei creditori privilegiati di primo grado, tenuto conto dei valori attribuiti dall'Assuntore ad ogni singolo immobile ed al netto di una percentuale pari al 4,45% necessaria per il pagamento delle spese in prededuzione, come da tabella a pag. 15;
3. Pagamento integrale (100%) dei debiti nei confronti dei collaboratori domestici;
4. Pagamento integrale (74%) del creditore privilegiato Erario sino al grado 10° mobiliare;
5. L'attivo del sig. [ ] non consente la soddisfazione neanche in minima parte degli ulteriori creditori privilegiati degradati e dei creditori chirografari.

## TABELLA PIANO

DESCRIZIONE	IMPORTO OFFERTO DALL'ASSUNTORE		PERCENTUALI PIANO
Attivo (Importo offerto da Dampier per Vìa Teheran)		1.000.000,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per Via Vaccari Int. A)		1.101.000,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per Via Vaccari Int. B)		1.058.400,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per Via Vaccari Int. C-D)		637.500,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per Via Vaccari Pertinenze)		203.100,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per Via Tiburtina)		150.000,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per Magliano in Toscana)		250.000,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per partecipazioni societarie)		30.000,00	
Attivo (Importo offerto da Dampier per acquisto beni mobili)		70.000,00	
<b>Totale Attivo</b>		<b>4.500.000,00</b>	
<b>Spese in prededuzione (Oneri procedura)</b>	200.000,00 (di cui € 196.000,00 per immobili ed € 4.000,00 per i mobili)		100%
<b>Attivo residuo</b>		<b>4.200.000,00</b>	
	<b>VALORE CREDITO IPOTECARIO</b>	<b>RETTIFICHE PIANO RIDUZIONE DEL 4,45% RISPETTO AGLI IMPORTI OFFERTI DALL'ASSUNTORE</b>	
Crediti Ipotecari - I grado su Via Teheran (Banco BPM)	1.288.370,30	- 955.500,00 (€ 1.000.000,00 - 4,45%)	95,55%
Crediti Ipotecari - I grado su Via Vaccari (Int. A - Unicredit)	980.255,25	- 980.255,25	95,55%
Crediti Ipotecari - I grado su Via Vaccari (Int. A Pertinenza - I evolve)	7.539.406,79	- 71.750,25	(1.101.000,00 - 4,45%)
Crediti Ipotecari - I grado su Via Vaccari (Int. B - Barclays)	2.576.697,14	- 1.011.300,00 (€ 1.058.400,00 - 4,45%)	95,55%
Crediti Ipotecari - I grado su Via Vaccari (Int. C-D - Immat)	1.668.922,18	- 609.130,00 (€ 650.000,00 - 4,45%)	95,55%
Crediti Ipotecari - I grado su Via Vaccari (Pertinenze - I evolve)	7.539.406,79	- 194.060,00 (€ 203.100,00 - 4,45%)	95,55%
Crediti Ipotecari - I grado Via Tiburtina (Banco Desio)	1.066.295,22	- 143.320,00 (€ 150.000,00 - 4,45%)	95,55%
Crediti Ipotecari - I grado su Magliano in Toscana (Blu Banca)	778.756,04	- 238.870,00 (€ 250.000,00 - 4,45%)	95,55%
<b>Attivo residuo (partecipazioni e beni mobili)</b>		<b>96.000,00</b>	
<b>Debiti previdenziali (Collaboratori domestici)</b>	34.697,13	34.697,13	100%
<b>Attivo residuo</b>		<b>€ 61.302,87</b>	
<b>Altri debiti (L. rario, Comune di Roma, Comune di Magliano e Chirografari)</b>			
• Crediti privilegiati degradati (IRPI): 2020/2021) 10 Mob.	82.751,00	61.302,87	74%
• Crediti privilegiati degradati (IMU e TASI - Immobili Roma) 28 Mob.	266.578,48	0,00	
• Crediti privilegiati degradati (TARI 2022) 28 Mob.	23.600,54	0,00	
• Crediti privilegiati degradati (AMA) 28 Mob.	2.531,69	0,00	0,00%
• Crediti privilegiati degradati (IMU - Immobile Magliano in Toscana) 28 Mob.	7.175,00	0,00	
• Crediti chirografari puri (Condominio)	1.601,14	0,00	
<b>Attivo residuo (*)</b>		<b>€ 0,00</b>	

(\*) Le disponibilità liquide presenti sui conti delle procedure esecutive immobiliari (€ 76.300,11), unitamente all'autovettura sopra descritta, resteranno nella disponibilità del sig. e costituiranno l'importo riconosciuto al consumatore per proseguire la propria vita nell'arco dell'esecuzione del presente Piano.

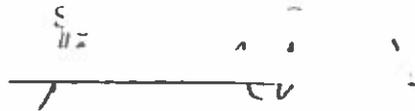
\*\*\*

Il sig. \_\_\_\_\_ come anticipato, propone di mettere a disposizione dei propri creditori l'intero suo patrimonio, tenuto conto dei valori attribuiti a ciascun cespite ed in proporzione alle garanzie vantate dai creditori sui singoli beni.

Il Piano prevede *i)* la soddisfazione dei creditori, nelle percentuali indicate nella tabella che precede, entro 30 giorni dal passaggio in giudicato della Sentenza di omologa che sarà emessa dal Tribunale di Roma ed *ii)* il deposito di apposita istanza, ex art. 70 comma 4 CCII, stante la pendenza delle procedure esecutive immobiliari e mobiliari la cui prosecuzione comporterebbe, inevitabilmente, l'impossibilità di esecuzione del presente piano.

Con osservanza

Roma, 12.12.2022



\*\*\*

*Allegati: Documento di identità; Certificato di stato di famiglia; Estratti conto corrente; Certificato Carichi Pendenti; Casellario Giudiziale; nonché:*

**1) Decreto di omologazione; 2) Report dei contenziosi; 3) Perizia**      **4) Certificazione Partecipazioni; 5) Piano di Concordato Preventivo; 6) Visu**  
**7) Perizia dott.ssa**      **8) Perizia**      **9) Verbale pignoramento mobiliare; 10) Libretto circolazione Mercedes Classe A; 11)**  
**Relazione Professionista delegato; 12) Comunicazione professionista delegato; 13) Posizione Unicredit; 14) Fideiussioni; 15) Estratto ruolo; 16) Report Agenzia**  
**Entrate; 17) Comunicazione Comune di Roma; 18) Dichiarazione consulente del lavoro; 19) Estratto conto amministratore condominio; 20) Sentenza di**  
**separazione; 21) Proposta**