TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

PROC. 211/2023 – G.I. Dott.ssa Vitale

Integrazioni al Piano per la Ristrutturazione dei debiti del consumatore

Il [redacted]), che agisce in proprio quale Consumatore, assistito dal Gestore OCC Avv. Laura Lucidi giusta nomina in atti e domiciliato presso lo studio della suddetta in Roma Viale dei Quattro Venti 150 (per comunicazioni: PEC lauralucidi@ordineavvocatiroma.org fax 06/58303427**)**

PREMESSA

In data 9/2/2023 [redacted] in proprio ma con l'assistenza del sottoscritto Gestore all'uopo nominato dall'OCC Forense di Roma, ha presentato un Ricorso per la ristrutturazione debiti del consumatore corredato della prescritta Relazione dell'OCC e di una copiosa documentazione, nel quale ha proposto un Piano di ristrutturazione dei debiti del Consumatore ai sensi degli art. 67 e segg. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) di cui al D. Lgl 12 gennaio 2019 n. 14, dimostrando per tabulas di possedere tutti i requisiti di legge.

Nel suddetto Ricorso, così nella Relazione OCC si dava atto dell'esistenza di due procedure esecutive immobiliari – che poi consistevano nelle due voci di debito maggiori - pendenti su Roma e su Firenze proponendo di soddisfare i creditori privilegiati ipotecari "non integralmente" così come da n. 4 dell'art. 67 CCII, e chiedendone la sospensione ai sensi dell'art. 70 n. 4 del CCII

Nelle more interveniva l'udienza dinanzi al Giudice dell'Esecuzione pendente dinanzi il Tribunale di Roma, il quale GE, non avendo il Giudice della presente procedura sospeso, non sospendeva l'esecuzione, ed all'udienza del 14/3/2023, il debitore [redacted] onde

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

evitare la fissazione della vendita all'asta e la decadenza dai termini, presentava istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. versando presso le casse del Tribunale la quota prescritta dalla legge, pari a € 45.900,00 (si allega ricevuta e documentazione Tribunale)

Al contempo, nelle more, si costituiva nella presente procedura del sovraindebitamento proprio il creditore [redacted] creditore procedente nel suddetto pignoramento immobiliare, il quale, nel confermare la verità dei dati forniti dal sovraindebitato circa l'entità del debito e l'esistenza della procedura esecutiva (P.E. [redacted]), lungi dall'eccepire alcunchè riguardo i presupposti di legge – oggettivi e soggettivi - per l'ammissibilità del Sig. [redacted] alla procedura del Piano del Consumatore (e non poteva essere altrimenti) , rilevava piuttosto che l'immobile de quo era stato periziato dal Tribunale in 423.500,00 euro (e depositava perizia, anche se per la verità come sappiamo il valore di mercato di un immobile è sempre relativo) e che a fronte di un credito nei confronti del Sig. [redacted] 275.134,58 euro l'istante aveva proposto 81.000,00 euro di soddisfo, concludendo essere "*tale proposta ictu oculi eccessivamente penalizzante*" rispetto al valore di € 423.500,00 dell'intero immobile (dimenticando però che il Sig. [redacted] è proprietario non di ½ come affermano a pag. 3 - ma del 25% della proprietà – Cfr. Dichiarazione di successione che si allega, dalla quale si evince che l'immobile era abitazione familiare del S[redacted] [redacted] e della moglie in comunione dei beni e pertanto la stessa alla morte del marito ha ereditato – assieme al figlio [redacted] solo la metà della quota del marito che si è andata ad aggiungere al suo 50% della comunione e pertanto la stessa Sig.ra [redacted] in realtà è attualmente proprietaria del 75% dell'immobile).

In ogni caso, si badi, la Ontario Spe nella sua memoria ritiene la proposta dell'Istante "solo" troppo penalizzante, non inammissibile e oltre questo dato per così dire "economico", nulla oppone al Piano.

Di tal ché, l'istante, alla luce di quanto sopra e a riprova della propria buona fede e

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

nell'intento immutato di voler riallineare la propria posizione debitoria, creatasi – lo ricordiamo - per un evento sfortunato ed imprevedibile di salute che lo ha messo quasi sul lastrico negli anni 2014-2016 (che poi è proprio ciò che la legge 3/12 prima e ora il CCII intendono tutelare e garantire: l'imprenditore o qualsiasi persona onesta ma sfortunata per dargli un'altra chance, la possibilità di un fresh-start) provvede a presentare un' INTEGRAZIONE -MIGLIORATIVA - al piano già presentato, sempre articolandolo in tre distinti piani ognuno per tipologia di creditore ma sempre al fine di prestar fede all'impegno del rispetto del Piano del Consumatore proposto in questa integrazione, tenuto conto da un lato delle spese necessarie familiari e della professione dallo stesso indicate nel Ricorso Introduttivo, dall'altro dell'apporto del coniuge come già esposto. A tal proposito anzi, v'è di più, in quanto la somma depositata nella conversione del pignoramento è di provenienza della moglie [redacted] he aveva sottoscritto anche il ricorso iniziale per garantire l'acconto di 50 mila euro all'omologazione del piano. Quindi ora la somma di 45.900,00 depositata nelle casse del Tribunale ancor più rappresenta una garanzia all'adempimento del Piano.

E dunque l'istante [redacted] alla luce di quanto sopra, modifica ed integra il Piano nel seguente modo:

"Il piano si articola un tre distinti piani operativi:

Il primo piano *è rivolto ai* ***CREDITORI PRIVILEGIATI SPECIALI*** *ovvero* ***i crediti per i quali esiste un pegno/ipoteca*** *derivante unicamente agli obblighi dell'istante verso gli istituti di credito, o verso le società che hanno rilevato il credito, come ad esempio il caso di Banca Sella.*

A tal fine occorre comunque tener conto dell'attuale situazione economica e finanziaria del settore creditizio, del periodo d'inflazione elevata e della difficoltà di reperire sul mercato liquidità per l'acquisto d'immobili sottoposti a procedura immobiliari. Non a caso l'economia mondiale si trova in un periodo particolarmente delicato caratterizzato dalle incertezze emerse con la guerra in Ucraina le cui conseguenze si riflettono sui

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

principali indicatori macroeconomici, a cominciare dal Prodotto Interno Lordo (PIL) reale mondiale, la cui stima di crescita per il 2023 si attesta all'1,3%, a fronte di una crescita del 3,1% nel 2022 e di una media dell'ultimo decennio del 2,7%.
Ancora più preoccupante è il tasso di crescita dei prezzi, che nei Paesi OCSE registrano un aumento atteso nel 2022 del 9,4%, circa sei volte superiore alla media registrata nel periodo 2013-2019. Il peso di un'inflazione così elevata incide particolarmente sui costi di produzione delle imprese e porta alla riduzione del reddito reale delle famiglie, oltre a costringere le Banche centrali a politiche monetarie restrittive con conseguente rallentamento dell'attività economica.
Una delle sfide principali da affrontare a livello globale, che ha influito sulla dinamica dei prezzi, è quella delle tensioni sul mercato energetico, caratterizzato dal netto aumento dei prezzi delle materie prime, specie petrolio e gas naturale, che vengono presi come riferimento per i cambiamenti dei prezzi dell'energia e da questi i prezzi dei beni al consumo.
L'aumento generale dei prezzi è connesso anche alle problematiche lungo le catene del valore che hanno caratterizzato l'economia mondiale durante la fase acuta della pandemia, e che hanno creato delle strozzature che si sono riflesse sui singoli consumatori colpendo soprattutto quelli, come l'istante, che si trovavano in una particolare situazione debitoria dalla quale volevano uscire se supportati dalla normativa vigente.
Tali problematiche risultano negli ultimi mesi particolarmente inasprite.
Detto questo, secondo un'ottica ottimistica previsionale, sarà necessario l'espletamento di almeno quattro aste che ridurrebbero drasticamente il valore dell'immobile.

Pertanto dalla valutazione immobiliare a seguito di asta Locale del valore peritale di € 420.000,00 il percorso dell'andamento dell'asta potrebbe ragionevolmente essere il seguente:
***Prima asta** a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 315.000,00.*

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

Seconda asta *a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 236.250,00.*
Terza asta *a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 177.187,50.*
Quarta asta *a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 132.890,62.*

Pertanto l'istante s'impegna al pagamento della somma pari a 150.000,00, molto maggiore di quella che sarebbe il valore ipotetico di realizzo a seguito di aggiudicazione a base d'asta e i termini di tempi più brevi.

Discorso speculare nelle metodologie applicate e diverso solo nei contenuti numerici dei valori, in considerazione anche che in questa particolare congiuntura economica il valore delle case in campagna e crollato e la stessa casa di campagna oggetto di tale piano attualmente è in uno stato di completo abbandono e necessiterebbe di sostanziali opere di manutenzione che l'istante ora non è in gradi di sostenere.

In considerazione che ancora non è stata fatta alcuna perizia del valore dell'immobile e quindi non è possibile valutare concretamente il loro stato di abbandono si è ritenuto congro e corretto indicare come possibile valore d'asta un importo pari al valore del debito senza quindi considerare il naturale deperimento che andrebbe a decurtare il valore a base d'asta.

Infatti nella determinazione del valore residuale del bene occorre tener conto di alcuni fattori ***rilevanti*** *che mi permetto di evidenziare e che sono contenuti anche nei principi contabile* ***dell'Ordina dei Dottori Commercialisti*** *e tra quelli del* ***Consigli nazionale dei Dottori commercialisti ed esperti Contabili*** *ai quali i professionisti hanno l'obbligo di attenersi nello loro stime di valutazione inserite nelle schede di valutazione di un immobile oggetto di compravendita, dichiarazione di successione o perizia estimatoria per un istituto di credito e finalizzata all'ottenimento di un prestito. Provvedo quindi ad elencarli:*

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

1. *il deterioramento strutturale legato al trascorre del tempo;*
2. *il cattivo stato del tetto: infatti dal tetto ormai penetra acqua;*
3. *tutti gli infissi dovrebbero essere cambiati;*
4. *non è più funzionate il sistema di pompaggio dell'acqua potabile che tra l'altro pesca acqua da una sorgente ormai in esaurimento e pertanto sarebbe necessario fare la ricerca per trovare una nuova falda acquifera;*
5. *obsolescenza di tutti gli impianti sia idrici che elettrici e dei sistemi di riscaldamento;*
6. *in ultimo ma non il meno importante l'abbandono del terreno circostante che ha determinato la crescita di una folta vegetazione selvaggia*

Pertanto è ragionevole pensare di partire non più dal valore del debito residuo ma da valore che presumibilmente potrebbe costituire il valore di stima, partendo quindi in considerazione da un valore iniziale € 220.000,00. Il percorso dell'andamento dell'asta potrebbe ragionevolmente essere il seguente:
***Prima asta** a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 165.000,00.*
***Seconda asta** a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 123.750,00.*
***Terza asta** a valore di perizia (offerta minima ovvero riduzione del 25%) € 92.812,50.*

Pertanto l'istante s'impegna al pagamento della somma pari a 121.000,00, molto maggiore di quella che sarebbe il valore ipotetico di realizzo a seguito di aggiudicazione a base d'asta e s più breve in termini di tempo.

***Il secondo piano** è rivolto ai **CREDITORI PRIVILEGIATI GENERALI** ovvero i debiti verso con l'Agenzia delle Entrate e Riscossioni che seppur privilegiato lo è con un grado inferiore agli istituti di credito mutuatari.*
Orbene in considerazione del debito residuo, anche in applicazione delle vigenti normative inerenti i piani di rottamazione l'istante sarebbe disposto a corrispondere

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

all'Agenzia delle Entrate e Riscossione un importo pari a 37.600.

Il terzo e ultimo piano *dell'istante concerne la trattazione dei* ***CREDITI CHIROGRAFI*** *ovverosia nel caso dei debiti condominiali.*

Sulla base di un atto per decreto ingiuntivo emesso contro la consorte dell'istante dal Tribunale di Roma, e riconducibile alle unità immobiliari per il quale lo stesso istante è comproprietario al ***50% solo di un immobile.***

Il debito indicato nell'atto include non solo quello in comproprietà con il coniuge in regime di separazione di beni ma anche altri due immobili, ma tutti siti in Roma i [redacted]

In tale atto, l'avvocato di parte, da memoria al Tribunale di altri debiti gravanti sull'istante.

L'importo totale gravante sull'istante ammonta ad una cifra prossima ai 12.000,00 euro.

Trattandosi di crediti non privilegiati ma basati unicamente su verbali di assemblee condominiali a consuntivo e a preventivo e quindi sono da ritenersi chirografari, l'istante s'impegna al pagamento della somma di euro 4.313,00

****

Conseguentemente, l'esatto adempimento delle esposizioni debitorie nella misura di cui alla tabella che segue:

CREDITORI PRIVILEGIATI	***AMBITO TERRITORIALE***	***IMPORTO INIZIALE***	***%***	***IMPORTO FINALE***
Banco Desio	*Firenze*	*€ 220.000,00*	*55,81*	*€ 125.000*

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

Ontario SPE srl ex Banca sella	*Roma*	*€ 270.000,00*	*55,81*	*€ 150.687*
TOTALE		***€ 490.000,00***		***€ 275.687.00***

CREDITORI PRIV. MOB	***PIANO DI ROTTAMAZIONE***	***IMPORTO INIZIALE***	***%***	***IMPORTO FINALE***
A.D.R.	*PROSPETTO*	*€ 94.000,00*	*42,55%*	*€ 40.000,00*
TOTALE		***€ 94.000,00***		***€ 37.600,00***

CREDITORI CHIROGRAFI		***IMPORTO INIZIALE***	***%***	***IMPORTO FINALE***
Condominio	*Atto ingiunzione*	*€ 12.000,00*	*35,94%*	*€ 4.313,00*
TOTALE		***€ 12.000,00***		***€ 4.313,00***

L'importo totale che sarebbe corrisposto è pari a ***euro 320.000,00*** *di cui 45.900,00 euro sono stati già versati in Tribunale per avviare la procedura di conversione del debito dell'immobile di Roma in via* [redacted] *dove si ricorda vive la madre dell'istante di 88 anni affetta da* [redacted]*. Tale versamento è stato effettuato per ritardare l'avvio delle procedure di vendita all'asta dell'immobile ma che comunque l'istante molto difficilmente riuscirà a rispettare anche in considerazione che, se tale piano non venisse approvato, rimarrebbero in piedi tutte le posizioni debitorie esposte nel piano.*

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

Il versamento delle restanti somme contestuali all'accettazione del piano del consumatore – dal quale detrarre le spese in prededuzione dell'OCC che il Giudice vorrà liquidare - mediante il riconoscimento delle somme versate già al Tribunale e la restante parte in ***rate semestrali a partire dall'omologazione secondo l'ordine dei privilegi per 4 anni****, come da legge sul sovraindebitamento, mediante bonifico bancario.*

L'istante pone all'attenzione della S.V. illustrissima che qualora gliene fosse data la disponibilità, ***potrebbe*** *mettere in vendita le proprietà in toscana che potrebbero essere sufficienti a garantire nell'immediato l'intera somma messa a disposizione per il piano del consumatore"*

******

Ciò posto, già in precedenza ma ora ancor più sussistono tutti i presupposti di cui agli artt. 65 e segg del CCII, in particolare ciò che prevede l'art. 67 relativamente alla ristrutturazione dei debiti del consumatore, comprese, ora ancor più in ragione di tale integrazione migliorativa del Piano, le previsioni di cui al n. 4 del suddetto art. 67 che, com'è noto ma ci preme riportarlo, recita: "*E' possibile prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possano essere soddisfatti non integralmente, allorchè ne sia assicurato il pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti oggetto della causa di prelazione come attestato dall'OCC*".

E' infatti sopra stato dimostrato che il soddisfacimento da parte degli Istituti di credito mutuatari che avverrebbe al 55,84% in 4 anni, soddisferebbe in misura maggiore i creditori privilegiati sia in ragione di tempo che di denaro (anche rispetto alle quote di proprietà del [redacted] sugli immobili) rispetto alle stesse procedure esecutive già pendenti ovvero alla liquidazione (sempre tenendo in debito conto le quote di proprietà del [redacted] sugli immobili di Roma)

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05

Di tal ché stante altresì l'insussistenza delle condizioni soggettive ostative di cui all'art. 69 del CCII (sulle quali neppure il maggiore creditore-oppositore Ontario Spe ha obiettato alcunché), come ampiamente argomentato nel Ricorso introduttivo e nella Relazione dell'OCC ad esso allegata (alla quale rimandiamo), riteniamo assolutamente opportuno insistere affinchè Codesto Giudice della Procedura:

- non solo DICHIARI AMMISSIBILE il Piano così come proposto ed integrato dal Sig. [redacted] disponendone con decreto la sua pubblicazione ai sensi dell'art. 70 1° comma CCII, per poi, verificata l'ammissibilità giuridica e fattibilità economica e non sussistendo cause ostative, successivamente OMOLOGARLO CON SENTENZA ai sensi del n. 7 dello stesso articolo;
- ma altresi, in via preliminare e pregiudiziale, DISPONGA LA SOSPENSIONE DEI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE FORZATA IN CORSO che potrebbero (anzi, nel caso, sicuramente "possono") pregiudicare la fattibilità del piano, così come previsto al n. 5 dell'art. 70 del CCII

Con Osservanza

Il Gestore OCC

Avv. Laura Lucidi

L'Istante

[redacted]

Roma 29 marzo 2023

Si allegano:

- Documentazione conversione pignoramento
- Dichiarazione di successione Sig [redacted]

Firmato Da: LAURA LUCIDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 151de05