



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZ. FALLIMENTARE

3/2020
(Sovraindebitamento n. ~~13/2019~~ R.G.A.R.)

Il giudice, dott. Giuseppe Bianchi,

visto il ricorso *ex art.* 6 l. 3/2012 proposto da Paolo Bellucci in data 10.4.2020;

vista la documentazione allegata;

vista la relazione sulla fattibilità del piano redatta - nella qualità di esercente, per la presente procedura, la funzione di Organismo di Composizione della Crisi - dall'avv. M.Alessandra Iazzi;

rilevato che:

- la domanda è proposta al giudice competente per territorio, in quanto il debitore ha la residenza e l'impresa individuale ha la sede nel circondario;
- il debitore non è soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dalla L. n. 3/2012;
- la proposta prevede la dilazione del pagamento del creditore prelatizio oltre il termine di un anno dall'omologazione attribuendogli il diritto di voto a fronte della perdita economica conseguente al ritardato adempimento;

ritenuta la sussistenza dei presupposti per emettere il provvedimento di cui all'art. 10 l. 3/2012 sussistendo le condizioni previste dagli articoli 7, 8 e 9 della medesima legge;

p.q.m.

fissa l'udienza del 17.9.2020 h 12:30;

dispone la comunicazione, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, ai creditori, presso la residenza o la sede legale - autorizzando a tale fine l'utilizzo di telegramma, lettera raccomandata con avviso di ricevimento, telefax o posta elettronica certificata - della proposta, dei suoi allegati e del presente decreto, contenente l'avvertimento che potranno far pervenire all'organismo di composizione della crisi dichiarazione sottoscritta del proprio consenso alla proposta e che, in mancanza, si riterrà che abbiano prestato consenso alla proposta nei termini in cui è stata loro comunicata;



dispone che, qualora siano pendenti procedure esecutive nei confronti del debitore, la comunicazione di cui al precedente paragrafo sia effettuata, a cura dell'organismo, anche all'indirizzo di posta elettronica certificata dei procuratori di tutti i creditori costituiti nelle suddette procedure;

dispone che, almeno tre giorni prima dell'udienza fissata, l'O.C.C. depositi nel fascicolo telematico la prova dell'avvenuto perfezionamento delle suddette comunicazioni ai creditori e delle manifestazioni di voto da questi pervenute;

dispone che della proposta e del decreto si curi l'inserimento sul sito web del Tribunale;

ordina - ove prevista in piano la cessione o l'affidamento a terzi di beni immobili o di beni mobili registrati - la trascrizione del decreto, a cura dell'organismo di composizione della crisi, presso gli uffici competenti;

dispone, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventi definitivo, che, sotto pena di nullità, non siano iniziate o proseguite azioni esecutive individuali, né disposti sequestri conservativi, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore che ha presentato la proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore;

informa che a decorrere dalla data del presente decreto e sino alla data di omologazione dell'accordo, gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione compiuti senza l'autorizzazione del giudice sono inefficaci rispetto ai creditori anteriori al momento in cui è stata eseguita la pubblicità del decreto.

Si comunichi a parte ricorrente ed all'O.C.C..

Civitavecchia, 11/05/2020

Il Giudice



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

PROPOSTA DI ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO art. 7 e ss. legge 3/2012

Debitore: Bellucci Paolo

Professionista incaricato: M. Alessandra Iazzi

Giudice delegato: Dott. Giuseppe Bianchi



Indice

1. DATI ANAGRAFICI	2
2. ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE DEBITORIA DEL PROPONENTE	3
3. REQUISITO OGGETTIVO-SUSSISTENZA	3
4. ANALISI DELLA SITUAZIONE DEBITORIA	4
4.1 Elenco creditori e dettaglio voci di debito.	4
5. CREDITI DELL'ISTANTE	6
5.1 Crediti del sig. Bellucci Paolo e specificazione delle voci.	7
6. ELENCO DEI BENI DEL DEBITORE	7
6.1) <i>Beni mobili e immobili sig. Bellucci Paolo</i>	7
7. NUCLEO FAMILIARE E SPESE DI SOSTENTAMENTO	8
8. ATTI DI DISPOSIZIONE	9
9. CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO	9
10. PERCENTUALI DI VOTO	11
11. CONCLUSIONI	12
10.1 Contributo in ordine alla fattibilità della proposta-pagamento parziale dei creditori privilegiati.	12
10.2 Compensi	13
10.3 Apertura della procedura	13



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

PROPOSTA DI ACCORDO

Per il proponente sig. Bellucci Paolo, nato a Tarquinia (VT) in data 17.01.1983, residente in Tarquinia (VT) alla Via Orfanotrofio n. 30, c.f. BLLPLA83A17D024M, P.iva n. 01970180566, rappresentato e difeso dall'Avv. Norberto Ventolini, (c.f.: VNTNBR70E05C773J), indirizzo di posta elettronica certificata: norberto.ventolini@registerpec.it, tel. 0766-1813150, fax 0766-030597) giusta procura alle liti in calce al presente atto, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Tarquinia in Via Luigi Bellati n. 3, i quali dichiarano di volere ricevere le comunicazioni di legge ai citati recapiti.

PREMESSO

- di non essere soggetto alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 R.D. 16 marzo 1942, n. 267;
- di non aver utilizzato nei 5 anni precedenti uno strumento di cui alla L. 3/12;
- di non aver subito per cause a loro imputabili uno dei provvedimenti di cui agli artt. 14 e 14bis L. 3/12;
- di trovarsi in una situazione di sovraindebitamento di cui all'art. 6 L. 3/12 che legittima la conclusione di un accordo con i creditori nell'ambito della procedura di composizione della crisi;
- che su istanza dei ricorrenti, l'Organismo di Composizione della Crisi degli Avvocati di Civitavecchia, con proprio provvedimento del 13/01/2020 (all.1), nominava l'Avv. Iazzi Maria Alessandra, con studio in Cerveteri (RM) alla Via Roma, 24, quale Gestore della crisi.

1. DATI ANAGRAFICI

Tabella 1: Dati anagrafici dei debitori		
Titolo personale	Artigiano	
Cognome	Bellucci	
Nome	Paolo	
P. Iva	01970180566	
Cod. Fis.	BLLPLA83A17D024M	
Nascita	17.01.1983	
Comune di residenza	Tarquinia (VT)	
Indirizzo	via Orfanotrofio n. 30	
Tel.	0766-1813150	
e-mail	norberto.ventolini@registerpec.it	
Situazione occupazionale	artigiano	
Rapporto gruppo familiare	coniugato con figli	



2. ESPOSIZIONE DELLA SITUAZIONE DEBITORIA DEL PROPONENTE

Il proponente versa in una grave situazione debitoria, alla quale non è stato più in grado di far fronte, in considerazione delle sue attuali disponibilità finanziarie; detta situazione di difficoltà trova fondamento nelle seguenti circostanze:

- il sig. Bellucci Paolo, titolare di omonima ditta individuale ritualmente iscritta nella sezione artigiani della Camera di Commercio di Viterbo dal 2009 (all.2) svolge attività artigianale edile, nello specifico piccoli lavori di fondazione, inclusa l'infissione di pali, lavori di isolamento e di impermeabilizzazione, deumidificazione di edifici, scavo di pozzi di aerazione, posa in opera di elementi d'acciaio e attività consimili, come da qualifica ATECO codice 49.99.09, soggetto per natura e dimensioni non fallibile, come è dato evincersi dalla documentazione contabile ultimo triennio, che si allega (all.3; 3.1,.3.2), nel rispetto del criterio soggettivo dettato dall'art. 6 della legge 3/2012.

Detta attività ha subito una grave contrazione a causa della crisi economica che, dal 2010, ha colpito il nostro paese, comportando una drastica riduzione degli investimenti nel settore edile e conseguente ricaduta sulle attività collegate, specialmente quelle svolte a livello di piccole imprese o ditte artigiane del settore, che, seppur specializzate, non riescono a trovare commesse, anche per la difficoltà di offrire un servizio maggiormente competitivo rispetto ad imprese più grandi, che, pur dando un servizio spesso qualitativamente inferiore, riescono a offrire prezzi competitivi.

Detta situazione ha comportato uno squilibrio tra le disponibilità reddituali, liquide, dell'istante, rispetto alle obbligazioni e oneri assunti, con rilevante difficoltà ad adempiere ai pagamenti alle scadenze dovute.

Allo stato attuale, pertanto, l'istante versa in una condizione di perdurante squilibrio economico tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte.

Pertanto, in presenza di sovraindebitamento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 1, L. 3/12, ha predisposto la presente proposta di composizione della crisi da sovraindebitamento, che sarà verificata ed attestata dal Gestore Avv. Iazzi Maria Alessandra.

3. REQUISITO OGGETTIVO-SUSSISTENZA

Come su evidenziato, e nel rispetto dei requisiti sanciti dall'art. 6 della legge 3/2012, il sig. Bellucci Paolo svolge attività artigiana, con omonima ditta, regolarmente iscritta presso la Camera di Commercio di Viterbo, con lavoro personale.

Come noto, l'attività svolta a livello artigianale esclude, per sua natura, la sottoposizione al fallimento, di cui all'art. 1 della L. Fall., parificando l'artigiano al piccolo imprenditore non fallibile.



Detto principio, secondo quanto già sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. sentenza numero 5685/15), trova sua eccezione solo nel caso in cui l'artigiano abbia organizzato la sua attività in modo tale da fare assumere al suo guadagno i connotati del profitto, avendo in tal modo organizzato una vera e propria struttura economica a carattere industriale, con autonoma capacità produttiva, sicché l'opera di esso titolare non sia più né essenziale, né principale. Nel caso in esame detta eccezione non opera, svolgendo il proponente l'attività lavorativa prevalentemente in proprio, né potendosi riscontrare gli ulteriori elementi dimensionali su indicati, come è dato evincersi dalla documentazione già allegata (all.ti 2 e 3). Sussiste pertanto il pieno rispetto e riscontro del criterio oggettivo previsto dall'art. 6 della Legge 3/2012, la cui applicazione è esclusa solo in presenza di soggetti sottoponibili a diversa procedura concorsuale, ai sensi dell'art. 1, L. Fall..

4. ANALISI DELLA SITUAZIONE DEBITORIA

Alla luce di quanto su esposto, nella presente proposta si provvede ad evidenziare la situazione debitoria nella quale si trova l'istante.

Detta situazione è stata ricostruita in forza della documentazione in possesso dell'istante, nonché in forza degli estratti acquisiti presso il CRIF (all.4) e Centrale Rischi Banca D'Italia (all.5), nonché in forza dell'estratto di ruolo Agenzia delle Entrate- Riscossione (all.6) e carichi pendenti (all.7) acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate, come sottoposti all'attenzione del nominato Gestore della Crisi, al fine di verificarne l'attendibilità e consentire la più ampia disclosure e ricostruzione della massa passiva.

4.1 Elenco creditori e dettaglio voci di debito.

Nella seguente **Tabella n.1** si elencano i creditori e relativo ammontare del credito, natura e garanzie e privilegi riscontrati.

Tabella 2: elenco creditori e ammontare credito

Nr Creditore	Natura e/o privilegio	Motivazione e posizione debitoria	Valore Fideiussione	garantit o Ipoteca	Importo debito
(a) Unicredit S.p.a.- c.f. e P.Iva 03348170101 Pec: comunicazioni@pec.unicredit.eu	Fondiaro	Mutuo			225.000,00 € 168.951,00
(b) Unicredit S.p.a.- c.f. e P.Iva 03348170101	Chirigrafo	Fido			€ 1.556,00



Pec: comunicazioni@pec.unicredit.eu

(c) Agenzia Entrate - Riscossione Viterbo c.f. e P.Iva: 13756881002 Pec: protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it	Chir/priv.	Tasse e tributi	€	10.556,49
(d) Agenzia delle Entrate-Viterbo c.f. e P.Iva 06363391001 Pec: dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it	Chir/priv.	Tributi e tasse	€	8.769,61
(e) Comune di Viterbo c.f. 80008850564 Pec: protocollo@pec.comuneviterbo.it	Chirografo	IMU	€	368,00
Totale			€	190.201,10

Dettaglio Voci di debito:

in ordine alle posizioni debitorie indicate, si specifica quanto segue:

A) posizione debitoria Unicredit S.p.a..

Con contratto a rogito Notaio Luigi D' Alessandro del 21.02.2008, rep. n. 21158 e racc. n. 13919, la Banca per la Casa S.p.a. ha concesso al sig. Bellucci Paolo un mutuo fondiario di originali € 150.000,00, di durata trentennale, da rimborsarsi in 360 rate, come garantito da ipoteca iscritta presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 26,02,2008, con R.g. n. 3080 e Rep.n. 585 sino alla concorrenza di € 225.000,00, ipoteca gravante sul seguente bene immobile che così di descrive: appartamento in Comune di Viterbo, Frazione Sant' Angelo Roccalvecce, distinto al foglio 7, p.lle 386 e 507 graffate, successivamente, a seguito di variazioni e soppressioni catastalmente identificato al foglio 271, p.lle 386 e 507 graffate, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, Sup.Cat. 137 mq, rendita € 283,48. Per incorporazione la Banca per la Casa S.p.a. è stata ora incorporata dalla Unicredit S.p.a.. Tanto è possibile riscontrare in forza di visura ipotecaria che si allega, come estratta, ai fini certificativi, dalla documentazione presente nella procedura esecutiva immobiliare, con assunto R.g.e.i. n. 196/2017, pendente dinanzi al Tribunale di Viterbo (all.8).

Ed invero, a seguito del mancato pagamento di 20 rate, la Unicredit S.p.a. e per essa quale mandataria, la DO Bank S.p.a. ebbe a notificare atto di precetto per la complessiva somma di euro 19.345,81 (all.9), con conseguente pignoramento immobiliare e consequenziale esecuzione immobiliare, come evidenziato, con assunto R.g.e.i. n. 196/2017.

Ulteriormente, la Banca Unicredit S.p.a., con missiva del 01.12.2017, comunicava decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto di mutuo, chiedendo integralmente il rientro del dovuto, successivamente intervenendo nella procedura per detta somma residuale (all.10).

Tanto a completa evidenza della posizione debitoria in esame.



B) posizione debitoria ulteriore Unicredit S.p.a.

Dall'esame dell'estratto della Banca d'Italia, si è riscontrata una ulteriore voce in sofferenza, per la somma di euro 1.556,00, inerente fido di conto corrente concesso dalla Unicredit in favore del proponente, che correttamente si indica nella presente proposta.

C) Posizione debitoria Agenzia Entrate Riscossione:

in forza dell'estratto di ruolo dell'Agenzia delle Entrate - Riscossioni di Viterbo (già all. 6), è emersa una posizione debitoria complessiva per la somma di euro 6.140,22, inerente n.7 cartelle notificate.

La maggior voce di debito attiene al mancato versamento di contributi Inps - Inail, come garantiti da privilegio generale mobiliare ex art. 2753 e 2754 c.c.

A detta voce di debito va sommata ulteriore cartella notificata al proponente dall'Agenzia delle Entrate Riscossione (all.31), per la complessiva somma di euro 4.416,27, così determinandosi il debito complessivo in euro 10.556,49.

D) posizione debitoria Agenzia Entrate:

In forza di certificato dei carichi pendenti richiesto ed ottenuto dall'Agenzia Delle Entrate (già all.7), si è potuto accertare l'ulteriore voce di debito, identificata in euro 8.769,61.

Detto ammontare si è determinato incrociando l'analisi di detto estratto con le posizioni già cartolarizzate ed oggetto estratto di ruolo Agenzia Entrate-Riscossione, rilevandosi quanto segue:

a) in ordine alle cartelle 1) n. 12520190008003584; 2) n. 12520180001571342; 3) n. 12520190010987470, si evidenzia come le stesse risultino essere inserite nell'estratto dei carichi pendenti, ma in realtà già iscritte a ruolo dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, è quindi già comprese nel computo del credito vantabile da detto soggetto;

b) in ordine alle cartelle 1) n. 12520170001152960; 2) n. 12520170008745101; 3) n. 12520160008651209, le stesse, come si evince dall'estratto di ruolo dell'Agenzia Entrate Riscossione, risultano tra quelle oggetto di intervenuto pagamento e/o sgravio.

E) Posizione debitoria Comune di Viterbo.

In ordine alla posizione di debito nei confronti del Comune di Viterbo, si specifica che la stessa attiene al mancato versamento di imposta municipale propria (IMU) anno 2014, come da avviso di accertamento, provvedimento n. 2014001637, notificato in data 13.11.2019 che si allega (all.11).

5. CREDITI DELL'ISTANTE

Come si evidenzia nella successiva **Tabella n. 2**, in favore dell'istante risultano le seguenti posizioni di credito:



5.1 Crediti del sig. Bellucci Paolo e specificazione delle voci.

Tabella 2: elenco crediti

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E REDDITO			
Nr.	Conto corrente / reddito e/o pensione	Riferimento	Importo
	reddito annuo da attività al netto 2019/anno 2018	ultima dichiarazione	€ 24.036,60
(1)	reddito annuo da attività al netto 2018/anno 2017	come da dichiarazione	€ 19.392,00
	reddito annuo da attività al netto 2017/anno 2016	come da dichiarazione	€ 20.000,00
(2)	conto corrente Ubi Banca n.	estratto al 21.10.2019	€ 590,47

Specificazione delle voci:

1) si specifica che, come da dichiarazione redditi in allegato ultimo triennio (all.12), il reddito medio annuo dell'istante si attesta, al netto delle imposte e spese, a circa euro 20.000,00, reddito determinato in considerazione delle voci derivanti dai ricavi dell'attività svolta, detratti i costi e le imposte.

2) si specifica che il sig. Bellucci Paolo è titolare di conto corrente personale acceso presso la Ubi Banco di Brescia, filiale di Tarquinia (VT), n.92375 con saldo, alla data del 21.10.2019, pari ad euro 590,47, come da estratti conto che si allegano(all.13).

6. ELENCO DEI BENI DEL DEBITORE

Come si evidenzia nella seguente **Tabella n. 3**, l'istante risulta proprietario dei seguenti beni mobili registrati ed immobili

6.1) Beni mobili e immobili sig. Bellucci Paolo

Tabella n. 3: beni mobili e immobili

BENI IMMOBILI				
Nr.	Indirizzo	Dati catastali	Proprietà	Stima
(3)	Immobile in Tarquinia (vt) Via Dell'Orfanotrofio 39	Foglio.71-part. 458-sub. 14-Cat. A/2, class. 2, vani 5,5	1/15	-----
(4)	Terreni in Graffignano (vt). Via Appello snc.	1)Foglio 7, part. 529-semin.-classe2-, ha 00; re 00; ca 90 - reddito Dom. € 0,71-Agrario € 0,30. 2)Foglio 7, part. 531-Uliv.-Vignet..-classe3-, ha 00; re 00; ca 40 - reddito Dom. € 0,13-Agrario € 0,08	1/1	€ 34.970,00
(5)	Immobile sito in Viterbo (vt) Via Monteverde n. 66	Foglio 271-part. 386 - 507 graffate tra loro-zona cens. 5-cat. A/3, classe U, cons. 5,5 vani, sup.cat. 137 mq, rendita € 283,48	1/1	€ 56.000,00
BENI MOBILI REGISTRATI				
Nr.	Tipo	Targa e immatricolazione	Proprietà	Stima
(6)	motoveicolo Aprila 125	CW73451 del 17/05/2006	piena prop.	€ 1.500,00
(7)	autocarro trasporto merci Renault Kangoo	EL594XB del 24/02/2012	piena prop.	€ 7.500,00

come da allegata visura catastale del 08.11.2019 (all.14) si evidenzia e specifica quanto segue:



3) in ordine all'immobile sito in Tarquinia (VT) alla Via Dell'Orfanotrofio n. 39, il sig. Bellucci Paolo risulta comproprietario per la quota di 1/15, giusta denuncia di successione del sig. Bellucci Filiberto del 27/10/2011, protocollo n. VT0074438 in atti dal 23/08/2016;

4) il sig. Bellucci Paolo risulta proprietario di due particelle di terreno site in Graffignano (VT), Via Appello snc., così meglio identificate: Foglio 7, part. 529-semin.-classe2-, ha 00; re 00; ca 90 - reddito Dom. € 0,71-Agrario € 0,30 e Foglio 7, part. 531-Uliv.-Vignet..-classe3-, ha 00; re 00; ca 40 - reddito Dom. € 0,13-Agrario € 0,08, giusto atto di compravendita del 17.04.2008, come dato evincersi da visura ipotecaria che si allega (all.15), il cui valore è stato identificato, come meglio si evidenzierà, in complessivi euro 34.970,00;

5) in ordine all'immobile sito in Viterbo, alla Via Monteverde n. 66, il sig. Bellucci Paolo è pieno proprietario di detto bene. Come su evidenziato, detto immobile risulta gravato da ipoteca iscritta presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 26.02.2008, con R.g. n. 3080 e Rep.n. 585 sino alla concorrenza di € 225.000,00, in favore della Banca per la Casa S.p.a., ora Unicredit S.p.a., a garanzia di mutuo trentennale di originali euro 150.000,00 come concesso all'istante giusto contratto a rogito Notaio Luigi D'Alessandro del 21.02.2008, rep. n. 21158 e racc. n. 13919.

A seguito del mancato pagamento di alcuni ratei, la Unicredit S.p.a. ha agito esecutivamente nei confronti dell'istante, con introdotta procedura esecutiva immobiliare R.g.e.i. n. 196/2017, pendente dinanzi al Tribunale di Viterbo;

6 e 7) giusta visura al PRA che si allega (all.16) risulta che l'istante è proprietario di un motoveicolo Aprilia 125, anno di immatricolazione 2006, targa CW73471, il cui valore è stimabile, stante l'anno di immatricolazione, in circa euro 1.500,00, nonché di un autocarro per trasporto merci, marca Renault, modello Kangoo anno di immatricolazione 2012, targa EL594XB, questo utilizzato per l'attività artigianale svolta, il cui valore, sempre in considerazione dell'anno di immatricolazione, è identificabile in euro 7.500,00.

il sig. Bellucci Paolo non risulta proprietario di beni mobili.

7. NUCLEO FAMILIARE E SPESE DI SOSTENTAMENTO

Come da certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza, che si allega (all.17), risulta che il sig. Bellucci Paolo, abbia la propria residenza in Tarquinia (VT) alla Via Dell'Orfanotrofio n. 30, dove sussiste il seguente nucleo familiare:

a.1) sig.ra Ziaco Orsolina, nata a Tarquinia in data 30.03.1940, madre;

a.2) sig.ra Bellucci Antonella, nata a Tarquinia in data 18.10.1971, sorella.

E' opportuno specificare che il sig. Bellucci Paolo risulta essere coniugato, in regime di separazione dei beni, con la sig.ra Calcagni Simona, nata a Roma in data 08.10.1986, giusto estratto di matrimonio che si allega (all. 32), rapporto da cui sono nati i figli



Bellucci Celeste, nato a Viterbo in data 16.12.2010 e Bellucci Nicolò, nato a Viterbo in data 10.12.2014, nucleo familiare residente in Capranica (VT), alla Via Arquà Petrarca n. 15 e dove il proponente ha la propria dimora.

Il proponente dichiara che le spese necessarie al sostentamento del proprio nucleo familiare, come da dichiarazione sottoscritta (all.18) di cui si fa carico, sono pari circa 21.886,60 euro annui.

8. ATTI DI DISPOSIZIONE

Come da visura ipotecaria che si allega (all.19), nell'ultimo quinquennio si rileva un atto di disposizione, del quale si chiarisce la natura come segue.

Come su evidenziato, il sig. Bellucci Paolo è comproprietario, a seguito di successione ereditaria e per la quota di 1/15, di un'immobile sito in Tarquinia, censito al foglio 71, part. 458 sub 14, cat. A/2, congiuntamente agli altri eredi.

Detto immobile risultava altresì comprendere il subalterno 10, ovvero sia un immobile cat. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, nello specifico un magazzino.

I comproprietari hanno pertanto deciso di vendere detto bene, come avvenuto in forza di atto a rogito Notaio D'Alessandro Luigi del 20.10.2016, repertorio 30078/22141, in favore della sig.ra Pierini Elisabetta (all. 19.1).

La somma così percepita, pari ad euro 20.000,00 è stata destinata integralmente, dagli eredi, alla loro madre sig.ra Ziaco Orsolina, ottantenne, al fine di contribuire al suo sostentamento. Ed invero il pagamento del prezzo della compravendita è stato effettuato direttamente dall'acquirente alla sig.ra Ziaco.

Ne consegue che non possa assolutamente evidenziarsi, seppur intervenuto nel quinquennio, alcun atto in frode ai creditori.

9. CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Si procede ad illustrare la proposta di accordo per la risoluzione della crisi da sovraindebitamento.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 e 13 della Legge 3/2012, il proponente sig. Bellucci Paolo, intende mettere a disposizione dei creditori i seguenti beni immobili:

A) Particelle di terreno site in Graffignano (VT), Via Appello snc., così meglio identificate:

- 1) Foglio 7, part. 529-semin.-classe2-, ha 00; re 00; ca 90 - reddito Dom. € 0,71-Agrario € 0,30;
- 2) Foglio 7, part. 531-Uliv.-Vignet..-classe3-, ha 00; re 00; ca 40 - reddito Dom. € 0,13-Agrario € 0,08.



Il valore commerciale di detti terreni è stato stimato, in forza di calcolo effettuato secondo i seguenti criteri:

- 1) si è, innanzi tutto, identificata l'ubicazione planimetrica dell'immobile (all.20), con ulteriore rilievo fotografico dei terreni, come estratto da google map (all. 21 e 21.1), al fine di comprendere la natura ed eventuale edificabilità degli stessi;
- 2) effettuata detta verifica, che ha consentito un riscontro positivo in ordine all'edificabilità dei terreni, si è provveduto a determinare i metri quadri dell'eventuale edificazione realizzabile e relativa cubatura disponibile;
- 3) identificate dette misure, si è preso, quale criterio di raffronto e determinazione del valore, i rilievi OMI (all.22) inerenti il valore di mercato degli immobili, considerando che l'area in oggetto si trova in zona centrale - valore "ottimo" trattandosi di eventuale nuova costruzione;
- 4) dal valore così identificato si è calcolato il coefficiente di $\frac{1}{3}$ per stimare il valore di vendita dei terreni, nello specifico in ordine alla particella 529 di mq 90, unica area edificabile, mentre si è seguito un valore indicativo per l'ulteriore particella di minore dimensione (part. 531) poiché da considerarsi non edificabile e, comunque, quale area di pertinenza dell'immobile principale e con essa oggetto della possibile vendita.

Pertanto è risultato quanto segue:

1.1.) dalla visione della planimetria e compendio fotografico allegato, si evince che l'area in esame, sita in Graffignano alla via Appello snc., è edificabile, trattandosi delle uniche particelle che, rispetto alle confinanti, non sono ancora state oggetto di edificazione. Si evidenzia, proprio da detto raffronto, che sembrano essere escluse dalla edificabilità le ulteriori e minori particelle di terreno (nel caso in esame la 531) poiché non oggetto di edificazione da parte di nessuno dei proprietari di immobili confinanti.

2.2.) sulla base di detto accertamento, considerate le dimensioni della particella edificabile, ovvero sia la 529, pari ad 90 mq (ca=1mq), nonché evidenziate le costruzioni adiacenti di due piani, si è potuto determinare i metri quadri edificabili, complessivamente pari a 180 mq su due piani, così potendosi riscontrare e determinare anche la cubatura disponibile e pari a 540 metri cubi (pari a 180 mq x h 3 metri), considerando altresì che la costruzione è realizzabile in adiacenza alle confinanti, quindi senza riduzione di cubatura per rispetto di distanze;

3.3.) sulla base di detti dati, al fine di determinare il valore del terreno di cui alla particella 529, si sono presi in considerazioni i rilievi delle quotazioni immobiliari (OMI), territorio di Graffignano, abitazioni civili, il cui valore si attesta da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 1.150,00 a metro quadro.

Per mero scrupolo si è preso in considerazione il valore minimo, calcolando nella misura del coefficiente di $\frac{1}{3}$ dello stesso il valore del terreno edificabile (pari a euro 333,00 a mq), moltiplicando detto valore per i metri quadri della particella 529, pari a



90, così ottenendo il potenziale valore di vendita di detto terreno determinato in euro 29.970,00, valore determinato in difetto e valutabile solo in aumento e non in riduzione.

4.4.) in ordine all'ulteriore terreno di mq 30, particella 531, come non sembrerebbe edificabile, si è calcolato il valore approssimativo, considerando sia le dimensioni del terreno, nonché la sua rilevanza quale pertinenza del bene principale, ottenendo una valutazione stimabile intorno ad euro 125,00 a mq, per un valore complessivo di euro 5.000,00, considerata altresì la destinazione del terreno, ovvero sia a Uliveto/Vigneto. In tal senso, per una più corretta indicazione di valore, si sono presi a riferimento i valori agricoli medi della Provincia di Viterbo (all.23), che, per i terreni in Graffignano, annualità 2019, prevede un valore di 12.400,00 euro a ha, quindi determinando approssimativamente ed in difetto, un valore di euro 125,00 a mq per complessivi euro 5.000,00.

B) Immobile sito in Viterbo, Via Monteverde n. 66, Frazione Sant'Angelo, distinto al foglio 7, p.lle 386 e 507 graffate, successivamente, a seguito di variazioni e soppressioni catastalmente identificato al foglio 271, p.lle 386 e 507 graffate, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, Sup.Cat. 137 mq, rendita € 283,48.

Detto immobile, come già evidenziato, è oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Viterbo, con assunto R.g.e.i. n. 196/2017.

In detta procedura il bene è stato stimato, ai fini della vendita esecutiva, in euro 56.000,00, giusta perizia estimativa resa dal Tecnico Incaricato Dott. Massimo Palombo (all.24).

Il ricavato della vendita di detti beni viene messo ad integrale disposizione dei creditori, da ripartirsi nel rispetto dei principi di prelazione, previo progetto di distribuzione che verrà redatto dal nominando liquidatore, figura espressamente prevista dall'art. 13 legge 3/2012 il quale prevede che *"Se per la soddisfazione dei crediti sono utilizzati beni sottoposti a pignoramento ovvero se previsto dall'accordo o dal piano del consumatore, il giudice, su proposta dell'organismo di composizione della crisi, nomina un liquidatore che dispone in via esclusiva degli stessi e delle somme incassate. Si applica l'articolo 28 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267"*, liquidatore per il quale, sin da ora, si richiede che il Giudice voglia identificare nel professionista già nominato quale Gestore della Crisi, Avv.

10. PERCENTUALI DI VOTO

Trattandosi di proposta di accordo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2, legge 3/2012, ai fini dell'omologa della proposta è necessaria l'espressione di voto dei creditori che rappresentano il 60 % dei crediti, pari, nel loro ammontare complessivo, ad euro **190.201,10**.



Ai fini del calcolo delle percentuali le stesse si determinano come segue:

Creditore	Percentuale
1) Unicredit S.p.a.	89.64%
2) Agenzia Entrate Riscossione	5.55%
3) Agenzia Entrate	4,62%
4) Comune di Viterbo	0.19%

11. CONCLUSIONI

10.1 Contributo in ordine alla fattibilità della proposta-pagamento parziale dei creditori privilegiati.

Al fine di consentire, tanto al gestore nominato, quanto al Giudicante ed ai creditori, il miglior vaglio in ordine alla presente proposta di accordo liquidatoria, si voglia considerare quanto segue.

l'art. 7 della legge 3/2012, prevede espressamente la possibilità, per il debitore, di ".... prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possono non essere soddisfatti integralmente, allorché 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 sui quali insiste la causa di prelazione, come attestato dagli organismi di composizione della crisi".

Orbene, dall'esame della posizione debitoria dell'istante sig. Bellucci Paolo, l'unico credito munito di privilegio gravante su beni immobili è quello ipotecario in favore della Banca Unicredit S.p.a., ed inerente l'immobile sito in in Viterbo, Via Monteverde n. 66, Frazione Sant'Angelo, distinto al foglio 7, p.lle 386 e 507 graffate, successivamente, a seguito di variazioni e soppressioni catastalmente identificato al foglio 271, p.lle 386 e 507 graffate, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, Sup.Cat. 137 mq, rendita € 283,48.

Detto immobile, come già evidenziato, è oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Viterbo, con assunto R.g.e.i. n. 196/2017, nella quale il valore dello stesso è stato stimato in euro 56.000,00, giusta perizia estimativa resa dal Tecnico Incaricato Dott. Massimo Palombo.

La messa a disposizione, in sede di proposta, dell'indicato bene, garantisce pertanto al creditore ipotecario con diritto di prelazione sull'immobile, un'evidente soddisfazione non inferiore a quella che potrebbe ottenere in sede esecutiva, se non maggiore.

Tanto in considerazione che la legge 3/2012, prevede forme di vendita, sulla base dei principi concorsuali, maggiormente competitive rispetto ad una esecuzione immobiliare, potendosi reperire soggetti interessati all'acquisto anche attraverso



informazioni pubblicitarie di agenzie private, con evidente maggior divulgazione della disposta vendita a potenziali acquirenti.

Inoltre, in sede di esecuzione immobiliare, è ormai nota la disciplina normativa che prevede la decurtazione di $\frac{1}{4}$ del valore di stima, quale prezzo di vendita, nonché consente all'offerente all'asta di formulare una proposta ridotta, nel suo ammontare, di un ulteriore $\frac{1}{4}$

Basti rilevare che, in sede di disposta vendita del 12.02.2020, il prezzo di stima è stato decurtato, fissandosi il prezzo a base d'asta a 40.000,00 euro, nonché la possibilità di offerta minima determinata in euro 30.000,00 (pari al 75% del prezzo base).

Si reputa pertanto evidente la maggiore soddisfazione o, comunque, la pari soddisfazione del creditore ipotecario nella presente proposta.

In ordine ai crediti vantabili dall'Agenzia Entrate-Riscossione e dall'Agenzia delle Entrate per carichi pendenti e non ancora cartolarizzati, giusto estratto depositato in atti, i privilegi riscontrabili non consentono di evidenziare alcuna prelazione su beni immobili. Al fine di garantire la soddisfazione anche di detto ceto creditorio, il proponente ha messo a disposizione i terreni in sua proprietà siti in Graffignano, il cui valore, come su evidenziato e determinato secondo criteri di tecnico-logici e prudenziali, quindi con valore sicuramente maggiore, e salvo ogni miglior accertamento che il nominando liquidatore dovesse ritenere opportuno, consente di garantire la soddisfazione del credito da questi vantabile.

Si reputa, pertanto, pienamente fattibile la presente proposta, nel pieno rispetto dei principi sanciti dalla Legge 3/2012.

10.2 Compensi

Ai fini della liquidazione del Professionista nominato Avv. Iazzi Maria Alessandra, si dà atto che il compenso è stato concordato in euro 7.115,82, somma che verrà pagata in prededuzione all'esito della vendita che verrà svolta nelle forme competitive, come previste per legge.

10.3 Apertura della procedura

Alla luce di quanto su esposto e previa valutazione del nominato Gestore, sin da ora i sig. chiedono che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 10, c. 1 e ss. della Legge 3/12, valutati i requisiti previsti dagli artt. 7, 8 e 9, voglia fissare udienza con decreto, disponendone comunicazione nei termini di legge ai creditori prima del termine di cui all'art. 11, c. 1, nonché assumere tutti i provvedimenti di cui all'art. 10, c. 2.



Si chiede altresì che l'Ill.mo sig. Giudice voglia disporre la sospensione di ogni eventuale procedura esecutiva oltre alla sospensione della già pendente procedura esecutiva R.g.e.i. n. 196/2017 introdotta dinanzi al Tribunale di Viterbo.

Qualora venissero riscontrate criticità alla presente proposta, sin da ora, e ad ogni buon conto, si chiede che l'Ill.mo sig. Giudice, ai sensi dell'art. 9, comma 3-ter, voglia concedere un termine perentorio di giorni quindici per apportare integrazioni alla proposta e produrre nuovi documenti.

Si allegano i seguenti documenti:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">◆ 1. Nomina Gestore◆ 2. Visura Camera di Commercio Industria e artigianato Viterbo◆ 3; 3.1; 3.2. Situazione contabile ditta anni 2016/2017/2018◆ 4. Crif◆ 5. Banca di Italia◆ 6. ruolo AdE- Riscossione◆ 7. Carichi pendenti AdE◆ 8. Visura ipotecaria depositata in sede di esecuzione immobiliare R.g.e.i. n. 196/2017◆ 9. atto di precetto Unicredit S.p.a., mandataria Do Bank◆ 10. atto di intervento Unicredit. S.p.a. per somma residuale◆ 11. avviso accertamento Comune di Viterbo Imu 2014◆ 12. dichiarazione redditi ultimo triennio◆ 13. Estratti al Triennio c/c Ubi Banco di Brescia◆ 14. Visura Catastale◆ 15. Ispezione Ipotecaria terreni in Graffignano◆ 16. visura al PRA◆ 17. certificato di residenza e stato di famiglia | <ul style="list-style-type: none">◆ 18. spese di sostentamento◆ 19. visura ipotecaria compravendita magazzino in Tarquinia e nota (19.1)◆ 20. Planimetria terreni◆ 21. e 21.1 compendio fotografico Google Map◆ 22. Rilievi Banca Dati quotazioni Immobiliari (OMI);◆ 23. Valori Agricoli Medi - Provincia Viterbo, zona Graffignano - anno 2019◆ 24. Perizia Immobiliare redatta in procedura esecutiva Imm. R.g.e.i. n. 198/2017◆ 25. Casellario Giudiziale e Carichi pendenti penale;◆ 26. casellario generale Civile;◆ 27. certificato pendenze esecuzioni mob. e imm.◆ 28. certificato pendenze lavoro◆ 29. visura protesti◆ 30. certificato carichi pendenti Comune di Tarquinia◆ 31. cartella n. 12520190016787236000◆ 32. estratto di matrimonio in Tarquinia. |
|--|--|

Con osservanza

Tarquinia li 14.01.2020

Avv. Norberto Ventolini

