

R.G. 5/2022 ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI (GUCCIONE SALVATORE)

OCC: AVV. VINCENZO BATTILORO

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

Decreto di omologa dell'accordo ex art. 12 L. n. 3/2012

Il Giudice delegato

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 30/11/2022 e lette le note integrative autorizzate depositate dall'OCC in data 20/12/2022 ed integrate, da ultimo, in data 7/1/2023;

esaminata la proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 9 L. n. 3/2012, depositata in data 7/6/2022 da Guccione Salvatore, rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Ferraro, come modificata nei termini risultanti dalla relazione dell'OCC depositata in allegato alle note difensive autorizzate del 14/9/2022;

richiamati, quanto al giudizio sulla sussistenza dei requisiti di ammissibilità e sulla completezza della documentazione, i decreti del 28-29/6/2022 e del 19/9/2022;

rilevato che la proposta, a fronte di un monte debitorio di € 853.015,87, prevede le seguenti percentuali di soddisfacimento:

100% per l'OCC, creditore in prededuzione;

9% per i creditori qualificati nella proposta come muniti di privilegio generale (Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate Riscossione, Comune di Palermo, Comune di Alia, Cassa Ragionieri, INPS);

4% per i creditori chirografari (Avv. Strippoli per Sig. Alaimo, Telecom Italia, Enel Servizio Elettrico, OCDEC Palermo, B2Kapital Investment, Wolters Kluwer Italia s.r.l.);

rilevato che la proposta prevede il pagamento mensile, per la durata di 108 mesi (da aggiungersi ai primi 18 mesi, destinati al soddisfacimento, con rate mensili di € 666,67, del creditore prededucibile OCC), di una rata pari a complessivi € 680,30 (v. prospetto contenuto nell'ottava pagina della relazione dell'OCC depositata in allegato alle note difensive autorizzate del 14/9/2022);

letta la relazione sui consensi espressi ex art. 12 comma 1, depositata dall'OCC in data 3/11/2022 ed aggiornata in data 28/11/2022;

osservato, preliminarmente, che il prospetto riepilogativo dei crediti e delle percentuali di soddisfacimento – contenuto nell'ottava pagina della relazione dell'OCC depositata in allegato alle note difensive autorizzate del 14/9/2022 – contiene un evidente errore materiale, laddove vengono invertiti gli importi dovuti, rispettivamente, ai creditori Agenzia delle Entrate (€ 46.981,30, anziché € 630.839,64) ed Agenzia delle Entrate Riscossione (€ 630.839,64, anziché € 46.981,30), errore che, tuttavia, per la sua evidenza, non ha in alcun modo inficiato la regolarità della procedura;

ritenuto che, sebbene l'Agenzia delle Entrate – creditore privilegiato per l'importo, non contestato, di € 630.839,64 (v. "certificazione di credito" del 16/2/2022: all. 23 della proposta) –

non abbia manifestato alcun voto in occasione della seconda comunicazione della proposta di accordo (integrata dall'OCC in data 14/9/2022 con l'inserimento di due ulteriori creditori – la B2Kapital Investment e la Wolters Kluwer Italia s.r.l. – in precedenza per errore omessi), non può non tenersi conto del “voto sfavorevole all’omologa” originariamente espresso (con nota prot. n. 244680 del 30/8/2022) dal predetto creditore, per il quale, peraltro, la seconda proposta prevedeva identico trattamento rispetto alla prima;

considerato, tuttavia, che, a norma dell’art. 12 comma 3-*quater* L. cit., “*il tribunale omologa l’accordo di composizione della crisi anche in mancanza di adesione da parte dell’amministrazione finanziaria quando l’adesione è decisiva ai fini del raggiungimento delle percentuali di cui all’art. 11, comma 2, e quando, anche sulla base delle risultanze della relazione dell’organismo di composizione della crisi, la proposta di soddisfacimento della predetta amministrazione è conveniente rispetto all’alternativa liquidatoria*”;

ritenuto che, nel caso di specie, ricorrono tutte le condizioni per applicare il predetto istituto del c.d. *cram down* fiscale;

osservato, invero, che il voto negativo espresso dall’Agenzia delle Entrate risulta all’evidenza decisivo, avuto riguardo all’entità del credito vantato (ben € 630.839,64 su un monte debitorio totale di € 841.015,87, al netto del compenso dell’OCC), ai fini del raggiungimento delle percentuali di cui all’art. 11 comma 2 (“*creditori rappresentanti almeno il sessanta per cento dei crediti*”);

ritenuto, inoltre, che la proposta di soddisfacimento dell’Amministrazione finanziaria formulata dal Guccione risulta più conveniente rispetto all’alternativa liquidatoria: in proposito, invero, giova richiamare le risultanze della relazione dell’OCC, dalla quale emerge che, a fronte dell’attivo disponibile – costituito dalla quota proporzionale di reddito derivante dall’attività professionale svolta dal proponente, pari ad € 525,70 mensili (v. prospetto dell’OCC, già citato), e dalla quota immobiliare di sua proprietà, stimata, secondo gli indici OMI e senza considerare alcun abbattimento relativo al minore valore della quota indivisa, in € 44.250,00, stima destinata a ridursi al prevedibile concreto valore di realizzo, pari ad € 14.890,62, avuto riguardo ai costi da sostenere ed ai ribassi da applicare in caso di vendita forzata – il proponente ha messo a disposizione del creditore Agenzia delle Entrate l’importo di € 56.775,57, importo sensibilmente superiore rispetto a quanto ricavabile dal creditore stesso nell’alternativo scenario liquidatorio (ove la quota di reddito disponibile, pari ad € 525,70 mensili, moltiplicata per 4 anni, durata minima della alternativa procedura di liquidazione del patrimonio ex artt. 14 *ter* e ss. L. 3/2012, e sommata all’effettivo valore di realizzo della quota immobiliare, pari ad € 14.890,62, condurrebbe ad un soddisfacimento del creditore per il minore importo di € 40.124,22);

rilevato, altresì, che l’OCC ha trasmesso a tutti i creditori la relazione sui consensi espressi, allegando il testo dell’accordo, come prescritto dall’art. 12 comma 1. L. cit.;

osservato che, nel termine di cui all’art. 12 comma 2 L. cit., non è pervenuta alcuna contestazione, ad eccezione di quella sollevata dall’Agenzia delle Entrate, già sopra esaminata; considerato che non risulta il compimento di atti in frode;

ritenuto, pertanto, che la proposta di accordo può essere omologata, e che vanno demandate al Professionista nominato, Avv. Vincenzo Battiloro, la soluzione di eventuali difficoltà che dovessero insorgere nell'esecuzione dell'accordo e la vigilanza sull'esatto adempimento dello stesso e sui singoli atti di pagamento;

P.Q.M.

omologa l'accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento proposto da Guccione Salvatore;

dispone che il Professionista nominato con i compiti dell'OCC, Avv. Vincenzo Battiloro, risolva le eventuali difficoltà che dovessero insorgere nell'esecuzione dell'accordo, vigilando sull'esatto adempimento dello stesso e sui singoli atti di pagamento, e comunicando ai creditori ed al GD eventuali irregolarità;

dispone l'immediata pubblicazione del presente decreto sul sito internet del Tribunale di Palermo, a cura dell'OCC;

dà atto che l'accordo omologato è obbligatorio per tutti i creditori anteriori al momento in cui è stata eseguita la pubblicità ex art. 10 comma 2 L. n. 3/2012, con conseguente inibizione alla prosecuzione delle eventuali procedure esecutive pendenti, e che i creditori con causa o titolo posteriore non possono procedere esecutivamente sui beni oggetto del piano;

lascia a carico del soggetto proponente le spese del procedimento.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al debitore proponente ed al Professionista Avv. Vincenzo Battiloro, onerando quest'ultimo di darne comunicazione a tutti i creditori.

Palermo, 10 gennaio 2023.

Il Giudice delegato
Gabriella Giammona

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29.12.2009, n. 193, conv. con modd. dalla L. 22.2.2010 n. 24, e del Decreto Legislativo 7.3.2005, n. 82, e succ. modd. e intt., e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21.2.2011. n. 44.



**I Diritti del Debitore
Segretariato Sociale
PALERMO
Sede Legale Via Villa Heloise 21 Palermo**

**Organismo di Composizione della Crisi da Sovra Indebitamento
Iscritto al n. 233 della Sezione A
del Registro Organismi del Ministero della Giustizia
"O.C.C. I Diritti del Debitore Segretariato Sociale Palermo"**



**Organismo di Composizione della Crisi da Sovra Indebitamento
"OCC I Diritti del Debitore sede Territoriale di Palermo"**

Iscritto al n. 233 della Sezione A del Registro Ministero della Giustizia

PROPOSTA DI ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

Richiedente:

Salvatore Guccione
nato ad Alia il 26/04/1945
C.F. GCCSVT45D261A195Z

Legale del richiedente:

Avv. Giovanni Ferraro
Via Villa Heloise, n. 21 Palermo,
Pec: giovanniferraro@pecavvpa.it

Gestore nominato:

Avv. Vincenzo Battiloro
Via Marchese di Villabianca, 98 - 90143 Palermo
Pec:

vincenzobattiloro.gestorecrisipalermo@pec.it

INDICE PROPOSTA

Premessa

Requisiti oggettivi e soggettivi

Dati reddituali e patrimoniali

Posizioni debitorie

Indicazione delle cause del sovraindebitamento

Esposizione della proposta di accordo

Alternativa liquidatoria

Conclusioni

PROPOSTA DI ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

redatto ai sensi della Legge 27 gennaio 2012, n. 3, art. 7, comma 1 bis

ex D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla legge 17 Dicembre 2012 n. 221

Dichiarazioni Gestore della Crisi:

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Battiloro dichiara e attesta preliminarmente:

- di non trovarsi in una delle situazioni previste dall'art. 51 c.p.c., e comunque in qualsiasi circostanza che possa far sorgere il ragionevole dubbio di compromissione della propria indipendenza, della propria neutralità o imparzialità;
- di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 28 del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 2399 del codice civile e di non avere, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione professionale, prestatò negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore istante ovvero di avere partecipato ad organi di amministrazione o di controllo dello stesso;
- di aderire ed osservare il Regolamento ed il Codice Etico dell'Organismo "I Diritti del Debitore Segretariato Sociale del Comune di Palermo";
- che non sussistono, riguardo alla sua persona, condizioni d'incompatibilità per l'espletamento dell'incarico;
- di non trovarsi in situazioni di conflitto d'interesse.

PREMESSO

- che il Sig. Salvatore Guccione, rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Ferraro, per porre rimedio allo stato di sovraindebitamento in cui versa, ha presentato all'Organismo di Composizione della Crisi Occ I Diritti del Debitore sede Territoriale di Palermo, istanza per un Accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 7, comma 1-bis, della Legge n. 3/2012;
- che l'istante ha dichiarato di non essere soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle previste dalla L. n. 3/2012, né di aver fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ai procedimenti di cui al capo II della L. 3/2012;

il ricorrente presenta una condizione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte che prescinde dall'ammontare delle rate sostenute.

Spese occorrenti al nucleo familiare Tabella n.2

| Spese mensili del nucleo familiare | |
|--|------------------------|
| Tipologia di spesa | Importo in euro |
| Alimentari e non alimentari | 600,00 € |
| Utenze domestiche (luce, gas, acqua, linea telefonica) | 200,00 € |
| Spese sanitarie | 50,00 € |
| Spese abbigliamento | 150,00 € |
| Totale | 1.000,00 € |

È agevole rilevare come le spese sostenute dal debitore e dalla sua famiglia risultino essere ben al di sotto del dato ISTAT, che per famiglie di analoga composizione e nel medesimo territorio di riferimento riporta un importo minimo di € 2.267,48,00.

Alla luce delle superiori considerazioni, in conclusione, si può affermare come il nucleo familiare del debitore affronti le proprie necessità di vita in armonia ed in modo assolutamente prudentiale rispetto al reddito percepito.

DATI REDDITUALI E PATRIMONIALI

| UNI | Importo |
|------------|----------------|
| 2021 | 19.666,00 |
| 2020 | 20.280,00 |
| 2019 | 18.984,00 |
| 2018 | 19.500,00 |

Il reddito su esposto si origina in parte dall'attività professionale che l'odierno istante esercita come Ragioniere. Si rileva inoltre come gli importi indicati nella tabella di cui sopra costituiscano la sola fonte reddituale dell'intero nucleo familiare.

Rebus sic stantibus l'importo che il debitore può destinare al pagamento del ceto creditorio è pari ad € 666,00.

Beni mobili registrati

Il proponente dalle consultazioni condotte dallo scrivente, allegate alla presente, nonché dalla dichiarazione del medesimo sui beni posseduti, non risulta titolare di alcun bene mobile registrato.

Beni Immobili:

Fabbricato sito in Palermo (Pa), Via **Carlo** n. 10, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 62, particella 109, sub 62, categoria A/2, 7.5 vani.

Tale ultimo risulta di titolarità del debitore ricorrente per la quota del 25%.

Il nominato Gestore ha provveduto ad una valutazione del suddetto immobile, utilizzando le quotazioni OMI fruibili sul sito dell'Ag. delle Entrate e per il quale ci si è avvalsi prudenzialmente dei valori medi. **Pertanto il valore patrimoniale è pari ad € 44.250,00.**

Si rileva che il valore indicato si riferisce alla rispettiva quota di proprietà, pari ad 1/4 e non già al complessivo valore immobiliare.

POSIZIONE DEBITORIA

Il nominato Gestore ha proceduto a richiedere a mezzo Pec la certificazione del credito vantato da ciascun creditore.

Si riproduce l'elenco delle precisazioni pervenute, rilevando che, nei casi di mancato riscontro da parte del ceto creditorio formalmente interpellato, si è provveduto attraverso l'importo debitorio risultante dalle banche dati ufficiali (Crif, C.R, Riscossione Sicilia) e/o attraverso la documentazione fornitaci dal proponente debitore.

| Creditore | Tipo prodotto | Categoria di privilegio | Ordine di soddisfo | Importo debito residuo |
|---------------------------------------|----------------------|---|--------------------|------------------------|
| O.C.C. I diritti del Debitore Palermo | Competenze Organismo | Prioritari ex. art. 13 co. 4 bis Legge 3/2012 | 1 | 12.000,00 |
| Agenzia delle Entrate | Tributi | Privilegio generale | 2 | 46.981,30 |
| Agenzia delle Entrate Riscossione | Tributi | Privilegio generale | 2 | 630.839,64 |
| INPS | Previdenza | Privilegio generale | 2 | 261,13 |
| Comune di Alia | Tari | Privilegio generale | 2 | 3.630,85 |
| Comune di Palermo | Tari | Privilegio Generale | 2 | 584,00 |

| | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|---|-------------------|
| Cassa Ragionieri (CNPR) | Previdenza | Privilegio generale | 2 | 114.309,08 |
| Avv. Strippoli per Sig. Alaimo | Sentenza GdP | Chirografo | 3 | 7.254,46 |
| Telecom Italia | Fatture insolute | Chirografo | 3 | 9.373,14 |
| ODCEC Palermo | Cassa professionale | Chirografo | 3 | 1.024,65 |
| Enel Servizio Elettrico | Fatture insolute | Chirografo | 3 | 1.124,75 |
| B2Kapital Investment | C/C cessionaria Banca Sella | Chirografo | 3 | 2.901,18 |
| Wolters Kluwer Italia S.R.L. | Fatture insolute | Chirografo | 3 | 22.731,69 |
| Totale | | | | 853.015,87 |

È evidente come la posizione più significativa sia rappresentata da Agenzia delle Entrate - Riscossione.

Invero la quasi totalità del debito presenta una natura comune tributaria e previdenziale, che il debitore ha accumulato a causa di una forte riduzione dell'attività lavorativa professionale, la quale difetta di continuità e certezza di utile.

Tale ultima circostanza è stata ancor di più inasprita dall'impossibilità per il debitore di procurarsi, a causa dell'avanzamento dell'età anagrafica, un impiego alternativo o aggiuntivo rispetto alla libera professione, e che consentisse al medesimo di adempiere con regolarità alle scadenze tributarie e previdenziali.

INDICAZIONE DELLA CAUSE DEL SOVRAINDEBITAMENTO DEL RICORRENTE

Appare pacifico come le superiori circostanze, straordinarie e non prevedibili, integrino la condizione di sovraindebitamento incolpevole dettata dalla riduzione dell'attività lavorativa, ai sensi di legge alla quale l'odierno istante intende porre rimedio attraverso i benefici di cui alla legge n. 3/2012.

ESPOSIZIONE DELLA PROPOSTA

La presente proposta di accordo di composizione della crisi è formulata con l'intento di:

- a) assicurare ai creditori del ricorrente una quota di soddisfacimento che sia perlomeno maggiore di quella che gli stessi realizzerebbero in sede di esecuzione forzata sulla quota di immobile di proprietà del ricorrente;

b) garantire stabilità e certezza del pagamento dei debiti, consentendo al contempo al debitore istante la conduzione di uno stile di vita dignitoso.

La proposta di accordo prevede il pagamento dei creditori del ricorrente, secondo le modalità e le percentuali precisate nelle tabelle seguenti.

| Creditore | Categoria di privilegio | Ordine di soddisfo | Importo debito residuo | % | Importo offerto | Mesi | Rata |
|---------------------------------------|---|--------------------|------------------------|-----|------------------|------|-----------------|
| O.C.C. I diritti del Debitore Palermo | Prioritari ex. art. 13 co. 4 bis Legge 3/2012 | 1 | 12.000,00 | 100 | 12.000,00 | 18 | 666,67 € |
| Agenzia delle Entrate | Privilegio generale | 2 | 46.981,30 | 9 | 4.228,32 | 108 | 39,15 € |
| Agenzia delle Entrate Riscossione | Privilegio generale | 2 | 630.839,64 | 9 | 56.775,57 | 108 | 525,70 € |
| Comune di Palermo | Privilegio generale | 2 | 584,00 | 9 | 52,56 | 108 | 0,49 € |
| Comune di Alia | Privilegio generale | 2 | 3.630,85 | 9 | 326,78 | 108 | 3,03 € |
| Cassa Ragionieri | Privilegio generale | 2 | 114.309,08 | 9 | 10.287,82 | 108 | 95,26 € |
| INPS | Privilegio generale | 2 | 261,13 | 9 | 23,50 | 108 | 0,22 € |
| Avv. Strippoli per Sig. Alaimo | Chirografo | 3 | 7.254,46 | 4 | 290,18 | 108 | 2,69 € |
| Telecom Italia | Chirografo | 3 | 9.373,14 | 4 | 374,93 | 108 | 3,47 € |
| Enel Servizio Elettrico | Chirografario | 3 | 1.124,75 | 4 | 44,99 | 108 | 0,42 € |
| ODCEC Palermo | Chirografo | 3 | 1.024,65 | 4 | 40,99 | 108 | 0,38 € |
| B2Kapital Investment | Chirografo | 3 | 2.901,18 | 4 | 116,05 | 108 | 1,07 € |
| Wolters Kluwer Italia S.R.L. | Chirografo | 3 | 22.731,69 | 4 | 909,27 | 108 | 8,42 € |
| Totale | | | 853.015,87 | | 85.470,93 | | 680,29 € |

Con la presente proposta di accordo il ricorrente rende complessivamente disponibile una somma pari ad **euro 85.470,93** dilazionando il nuovo debito in 108 rate mensili pari ad anni 9.

Ne consegue che l'importo offerto dalla presente proposta al ceto creditorio risulta, seppur parziale, comunque soddisfacitivo, in ragione dell'impossibilità di ottenere ipotesi di soddisfacimento alternative o migliorative rispetto a quanto offerto con la presente proposta di accordo.

La proposta prevede, altresì, un preammortamento di 18 mesi destinato a soddisfare i crediti prededucibili derivanti dalla procedura.

Si rileva come l'omologa della presente proposta di accordo avverrà solo nell'ipotesi di voto favorevole dei creditori che rappresentino almeno il 60% dei debiti ai fini del raggiungimento del quorum predetto; si evidenzia come l'Agente della Riscossione esprime il proprio voto limitatamente agli oneri di riscossione che le competono.

Tuttavia, sul punto valgono i seguenti rilievi.

L'art 7 co. 1 sui presupposti di ammissibilità enuncia che: *“è possibile 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.”*

Parimenti, con l'art. 4 ter, co. 1, lettera f), della L. 18/12/2020, n. 176 di conversione del Decreto Legge 137/2020, è stato introdotto il comma 3-quater all'art. 12, L. 3/2012, il quale dispone (il cosiddetto *cram down* fiscale) che: *“Il Tribunale omologa l'accordo di composizione della crisi anche in mancanza di adesione da parte dell'amministrazione finanziaria quando l'adesione è decisiva ai fini del raggiungimento delle percentuali di cui all'articolo 11, comma 2, e quando, anche sulla base delle risultanze della relazione dell'organismo di composizione della crisi, la proposta di soddisfacimento della predetta amministrazione è conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria”.*

La previsione normativa produce, dunque, la conversione **ipso iure in voto positivo del voto negativo espresso dall'Agenzia delle Entrate** rispetto alla proposta di accordo di composizione della crisi avanzata dal debitore, ciò a condizione che il voto dell'erario sia decisivo ai fini dell'esito delle votazioni, e che la proposta di accordo di composizione della crisi consenta all'Agenzia delle Entrate di ottenere soddisfazione maggiore rispetto a quella ricavabile dalla procedura di liquidazione coatta del patrimonio.

Quanto sopra enunciato si inserisce in un contesto innovatore, e decisamente in linea con la *ratio legis* della norma, diretta al superamento del veto da parte dell'erario a vantaggio di soggetti in sofferenza, ai quali spesso veniva preclusa la possibilità di una ristrutturazione del debito.

In proposito giova menzionare la recente pronuncia del Tribunale di Termini Imerese Sez. Fallimentare che con decreto del 15/03/2022 nell'ambito della Proc. n. 1/2021, ha omologato un accordo di composizione della crisi pur in presenza di formale opposizione dell'Agente della riscossione ed in osservanza di quanto prescritto dall'art 12 comma 3 quater cit.

Ne deriva che la proposta di accordo che segue, ancorché non completamente soddisfattoria del complessivo ammontare debitorio, si configura, dunque, come l'ipotesi maggiormente realizzabile e soddisfattiva per il ceto creditorio e quindi anche per l'Erario, cui viene assicurato un soddisfacimento maggiore rispetto a quello realizzabile in sede di esecuzione.

ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Il parametro di riferimento dell'alternativa liquidatoria ha la finalità di rendere edotto l'On. Tribunale adito, nella persona del Sig. Giudice Delegato, di come la proposta avanzata dal ricorrente soddisfi le ragioni creditorie in un'ottica comparativa.

L'art. 7 co. 1 sui presupposti di ammissibilità, all'uopo sancisce che: *“è possibile 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, nella fattispecie che ci occupa i creditori in ragione dei quali deve condursi una valutazione e comparazione con un'alternativa liquidatoria sono: Riscossione Sicilia, Agenzia delle Entrate, Cassa Ragionieri, Comune di Alia, Comune di Palermo, e INPS.

Sulla scia del citato disposto normativo, la seguente proposta intende garantire ai creditori tributari un soddisfacimento maggiore rispetto a quello che gli stessi realizzerebbero in sede di alienazione forzata dell'immobile di titolarità del debitore, tenendo conto del valore del bene medesimo.

Al riguardo appaiono doverose le seguenti considerazioni.

I creditori privilegiati, sopra rappresentati, vantano alla data odierna un credito assistito da privilegio generale pari a complessivi € 749.624,70.

Il valore della quota di immobile (1/4), che costituisce il criterio di riferimento ai fini della formulazione di un'offerta, è stato quantificato in € 44.250,00.

A tal riguardo, si rileva che il superiore valore è stato ottenuto applicando i valori OMI e, segnatamente, la media matematica tra i valori minimi e massimi che precedono, così da ricavare una quotazione di € 1000,00 circa al m².

Posto che la superficie totale dell'immobile è pari a 177 m², il valore totale dell'intero immobile è pari ad € 177.000,00. Pertanto, tenuto conto del valore complessivo dell'immobile così ottenuto, ne discende che il valore della quota di immobile posseduta dal ricorrente, pari ad ¼ dello stesso, è quantificabile in € 44.250,00.

Orbene, ai fini della previsione di un'ipotesi di soddisfacimento, l'importo offerto ai creditori assistiti da privilegio non può non considerare il valore del bene immobile (per la quota di pertinenza), nonché non tenere conto delle consuetudini di vendita all'asta degli immobili nel territorio di riferimento.

Pertanto, un'offerta che sia credibile e verosimile, non può essere avulsa dal relativo contesto e dalle concrete alternative possibilità di realizzo, in considerazione soprattutto, del ribasso derivante dal tutt'altro che improbabile assenteismo che caratterizza solitamente la prima asta nel territorio.

Ed invero, ritenuto che nell'ambito delle vendite immobiliari coatte, l'aggiudicazione dell'immobile sottoposto ad esecuzione avviene frequentemente non prima della seconda asta, occorre sottrarre al valore della quota immobiliare del ricorrente i prevedibili ribassi conseguenti ai predetti due tentativi di vendita, ciascuno pari al 25% circa, nonché, al valore così ottenuto, detrarre i costi di procedura mediamente quantificabili in almeno € 10.000,00, come da prospetto di seguito riportato:

| <i>Proiezione valore di realizzo in caso di vendita forzata all'asta</i> | | | | |
|--|---------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Valore Omi per quota | Primo ribasso utile (-25%) | Secondo ribasso utile (25%) | Costi esecuzione | Valore realizzo |
| 44.250,00 € | 33.187,50 € | 24.890,62 | 10.000,00 | 14.890,62 |

A tal fine, si noti come la presente proposta garantisca, dunque, ai creditori privilegiati un soddisfacimento maggiore rispetto a quello conseguibile con l'alternativa liquidatoria. Indubbia appare, quindi, la convenienza dell'importo offerto dal Rag. Guccione rispetto al concreto ricavato di un'esecuzione forzata.

Sintesi della proposta di accordo

Reddito mensile: Euro 1.666,00

Rate mensili post omologa: Euro. 680,29

Reddito disponibile post omologa: Euro 985,71

Giudizio sulla completezza ed attendibilità della documentazione

L'istante ha provveduto a fornire la documentazione prevista dalla norma e la stessa può ritenersi ragionevolmente completa e attendibile.

Nello specifico, sono allegati alla presente:

1. Documento identità del sig. Salvatore Guccione;
2. Codice fiscale Sig. Guccione Salvatore;
3. Unico 2015;
4. Unico 2016;
5. Unico 2017;
6. Unico 2018;
7. Unico 2019;
8. RPF 2020;
9. Estratto conto Cassa Nazionale Ragionieri;
10. Estratto di ruolo 2020;
11. Crif 04/05/2021;
12. Visura catastale immobile;
13. Ispezione ipotecaria;
14. Atto di precetto Avv. Vicinanza;
15. Ricorso per decreto ingiuntivo e decreto Cassa Ragionieri;
16. Atto di precetto Telecom;
17. Richiesta accesso ai dati centrale dei Rischi B.dI.;
18. Centrale dei Rischi B.dI.;
19. Decreto accoglimento autorizzazione accesso banche dati;
20. Comunicazione Tribunale di Termini Imerese Es. Immo. Alaimo/Guccione;
21. Ordinanza di assegnazione somme Tribunale di Termini Imerese Es. Immo. Alaimo/Guccione;
22. Atto di precetto Telecom;
23. Certificato carichi pendenti;
24. Certificazione del credito Agenzia delle Entrate al 01.02.2022;
25. INAIL certificazione del credito;
26. Certificazione Enel servizio elettrico del 28.02.2022;
27. Certificazione del credito Cassa Ragionieri;
28. Autocertificazione residenza;
29. Autocertificazione stato di famiglia;
30. B2Capital
31. Wolters Kluwer.

CONCLUSIONI

ATTUABILITÀ DEL L'ACCORDO E IDONEITÀ AD ASSICURARE IL REGOLARE PAGAMENTO DEI CREDITORI.

Sulla base della documentazione richiesta ed esaminata può, a ragione, ritenersi che la proposta di ristrutturazione del debito, come da Accordo predisposto, seppur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri, può ritenersi fundamentalmente sostenibile e ragionevolmente attuabile.

Per i creditori, privi di garanzie, la proposta di accordo di ristrutturazione del debito rappresenta un'alternativa sostenibile per un soddisfacimento, seppure parziale, dei crediti vantati.

Orbene, il nominato Gestore della Crisi stima che la proposta di ristrutturazione del debito in esame, seppur con i limiti di ogni giudizio prognostico effettuato ex ante, costituisca una soluzione conveniente e di ragionevole realizzazione.

Il Gestore della Crisi

Avv. Vincenzo Battiloro