

**TRIBUNALE DI VERBANIA**

**RG n. 4/2018**

**PROPOSTA DI ACCORDO PER LA COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA  
SOVRAINDEBITAMENTO**

**ex art. 7 e ss. Legge 27 gennaio 2012, n. 3**

\*\*\*

per Sergio Apostolo (cf PSTSRG54H29G062M), nato il 29 giugno 1954 ad Omegna (Vb) ed *ivi* residente in Via Curotti n. 46, rappresentato e difeso, giusta delega in calce al presente atto, dall'avv. Rosarita Mazzoni (cf MZZRRT73A65G062M – fax 0323/883098 – pec avvrosaritamazzoni@puntopec.it) ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima, in Omegna (VB), Piazza F.M. Beltrami n. 10,

*- imprenditore debitore ricorrente -*

**SOMMARIO**

1. I requisiti di accesso alla procedura;
2. L'attività imprenditoriale svolta dal debitore e le cause dell'indebitamento;
3. L'elenco delle attività del proponente;
4. L'elenco dei creditori;
5. L'elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento del proponente;
6. La proposta ai creditori.

\*\*\*

**1. I REQUISITI DI ACCESSO ALLA PROCEDURA.**

Il Sig. Sergio Apostolo

- 1.1. possiede, come verificato dal Professionista, Avv. Francesca Caldi, svolgente le funzioni dell'OCC, i requisiti indicati all'art. 7 L. n. 3/2012, e segnatamente:
  - a) non è soggetto né assoggettabile a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dalla L. 3/2012;
  - b) non ha fatto ricorso, nei cinque anni antecedenti al deposito della odierna proposta, ai procedimenti di cui al capo II L. 3/2012, non subendo quindi alcuno dei provvedimenti di cui agli articoli 14 e 14-bis L. 3/2012;
  - c) ha fornito documentazione idonea a ricostruire compiutamente la propria situazione economica e patrimoniale.
- 1.2. Intende proporre ai propri creditori un accordo di ristrutturazione dei debiti, sulla base di un piano che si illustrerà *infra*, il quale assicurerà il regolare pagamento dei crediti impignorabili ai sensi dell'articolo 545 del codice di procedura civile ed il rispetto di ogni disposizione di legge.

## **2. L'ATTIVITA' IMPRENDITORIALE SVOLTA DAL DEBITORE E LE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO**

---

L'attività, svolta in forma artigianale, consiste nella realizzazione di lavori grafici, quali, a titolo esemplificativo, cataloghi, brochure, manifesti, loghi pubblicitari e biglietti da visita, con assistenza al cliente dalla fase della progettazione sino alla produzione dello stampato.

Dall'anno 2007, i fatturati hanno iniziato a registrare un calo, come comprovato dall'accensione di un finanziamento operata dal debitore, nel predetto anno, al fine di proseguire l'attività, abbattendo la più onerosa rata mensile del leasing (acceso prima della crisi, per l'acquisto dell'immobile da adibire a studio grafico).

Il crescente calo dei fatturati è imputabile al progressivo affermarsi sul mercato di nuovi sistemi informatici fruibili anche dai meno esperti, che consentono la realizzazione in autonomia di materiale pubblicitario di vario genere, nonché al minor utilizzo dello stampato.

Nel caso specifico, il calo dei fatturati ha raggiunto l'apice contestualmente all'insorgenza della malattia oncologica, in cui il debitore incorreva nell'anno 2012 e che costringeva lo stesso a sottoporsi a tre interventi chirurgici, con ripetuti ricoveri e terapie radioterapiche.

Ad esito della guarigione (pur non senza postumi permanenti), il debitore ha continuato l'attività, riducendo i costi e vedendosi costretto, nel 2013, a licenziare anche l'ultimo lavoratore dipendente (taglio non operabile prima, in quanto il sig. Apostolo era, fisicamente, impossibilitato, a causa della malattia, a svolgere personalmente le attività).

Al fine di contenere ulteriormente i costi di gestione e favorire il pagamento dei creditori, nel 2016, il sig. Apostolo lasciava, altresì, l'immobile sito in Omegna (Vb), Via IV Novembre nn. 106/108, ed incaricava più agenzie immobiliari della vendita o dell'affitto del detto locale (trattasi di "affitto" in quanto detto immobile non è locabile ad uso di abitazione civile), trasferendosi presso immobile di dimensione più modeste

messo a disposizione dalla sorella, sig.ra Enrica Apostolo, in forza di contratto di comodato d'uso.

Ad oggi, nonostante le scelte "drastiche" ed il forte contenimento dei costi, i fatturati non consentono il soddisfacimento integrale di tutti i creditori e la cessazione dell'attività pregiudicherebbe, definitivamente, ogni verosimile ipotesi di pagamento.

### **3. L'ELENCO DELLE ATTIVITA' DEL PROPONENTE**

Il proponente dispone dei seguenti beni ed attività.

#### **BENI IMMOBILI**

- a) fabbricato ad uso civile sito in Comune di Omegna (VB), Via Curotti nn. 48/50, censito al Catasto urbano del predetto Comune al foglio 21, mapp. 42, sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, costituito, al piano terra, da due autorimesse, deposito, ripostiglio esterno e sottoscala e, al piano primo, da due unità, una di 50 mq. e l'altra di 61 mq.;
- b) immobile in Omegna (VB), Via IV Novembre n. 106/108, censito al Catasto urbano del predetto Comune al foglio n. 7, mapp. 645, sub. 96, sito al secondo piano dello stabile "Condominio La Caffettiera" - Ex Bialetti", adibito ad uso laboratorio grafico, con destinazione ad uso non residenziale e non modificabile;
- c) immobile in Armeno, Via dei Prati n. 8, censito al Catasto urbano del predetto Comune al foglio 32, mapp. 516, sub. 1 e mapp. 515, sub. 12, costituito da appartamento di circa mq 55, sito al piano primo dell'edificio condominiale, denominato "Condominio Bellavista", attualmente locato;
- d) terreno sito in Comune di Omegna, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 35, qualità bosco ceduo, di are 18, ca. 10;
- e) terreno sito in Comune di Omegna, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 16, particella 394, qualità bosco ceduo, di are 17, ca. 10;
- f) quota pari a 1/6 dell'intera proprietà del terreno situato in Comune di Omegna, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 18, particella 1449, qualità semiarborato, di ca. 24;
- g) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, particella 223, qualità bosco ceduo, di are 5, ca. 70;
- h) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, particella 226, classe cast/frutto, di are 9, ca. 20;
- i) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 9, particella 76, qualità bosco ceduo, di are 28, ca. 70;

- j) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10, particella 275, qualità prato, di are 1, ca. 40;
- k) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10, particella 515, qualità prato arborato, di are 5, ca. 50;
- l) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12, particella 625, qualità prato arborato, di are 1, ca. 60;
- m) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12, particella 651, qualità prato arborato, di are 7, ca. 50;
- n) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12, particella 1082, qualità pascolo, di are 1, ca. 40;
- o) terreno sito in Comune di Quarna Sopra, censito al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12, particella 1444, qualità prato arborato, di are 3, ca. 50.

#### BENI MOBILI

- p) autocarro Citroen Picasso, targato CB921 WV, immatricolato in data 10.12.2002;
- q) arredi e attrezzature per laboratorio grafico, come indicati nel registro dei beni ammortizzabili, il cui scarso valore di realizzo non giustifica le spese di un incarico ad IVG e l'apertura di una procedura competitiva;
- r) mobilio di pertinenza dell'immobile situato in Armeno, attualmente locato, di scarso valore di realizzo.

#### CREDITI

- s) credito verso Galletti Claudio, residente in Pella (NO), Via Lungo Lago n. 54/a, codice fiscale n.GLLCLD66P18F205C, p.iva n. 01910890035, per € 2.400,00, oltre ad I.V.A., per il recupero del quale non sono state ancora avviate azioni esecutive, stante l'insistenza di plurime esposizioni in capo al debitore, a fronte delle quali lo stesso si è reso irreperibile, lasciando l'Italia;
- t) credito verso Agm S.r.l., con sede in Brandico (BS), Via Don Paracchini n. 5, per la somma di € 400,00 oltre ad I.V.A. (doc. n. 8 Fl. a AGM); il credito esiguo non giustifica, in questo momento, l'anticipazione delle spese *occorrenze* per un recupero in sede giudiziale (tra cui, le spese di registrazione del decreto ingiuntivo);
- u) credito verso Ugo Cimino, residente in Omegna (VB), Via Dogna, per € 4.000,00 circa, per il recupero del quale sono state avviate azioni esecutive, senza esito positivo.

Tutti i predetti crediti si palesano di difficile recupero.

#### DEPOSITI BANCARI E POSTALI

- v) c/c Bancoposta n. 1017859826
- w) carta ricaricabile Postepay Evolution n. 5333171022386730.

#### **4. L'ELENCO DEI CREDITORI**

Le poste passive dell'Accordo sono costituite dalle somme portate dai creditori di cui ai paragrafi che seguono.

##### **4.1. CREDITI PREDEDUCIBILI**

###### **4.1.1. Compenso del Professionista svolgente le funzioni di OCC.**

Trattasi del compenso per il Professionista nominato, ex art. 15 comma 9, Legge n. 3/2012, dal Tribunale di Verbania, per lo svolgimento delle funzioni dell'Organismo di composizione della crisi.

Predetto compenso è stato quantificato, dall'Avv. Francesca Caldi, nell'importo di € 3.000 oneri compresi, al netto dell'acconto ricevuto dal debitore prima del deposito della odierna proposta di accordo.

###### **4.1.2. Compenso del legale del debitore.**

Trattasi del compenso per il legale del debitore, concordato nell'importo di € 2.000 oneri inclusi, per lo svolgimento delle attività strumentali di accesso alle procedura.

##### **4.2. CREDITI PRIVILEGIATI**

I crediti privilegiati del Sig. Sergio Apostolo risultano costituiti dai crediti portati da due ex dipendenti, a titolo di residuo di tfr, banche munite di garanzie ipotecarie, nonché dall'Erario ed Enti di previdenza ed assistenza, come elencati nella tabella che segue, con indicazione dei relativi crediti.

###### **4.2.1. PRIVILEGIATI IPOTECARI**

###### **a) UBI BANCA spa (già UBI BANCA FINANCE CB S srl)**

Mutuo ipotecario non fondiario n. 00400243922 del 06/09/2007 - ipoteca di 1 grado iscritta in data 13.09.2007 per € 165.000 su immobile sito in Omegna, Via IV Novembre n.106	<b>€ 86.000,00</b>
Finanziamento n. 004/01020414 e saldo negativo c/c n. 10866 capitale, interessi e spese legali d.i. (ipoteca di 2 grado iscritta per € 43.000 il 26/06/2018 su immobili siti in Omegna, Via Curotti nn. 12 e 50 e Via IV Novembre n. 106 e di 1 grado su terreni siti in Omegna e Quarna)	<b>€ 7.500,00</b> (€ 34.052,36 degradati al chirografo stante l'incapienza)

###### **b) VENETO BANCA Ica (credito ceduto a FLAMINIA SPV spa)**

Mutuo ipotecario n. 050 00024620	<b>€ 43.822,16</b>
----------------------------------	--------------------

**4.2.2 PRIVILEGIATI EX ART. 2751 bis n. 1 cod. civ.**

Bionda Thomas (TFR)	€ 8.960,98
Pelizzetti Antonella	€ 4.750,00

**4.2.3. PRIVILEGIATI EX ART. 2778 CC (TRIBUTI)****A) ERARIO ED ISTITUTI DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA (TRIBUTI, CON ESCLUSIONE DELLE SANZIONI).****A RUOLO AER**

Iva (100%)	€ 3.846,58
Ritenute (100%)	€ 1.760,88
INPS ivs	€ 14.080,48
Registro locazione fabbricati	€ 158,00
Irap	€ 675,65
Add. Com. irpef	€ 449,95
Add. Reg. irpef	€ 1.122,89
Irpef	€ 12.520,94
Imp. Sost. Redditi rivalutazione tfr	€ 16,54
INAIL	€ 100,42

**NON A RUOLO AER**

INAIL	€ 215,36
-------	----------

**B) COMUNI (NON A RUOLO AER)**

COMUNE DI OMEGNA (imu e tari)	€ 1.816,09
COMUNE DI ARMENO (imu)	€ 595,66

**4.3. CREDITI CHIROGRAFARI**

I creditori chirografari del Sig. Sergio Apostolo sono i seguenti.

**4.3.1. ISTITUTI DI CREDITO****VENETO BANCA Ica (credito ceduto a Flaminia spv srl)**

c/c n. 140640 e c/c n. 13402	€ 8.198,00
c/c n. 13402	€ 27.924,72

**CONFIDARE scpa**

Garanzia escussa da Veneto Banca scpa	€ 17.416,50
---------------------------------------	-------------

**VENETO BANCA Ica (credito ceduto a Flaminia spv srl) degradato al chirografo**

Mutuo n. 050 00024620	€ 822,18
-----------------------	----------

**UBI BANCA spa – degradato al chirografo**

Finanziamento n. 004/01020414 e saldo negativo c/c n. 10866 Capitale, interessi e spese legali d.i.	€ 34.052,36
---	-------------

**4.3.2 AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE (sanzioni, interessi, notifica, mora ed aggio)**

Sanzioni, interessi, notifiche, mora, aggio	€ 23.261,65
---	-------------

**4.3.3. CCIAA (ruolo AER)**

Iscrizione annuale	€ 160,00
--------------------	----------

**4.3.4. CENTRI DI ELABORAZIONE DATI**

Studio Guarnori	€ 2.203,86
Servizi alle imprese srl	€ 12.707,40

**4.3.5. FORNITORI DI UTENZE**

Enigas	€ 453,19
Vivigas	€ 1.616,81

**4.3.6. ALTRI CHIROGRAFARI**

Eprom Solutions srl	€ 906,54
Spese condominio "La caffettiera"	€ 2.659,33
Spese condominio "Bellavista"	€ 1.956,56
Confartigianato Novara e VCO	€ 1.134,04
Confartigianato Servizi Piemonte Orientale	€ 436,62

**L'IMPORTO TOTALE DELL'ESPOSIZIONE DEBITORIA IN CAPO AL SIG.  
SERGIO APOSTOLO È PARI AD € 328.480,18**

**5. L'ELENCO DELLE SPESE CORRENTI NECESSARIE AL  
SOSTENTAMENTO DEL PROPONENTE**

Ai sensi dell'art. 9, comma II, Legge 3/2012, si indicano nel prospetto che segue le spese correnti necessarie al sostentamento del debitore.

Si precisa che il nucleo familiare non prevede ulteriori componenti oltre all'odierno proponente, come da certificazione di stato di famiglia allegata.

TIPOLOGIA SPESA	ENTITA' MENSILE
Generi alimentari	€ 300,00
Cura della persona e pulizia casa	€ 50,00
Assicurazione auto	€ 49,00
Carburanti	€ 200,00
Utenze varie (luce, gas, acqua)	€ 140,00
Telefono e internet	€ 50,00
<b>totale</b>	<b>€ 789,00</b>

Il reddito imponibile del Sig. Sergio Apostolo, in relazione all'anno 2017, è pari ad € 15.310,00 ed è comprensivo dei canoni provenienti dalla locazione degli immobili siti in Omegna, Via Curotti nn 48/50, ed in Armeno, Via dei Prati n. 8.

Il reddito d'impresa è pari ad € 6.190,00.

**6. LA PROPOSTA AI CREDITORI**

L'odierna proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti, che prevede la **continuità dell'attività**, ex art. 6 L. n. 3/2012, consentirà il soddisfacimento dei crediti ristrutturati, con le seguenti modalità:

- pagamento integrale delle spese prededucibili;
- pagamento dei crediti degli ipotecari in misura non inferiore a quella realizzabile in sede di liquidazione;
- pagamento del credito dell'ipotecario Flaminia spv spa (cessionario di Veneto Banca Ica) entro dodici mesi dalla data della omologazione, stante la mancata liquidazione dell'immobile su cui insiste l'ipoteca accesa dal predetto istituto;
- pagamento integrale e non dilazionato di iva e ritenute;
- pagamento dei crediti dei privilegiati nella percentuale del 40%;
- pagamento dei crediti dei chirografari nella percentuale del 13,70 %;
- approntamento di un fondo rischi.



**Il soddisfacimento dei crediti ristrutturati**, fattibile solo sul presupposto della cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via dei Prati n. 8, a soggetto promittente già individuato (sottoscrittore dell'allegata proposta irrevocabile di acquisto, condizionata alla omologazione dell'accordo), avverrà a mezzo delle azioni che seguono.

**a) Cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via Dei Prati n. 8, al prezzo di € 55.000,00** (a fronte di un prezzo di vendita stimato in € 50.000,00) ed integrale destinazione dell'importo alla massa, entro giorni trenta dalla data del rogito, con le seguenti modalità:

- € 34.000 a Veneto Banca Ica (credito ceduto a Flaminia spv spa), unica ipotecaria il cui bene gravato non viene sottoposto a vendita con procedura competitiva (per i motivi sovraesposti)
- € 3.846,48 ad integrale pagamento dell'iva
- € 1.760,88 ad integrale pagamento delle ritenute
- il 17,28 % di ogni altro credito al titolare della relativa posizione
- € 3.000,00 al Professionista svolgente le funzioni dell'OCC
- € 2.000,00 al legale del debitore
- il residuo a titolo di acconto per l'accantonamento di un fondo rischi e del compenso per il Liquidatore.

*Infra, sub 6.1*, le circostanze che evidenziano l'inopportunità, nell'interesse dei creditori, di procedere ad una vendita con procedura competitiva del predetto immobile.

**b) Vendita, mediante procedura competitiva, dell'immobile sito in Omegna, Via IV Novembre nn 106/108**, con valore di mercato stimato in € 108.000,00 - prudenzialmente ridotto dall'OCC in quello di € 86.000,00 in forza della allocazione della unità immobiliare in sito di area industriale dismessa - **e dei terreni allocati in Omegna e Quarna, ipotecati in data 26.06.2018 da parte di UBI Banca spa**, con valore di mercato stimato in € 7.500,00, per il pagamento del credito della banca ipotecaria, con degrado a chirografo della somma di € 34.052,36 o del differente maggior credito rimasto insoddisfatto a seguito di assegnazione a prezzo inferiore alla stima.

**c) Soddisfacimento del 98,12% - nel limite del prezzo di vendita stimato (€ 43.000,00) per l'immobile gravato da ipoteca - del credito vantato dalla banca**

**ipotecaria Veneto Banca in Ica (credito ceduto a Flaminia spv spa), con peso sul bene sito in Omegna, Via Curotti n. 50.**

L'attivazione di una procedura di vendita competitiva sul predetto immobile, attualmente locato e versante nel documentato ed avanzato stato di degrado, apporterebbe, nell'assai improbabile ipotesi in cui si giungesse ad una assegnazione, un attivo di realizzo decisamente inferiore, nella migliore delle ipotesi, ed un effetto puramente dilatorio, nella ipotesi più realistica.

Per tale motivo, il debitore propone il soddisfacimento della ipotecaria nella misura del 98,12 %, mediante versamento di € 34.000,00 entro giorni trenta dalla data di cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via dei Prati n. 8, di ulteriori € 1.680,00 entro giorni trenta dalla data della omologazione e di € 7.320,00 entro i dodici mesi successivi a quello della omologazione, mediante rate mensili dell'importo di € 610,00 cadauna (frutti percepiti dalla locazione dell'immobile gravato).

*Infra (sub 6.1)*, verranno forniti maggiori dettagli sulla inopportunità, per i creditori, di procedere alla vendita con procedura competitiva del predetto immobile.

La scelta, nell'interesse della creditrice ipotecaria e della massa tutta, di non procedere alla vendita con procedura competitiva permette di conservare un attivo mensile di € 610,00, derivante dalla locazione già in essere dell'immobile, da destinare interamente al pagamento dell'istituto ipotecario nei primi dodici mesi dalla omologazione, nel rispetto dell'ipoteca accesa sull'immobile e fino al soddisfacimento dell'importo del valore di mercato stimato per il bene (€ 43.000), e successivamente ai creditori tutti fino al saldo di ogni debito ristrutturato (nel termine di anni sei).

**d) A fare tempo dal tredicesimo mese successivo a quello della omologazione, operato il soddisfacimento della banca ipotecaria Veneto banca in Ica (credito ceduto a Flaminia spv spa), i frutti derivanti dalla locazione dell'immobile (€ 610,00 mensili) saranno invece corrisposti, mensilmente, a tutti i creditori (al netto dell'acconto ricevuto dagli stessi in sede di iniziale distribuzione del prezzo di cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via dei prati n. 8.**

L'importo mensile di € 610,00 potrà essere destinato interamente ai creditori, solo in quanto l'odierno proponente potrà continuare a computare nel proprio reddito lordo (€ 17.172,00 per il 2017) quello relativo ai canoni di locazione dell'immobile di Armeno - grazie all'operazione di cessione della sola nuda proprietà (a prezzo maggiore rispetto a

quello stimato di vendita) al promittente acquirente – al fine di riuscire a sostenere i costi del proprio mantenimento (pari ad € 789,00) e rendere fattibile l'odierna proposta di accordo.

#### **6.1. SVANTAGGI DELL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA.**

Premesso che il piano prevede

- la vendita, mediante procedura competitiva, dell'immobile sito in Omegna, Via IV Novembre nn. 106/108, in quanto capiente (stima di € 86.000,00) per l'importo del mutuo fondiario, e l'assegnazione del ricavato alla banca ipotecaria Ubi Banca spa, nonché la vendita mediante procedura competitiva dei terreni siti in Omegna e Quarna, ipotecati da Ubi Banca spa in data 26 Giugno 2018 e stimati nel valore di € 7.500,00

- la vendita, al prezzo di € 55.000,00, della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via dei Prati n. 8, a promissario acquirente che ha sottoscritto proposta irrevocabile di acquisto (a prezzo maggiore rispetto a quello stimato per la vendita) subordinata alla omologazione dell'accordo

- il versamento al creditore ipotecario Veneto Banca in Ica (cessionario Flaminia spv spa) del 98,12 % del credito (mediante acconto di € 34.000,00 entro 30 giorni dalla data del rogito per la cessione della nuda proprietà, € 1.680,00 entro 30 giorni dalla data della omologazione ed € 7.320,00 entro i dodici mesi successivi alla omologazione a mezzo di versamenti mensili dell'importo di € 610,00 cadauno) e non l'attivazione di procedura competitiva per la vendita dell'immobile gravato da ipoteca, sito in Omegna, Via Curotti nn.48/50

- la suddivisione tra i restanti creditori del residuo del prezzo derivante dalla vendita della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via dei Prati n. 8

- il saldo di tutti i debiti ristrutturati, mediante la continuazione dell'attività di impresa, con pagamento di € 610,00 mensili per anni sei  
si evidenziano, qui di seguito, le motivazioni per le quali le anzidette modalità si rivelino più vantaggiose, per i creditori, rispetto alla liquidazione di tutti i beni mediante procedura competitiva.

**a) Cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno (NO), Via dei Prati n. 8, e non vendita mediante procedura competitiva.**

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato, come da allegato, nell'importo di € 50.000,00.

Ora, appare incontrovertibile come la cessione della sola nuda proprietà al prezzo di € 55.000,00 sia operazione vantaggiosa non per l'acquirente ma, unicamente, per i creditori, ai fini della sostenibilità della odierna proposta di accordo.

La finalità è quella di mettere, immediatamente, nella disponibilità della massa un attivo importante e di conservare la fonte di reddito (€ 350,00 mensili), rappresentata dalla locazione dell'immobile, per consentire il sostentamento dell'odierno istante (dal cui reddito lordo annuo, vengono già decurtati i 7.320,00 euro da destinare ai creditori fino alla estinzione di tutte le posizioni ristrutturata).

La vendita dell'immobile, con procedura competitiva, comporterebbe

- di non poter più disporre di un attivo immediatamente disponibile per i creditori (€ 55.000,00);
- di procrastinare le tempistiche per il pagamento dei creditori, nell'attesa di attivare la procedura competitiva, esperire i tentativi e giungere ad una eventuale assegnazione;
- di decurtare dall'attivo ricavabile (solo ricavabile, non potendo più contare sulla certezza dei 55.000,00 euro derivanti dalla cessione della nuda proprietà) - e, quindi, dalle somme da destinare ai creditori - le spese per la liquidazione del predetto immobile;
- di non avere alcuna certezza di giungere ad una assegnazione, stanti la situazione di stagnazione delle vendite immobiliari (soprattutto in zone di paese, come quella di Armeno) e la necessità di un intervento straordinario per la riparazione del cedimento strutturale del balcone dell'immobile.

Invero, nel caso in esame, pare inopinabile che l'attivazione di una procedura competitiva rappresenterebbe solo un danno per tutto il ceto creditorio.

**b) Mancata attivazione della procedura competitiva per la vendita dell'immobile sito in Omegna, Via Curotti nn. 48/50, e soddisfacimento del creditore ipotecario di 1° grado mediante versamento di 34.000,00 entro 30 giorni dalla data del rogito per la cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno, Via dei Prati n. 8, ulteriore acconto di € 1.680,00 entro 30 giorni dalla data della omologazione dell'accordo e pagamento del residuo (residuo alla stima dei 43.000 euro di valore del bene) nei dodici mesi successivi alla omologazione.**

Il fabbricato (cui si accede solo pedonalmente da fondo attiguo servente e non dalla strada principale), assai vetusto, versa in stato di notevole degrado e, per rendere il

medesimo idoneo ad una vendita, occorrono interventi straordinari importanti, all'esterno ed all'interno, a livello strutturale ed impiantistico, rilevandosi in loco condizioni igieniche ai limiti dell'abitabilità.

All'attualità, l'immobile è locato a cittadini extracomunitari e ad altro soggetto (pensionato che vive solo) ed i canoni vengono regolarmente pagati: l'importo dei predetti, pari ad € 610,00 mensili, unito al versamento immediato dell'importo di € 34.000,00 (proveniente dalla cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno) e dell'ulteriore acconto di € 1.680,00 (messo a disposizione dal debitore) consentirebbe alla banca ipotecaria un soddisfacimento (non pagamento integrale) sicuramente maggiore e realizzabile in minor tempo (entro dodici mesi dalla omologazione) rispetto a quello derivante da una vendita con procedura competitiva, che, verosimilmente, non porterebbe ad alcuna assegnazione e che, qualora vi giungesse, garantirebbe un abbattimento di prezzo così notevole da non giustificare le spese della procedura (spese prededucibili subito decurtate dall'attivo, disponibile e maturando, da destinare al soddisfacimento degli odierni creditori).

Purtroppo, è incontrovertibile che la partecipazione alle aste venga effettuata solo qualora consenta un risparmio sul valore di mercato di un immobile ed è altresì noto come, proprio a tal fine, il primo esperimento vada spesso deserto.

Il vantaggio della mancata attivazione di una procedura competitiva non è riscontrabile solo per la banca ipotecaria, bensì per tutta la massa, atteso che una eventuale assegnazione (assai improbabile in forza dello stato dei luoghi ed, in ogni caso, a prezzo inferiore per le anzidette motivazioni) precluderebbe l'entrata mensile dei 610 euro, che l'odierno proponente propone di destinare interamente ai creditori per sei anni.

## **6.2. LE PERCENTUALI DI SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI**

La proposta che il Sergio Apostolo formula ai propri creditori prevede:

- la soddisfazione integrale dei crediti prededucibili del Professionista incaricato, svolgente i compiti di OCC, e del legale del debitore;
- il soddisfacimento del credito ipotecario di € 86.000 di UBI Banca S.p.a, garantito da ipoteca di 1 grado sull'immobile sito in Omegna, Via IV Novembre n. 106, mediante attivazione di procedura competitiva sul predetto bene capiente (valore di stima € 108.000,00 ridotto, prudenzialmente, ad € 86.000,00 dall'OCC) e di parte

del credito ipotecario di UBI Banca spa, garantito da ipoteca accesa il 26.06.2018 sui terreni siti in Quarna ed Omegna (valore di stima € 7.500,00), nei limiti di valore dei predetti terreni, sempre mediante attivazione di procedura competitiva per la vendita, con degrado al chirografo della restante somma per incapacienza;

- il soddisfacimento del credito ipotecario di Veneto Banca in Ica (ceduto a Flaminia spv spa) in misura non inferiore rispetto a quella realizzabile in caso di liquidazione dell'immobile gravato da ipoteca, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile al bene medesimo (€ 43.000,00) come disposto dall'art. 7, comma 1, Legge n. 3/2012, con degrado al chirografo della somma di € 822,17; nel calcolo per la verifica dei consensi, viene computata l'intera somma di € 43.822,18 – e non solo quella di € 822,17 - in quanto non è previsto, nella proposta di accordo, l'immediato pagamento integrale ma il soddisfacimento mediante versamento di acconto iniziale di € 34.000,00 e saldo entro dodici mesi dalla omologazione;
- il pagamento integrale e non dilazionato dell'imposta sul valore aggiunto e delle ritenute operate e non versate, come previsto dal sopra citato art. 7, comma 1, Legge n. 3/2012;
- il pagamento dei creditori privilegiati ex art. 2751 *bis* n. 1 cod. civ. (Sig.ra Pelizzetti Antonella e Sig. Bionda Thomas) in misura pari al 40 % dei rispettivi crediti;
- il pagamento dell'erario e degli Istituti di previdenza ed assistenza (Agenzia Entrate, Inps, Inail, Comuni di Omegna e di Armeno, per tributi e non per sanzioni ed interessi) nella misura del 40%;
- il pagamento dei creditori chirografari (Servizi alle imprese srl, Studio Guarnori, Eprom srl, Condominio "La Caffettiera", Condominio "Bellavista", Confartigianato Novara e Vco, Confartigianato del Piemonte Orientale, Enigas e Vivigas, nonché erario ed istituti di previdenza ed assistenza per sanzioni ed interessi) in misura pari al 13,70 % dei rispettivi crediti.

### **6.3. I TEMPI E LE MODALITA' DI ESECUZIONE.**

a) Entro trenta giorni dal perfezionamento della cessione della nuda proprietà dell'immobile sito in Armeno (NO), Via dei Prati n.8 - per il prezzo di € 55.000, 00 – le spese prededucibili, rappresentate dai compensi per il Professionista svolgente le funzioni dell'OCC e per il legale del debitore, saranno integralmente soddisfatte.

b) Sempre nel predetto termine, il residuo del prezzo di vendita della nuda proprietà sarà distribuito ai creditori con le seguenti modalità:

- € 34.000 alla banca ipotecaria Veneto Banca lca (credito ceduto a Flaminia spv spa), in quanto sul bene gravato non viene attivata procedura competitiva per la vendita, in forza delle ragioni di opportunità già evidenziate;
- € 5.607,46 per l'immediato ed integrale pagamento di iva e ritenute;
- il 17,28 % dei singoli crediti a tutti gli altri titolari delle posizioni;
- accantonamento di un acconto di € 2.000,00 per le spese di liquidazione (stimate in complessivi € 5.155,05) e di un acconto di € 1.988,78 per il fondo rischi (pari nel totale ad € 4.910,06);
- nei dodici mesi successivi a quello della omologazione, l'importo di € 610,00, derivante dalla locazione dell'immobile sito in Omegna, Via Curotti n. 50, sarà versato alla banca ipotecaria e consentirà il saldo della posizione della stessa, nella misura ridotta, pari ad € 43.000,00, corrispondente al valore di mercato del bene ipotecato;
- dal tredicesimo mese successivo a quello della omologazione, predetto importo di € 610,00 sarà destinato al pagamento dei restanti creditori, non soddisfatti nel proprio credito dalla parziale distribuzione dei 55 mila euro, fino alla estinzione della intera posizione debitoria ristrutturata, che sarà soddisfatta nel termine di anni sei.

\*\*\*

Atteso e premesso quanto sopra, il Sergio Apostolo

#### CHIEDE

che l'Ill.mo Tribunale di Verbania, verificato che la proposta soddisfi i requisiti di cui agli artt. 7, 8 e 9 della Legge n. 3/2012 e disposte, se del caso, le opportune integrazioni, ai sensi dell'art. 10, voglia

- fissare l'udienza con i creditori per l'omologazione dell'accordo;
- disporre la comunicazione ai creditori, almeno trenta giorni prima dell'udienza ed a cura del Professionista ex art. 15, comma 9, Legge n. 3/2012, presso la residenza o la sede legale, anche per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per posta elettronica certificata, della odierna proposta di accordo e del decreto;
- disporre che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diverrà definitivo, non possano, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali né disposti sequestri conservativi, né acquistati diritti di prelazione, sul patrimonio del debitore sottoscrittore della proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore.

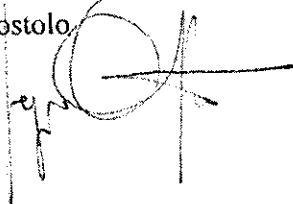
Si producono:

- 1) dichiarazione dei redditi degli ultimi tre anni;
- 2) stime degli immobili;
- 3) dichiarazione spese correnti per il sostentamento del debitore;
- 4) dichiarazione assenza atti impugnati;
- 5) certificato di stato di famiglia;
- 6) promessa irrevocabile condizionata di terzo.

Con osservanza.

Omegna, 20 Luglio 2018

Sergio Apostolo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sergio Apostolo', written over a vertical line. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large circular loop and a horizontal stroke extending to the right.



**N. 4/2018 ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI**

**TRIBUNALE DI VERBANIA**

Il GD, dott. Claudio Michelucci;

letta la proposta di accordo di composizione della crisi ex l. 3/2012, depositata, da Sergio Apostolo (cf PSTSRG54H29G062M), nato il 29 giugno 1954 ad Omegna (Vb) ed ivi residente in Via Curotti n. 46, titolare dell'omonima impresa individuale;

Verificato che essa soddisfa i requisiti di cui agli articoli 7, 8, 9  
visto l'art. 10 legge n° 3/2012

**FISSA**

Udienza al 18/1/2019 ore 10,00 AULA 1

**DISPONE**

- Che la proposta ed il presente decreto siano trasmessi, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, ed a cura dell'Organismo di Composizione della Crisi, ai creditori presso la propria residenza o la sede legale, anche per telegramma o per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per PEC.
- Che sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diverrà definitivo, non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali né disposti sequestri conservativi, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio dei debitori che hanno presentato la proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore.
- Che la proposta sia pubblicata nel registro delle imprese
- Che venga eseguita l'inserimento sul sito del Tribunale di Verbania, nell'apposito banner.

Verbania 30/10/2018

*Dep  
30/10/18  
[Signature]*

*[Signature]* GD  
DR. Claudio Michelucci