

TRIBUNALE DI LANCIANO

OCC COMMERCIALISTI ASSOCIATI DEGLI ORDINI DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI
DI AVEZZANO, CHIETI, LANCIANO, PESCARA, L'AQUILA E SULMONA

DEBITORE SIG.RA MARIA CINZIA DE VITIS

**CHIARIMENTI ALL'INTEGRAZIONE DELL'ATTESTAZIONE
DELL'ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI
PROCEDURA DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE
ex art. 67 – CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA –
D.lgs. 12 gennaio 2019, nr. 14**

Giudice: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Procedura: R. RDC 13-1/2023

Gestore della Crisi: Dott.ssa Sandra Iezzi

Debitore: Sig.ra Maria Cinzia De Vitis

La sottoscritta Dott.ssa Sandra Iezzi, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabile di Chieti (CH) al n. 309/A ed al Registro dei Revisori Contabili di cui al D.M. 12.04.1995, con decreto del Ministero della Giustizia al nr.146122, con studio in Fara Filiorum Petri (CH), via Piane n. 119, codice fiscale ZZISDR75T46C632H, pec sandra.iezzi@odcecchieti.it, facendo seguito alla Sua richiesta di chiarimenti del 15/06/2023:

Restano dubbi interpretativi sulla attestazione, da parte del gestore della crisi, ai sensi dell'articolo 67 comma 4 CCI rilasciata rispetto alla possibilità di assicurare al creditore ipotecario UNIPOL REC SPA una somma non inferiore al valore realizzabile avuto riguardo al valore di mercato attribuibile al bene sul quale insiste la prelazione.

Infatti nella integrazione di attestazione il gestore mette a confronto il valore assicurato con quello del bene staggito in sede di esecuzione forzata e venduto a seguito di n. 8 ribassi, senza valutare il valore di mercato del bene richiesto.

Si rammenti che la attestazione richiesta riferisce al valore di mercato atteso che l'accesso alla procedura di ristrutturazione comporta la esdebitazione dal debito ulteriore, cosa che non accade in ipotesi di espropriazione, permanendo in capo al creditore non interamente soddisfatto il diritto al recupero di quanto ancora dovuto.

Il gestore conclude attestando rispetto al valore di mercato mentre nelle premesse fa riferimento ai ribassi della espropriazione forzata che, come detto, non fungono da corretto parametro di valutazione. Si rende pertanto necessario, ferme le premesse richiamate, che questi chiarisca quanto attestato

espone quanto segue.

Premesso

che l'art. 67, comma 4, del D.lgs. n. 14/2019 dispone:

“È possibile prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possano essere soddisfatti non integralmente, allorché ne sia assicurato il pagamento in misura non inferiore a quello realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti oggetto della causa di prelazione, come attestato dall'OCC”;

che l'oggetto d'interesse per il creditore ipotecario, sono i beni della signora De Vitis, su cui sussiste la causa di prelazione ovvero l'appartamento di 149 mq situato nella periferia del comune di i terreni agricoli che si estendono per 24.545 mq all'interno della comunità montana .

–

che il valore di mercato dei suddetti beni immobili è stato determinato dalla ricorrente (allegato 3 al ricorso) in complessivi euro 132.301,50.

Euro 117.600,00 è il valore dell'appartamento stimato applicando le tabelle OMI (valori medi) ed euro 14.701,50 è il valore dei terreni agricoli stimati con perizia dal geom. i del 13/02/2019.

La scrivente ha verificato i suddetti importi come risulta dagli allegati 40 e 11 della relazione, ha analizzato i modi di realizzazione del valore ed ha concluso che l'unico modo che consentirà la liquidazione dell'intero complesso immobiliare è l'alienazione tramite esecuzione forzata.

Dal punto di vista della debitrice infatti non sarebbe mai attivabile la procedura di liquidazione controllata, giacché l'appartamento oggetto di liquidazione è l'abitazione, se non avesse più una casa di proprietà dovrebbe cercarne una in affitto e gravarsi dei costi dell'affitto per tutta la vita.

D'altro canto la vendita al di fuori di una procedura esecutiva pare una soluzione non verosimile perché i beni sono gravati da ipoteca.

Dal punto di vista del creditore ipotecario è altrettanto non verosimile cercare di realizzare anche solo in parte il proprio credito senza una procedura esecutiva, poiché la debitrice non ha disponibilità per estinguere la propria posizione debitoria.

Partendo quindi dal valore commerciale di euro 132.301,50, il valore *realizzabile* è da determinare alla luce di alcune osservazioni:

1. le quotazioni OMI per il processo estimativo, forniscono un'indicazione di valore di massima e nel caso di specie è molto probabile che sia sopravvaluto, solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera motivata il valore degli immobili;
2. la generale crisi congiunturale del settore immobiliare e la conseguente minore attrazione del mercato immobiliare anche nelle vendite all'asta, non consente di prevedere un introito nel breve/medio periodo e sicuramente non l'integrale soddisfo per il creditore ipotecario;
3. il mercato immobiliare è particolarmente poco vivace, per non dire quasi insistente per immobili situati nei piccoli paesi limitrofi ai grandi centri, salvo trattasi di immobili di particolare pregio e/o collocazione, casistica a cui non appartiene il complesso immobiliare in esame.

Per questi motivi la scrivente ha ipotizzato numerose aste deserte e conseguenti ribassi del valore immobiliare realizzabile con aggravio delle spese di procedura, trascrizione e pubblicità ad ogni esperimento di gara compiuto.

Nella migliore delle ipotesi il ricavato delle aste è circa il 50% del valore di vendita, nel caso di specie la scrivente ha ipotizzato in via prudenziale che la vendita si conclude non prima dell'ottava asta, cioè quanto il valore realizzato, avuto riguardo al valore di mercato attribuito ai beni, al netto dei costi della procedura,

è euro 4.862,37 (valore determinato sottraendo al valore commerciale suddetto il 25% per ogni esperimento di vendita andato deserto, le spese di pubblicità stimati in euro 2.300,00 per 8 esperimenti di vendita da 350,00 cadauno e il compenso per il professionista delegato, stimato in euro 5.582,00), importo nettamente inferiore a quello messo a disposizione dalla signora De Vitis.

Nella proposta di piano di ristrutturazione del debito del consumatore, la signora De Vitis mette a disposizione euro 8.418,85 a favore del creditore ipotecario, una somma che non soddisfa integralmente il creditore ipotecario, ma non è inferiore al valore realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni.

Fara Filiorum Petri, li 26/06/2023

Dr.ssa Sandra Iezzi
(Gestore della Crisi)

