

All'Ill.mo Tribunale di Bologna – sezione fallimentare

Oggetto: procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento nell'interesse del Dott. Paolo Musiani

*** **

PROPOSTA DI ACCORDO AI CREDITORI PER LA COMPOSIZIONE
DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
EX ART. 7 L. N. 3/2012 e ss. modd., CON AFFIDAMENTO DEL
PATRIMONIO AL GESTORE DELLA CRISI E RICHIESTA DI
SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Organismo di Composizione della Crisi: OCC presso Ordine Avvocati di Bologna

Gestore della crisi: Collegio 5

Avv. Ilaria Schiavi Tessitore

Avv. Alessia Tarlazzi

Avv. Piero Bennasciutti

PREMESSA

Il Dott. Paolo Musiani nato a [REDACTED] (C.F. MSN PLA 57H03 A944X [REDACTED]) rappresentato e difeso, giusta delega rilasciata su foglio separato congiunto materialmente al presente atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 83, comma III, c.p.c., dall'avv. Vincenzo Florio (c.f. FLR VCN 51B22 F717C, pec: vincenzoflorio@ordineavvocatibopec.it) ed elettivamente domiciliato presso il di lui studio in Bologna, via D'Azeglio 71, fax n. 051/6447903, espone quanto segue.

INDICE DEL RICORSO

1) PREMESSA IN FATTO E NOMINA DEL COLLEGIO GESTORI

2) SULLE CAUSE DEL SOVRAINDEBITAMENTO

3) L'ASSET PATRIMONIALE

3.1. Il patrimonio immobiliare

3.2. La situazione familiare - obblighi alimentari - revisione condizioni

3.3. La professione

4) REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

5) SULL'ACCORDO COI CREDITORI EX ARTT. 7 E SS. DELLA LEGGE N 3/2020 E SS.MODD

5.1. Sulle maggioranze necessarie per l'omologa dell'accordo coi creditori

6) ATTI DI DISPOSIZIONE NEL QUINQUENNIO – ASSENZA DI ATTI IMPUGNATI

7) ELENCO DEI CREDITORI E DELLE POSTE PASSIVE

7.1 Crediti impignorabili ex art 545 c.p.c.

8) LE SPESE DEL FABBISOGNO DEL DEBITORE

9) LA VALUTAZIONE DELL'ATTIVO DA DESTINARE ALLA MASSA DEI CREDITORI

9.1. La stima degli immobili

9.2. I frutti derivanti dalle locazioni

9.3. Crediti per mancato pagamento dei canoni

9.4. I compensi professionali

9.5. Altri crediti

9.6 Sulla residenza abitativa del debitore e i beni mobili

10) LA PROPOSTA DI ACCORDO E IL PIANO ATTUATIVO

10.1. Le spese della procedura e gli oneri prededucibili

10.1.2. La sistemazione definitiva degli obblighi di mantenimento

10.1.3 Le spese per il fabbisogno del debitore

10.2 Le masse dell'attivo e il concorso dei creditori.

10.3 La massa A: i creditori ipotecari

10.4 La massa B: i creditori con privilegio generale mobiliare

10.5 La massa C: i creditori declassati e i chirografari

10.6. Maggioranza per approvazione dell'accordo

10.7. Il piano di smobilizzo del patrimonio immobiliare

10.8. La destinazione dei canoni di locazione

10.9 La destinazione dei crediti

10.10. La destinazione dei compensi

10.11. Il piano di esecuzione dell'accordo e cronoprogramma dei pagamenti

11) AFFIDAMENTO DEL PATRIMONIO A UN GESTORE EX ART. 7 CO. 1 E 13 DELLA L.3/2012

12) CONVENIENZA DELL'ACCORDO RISPETTO ALL'IPOTESI LIQUIDATORIA

12.1. Cenni sulla procedura di liquidazione ex art. 14 ter e ss. l. 3/2012 e ss. modd.

12.2. Esame della procedura esecutiva

12.3 Convenienza dell'accordo rispetto alla procedura di liquidazione

13) SUI CONTENZIOSI PENDENTI

13.1. Esecuzione immobiliare

13.2. Esecuzione presso terzi (definite)

13.3. Contenziosi per la revisione accordi separazione / mantenimento figli

13.4. Altri contenziosi pendenti e/o da avviare

14) RICHIESTA DI SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

14.1 Revoca delle ordinanze di assegnazione

15) LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI ACCORDO

1) PREMESSA IN FATTO E NOMINA DEL COLLEGIO GESTORI

Il Dott. Paolo Musiani nasce [REDACTED]

Contrae matrimonio [REDACTED]

Sul piano personale, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Seguono anni di stabilità sul piano affettivo ed economico.

Sino all'anno 2008.

L'origine dell'attuale situazione economica del Dott. Paolo Musiani può, con verosimile certezza, essere temporalmente collocata nell'anno 2008 e causalmente ancorata a due eventi, entrambi verificatisi nel 2006.

Da un lato l'acquisto di un'imbarcazione da diporto, rivelatosi poi disastroso al di là di ogni possibile previsione; dall'altro la separazione dalla moglie caratterizzata da un'accesissima conflittualità.

Questi due eventi hanno nel tempo portato il Dott. Musiani in una situazione di sovraindebitamento e di perdurante squilibrio tra i debiti accumulati e la capacità patrimoniale per poterli estinguere.

Ciò ha determinato l'avvio della procedura di composizione della crisi ex lege n. 3/2012 ed il deposito, in data 14 febbraio 2020 presso l'OCC istituito dall'Ordine degli Avvocati di Bologna dell'istanza per la nomina del gestore della crisi al fine di verificare la possibilità di proporre un accordo di ristrutturazione del debito.

La suddetta procedura, portante il n. 17/2020, è stata affidata il 20 febbraio 2020 al Collegio n. 05 composto dagli Avv.ti Ilaria Schiavi Tessitore (Presidente), Piero Bennasciutti e Alessia Tarlazzi.

2) SULLE CAUSE DEL SOVRAINDEBITAMENTO

2.1. L'ACQUISTO DELL'IMBARCAZIONE DA DIPORTO E SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LEASING

Il Dott. Paolo Musiani e la signora [REDACTED]
[REDACTED] nel corso degli anni si appassionano al mondo della nautica e iniziano a frequentare con una certa regolarità i c.d. Saloni Nautici, fiere di grande richiamo dedicate alla nautica da diporto. Nel corso degli anni questa frequentazione consente ai coniugi di stringere relazioni con alcuni dei principali addetti ai lavori e rinomati *Broker* e, in occasione di uno di questi incontri, ai coniugi Musiani viene proposto l'acquisto di [REDACTED]
[REDACTED] attraverso la

sottoscrizione di un contratto di leasing a lungo termine stipulato con [REDACTED] oggi [REDACTED], e con la prospettiva di ammortizzare l'ingente spesa attraverso futuri contratti di noleggio.

In data 25 maggio 2006 la coniuge, [REDACTED], sottoscriveva il contratto (**doc. 1**), le cui condizioni possono così riassumersi:

PREZZO DEL BENE: € [REDACTED]

COSTO COMPLESSIVO: € [REDACTED]

CANONI PREVISTI: 72, con cadenza mensile, e precisamente:

canone 1 (30.05.2006): € [REDACTED]

da canone 2 (30/06/2006) al canone 37 (30/05/2009): € [REDACTED] cadauno

da canone 38 (30/06/2009) al canone 72 (30/04/2012): € [REDACTED] cadauno

CORRISPETTIVO FACOLTA' DI ACQUISTO: € [REDACTED]

SPESE ISTRUTTORIA: € [REDACTED]

TASSO DI MORA: euribor tre mesi lettere + 7%

TASSO LEASING: 3,1091

INDICIZZAZIONE: franco

L'investimento, invero, mostrava profili di alta redditività, com'era nelle concrete previsioni elaborate, posto che il canone di noleggio ordinariamente richiesto per imbarcazioni simili a quella acquistata ammontava (e tuttora ammonta) ad € 12.000,00 circa giornalieri e, dunque, con proventi, ove sfruttata per l'intero anno, pari ad € 360.000,00 mensili: l'importo del canone mensile del leasing di € 25.000,00 rappresentava, dunque, solo il 7% della rendita mensile ipotizzabile del noleggio dell'imbarcazione.

L'unico canone di importo rilevante era quello iniziale, pari ad € [REDACTED], ma che non richiedeva nessun impiego di denaro, essendo stato coperto con permuta di un'imbarcazione di proprietà della signora

Le caratteristiche dell'operazione sono facilmente verificabili sul web, accedendo ai numerosi siti internet che propongono il noleggio a breve termine (in genere settimanale) di imbarcazioni di vario tipo (**doc. 2**): pur nella previsione di noleggi inferiori ai 360 giorni, i risultati di un valore aggiunto rispetto al costo del leasing erano fondati su dati statistici e verificati in concreto, legati allo sfruttamento dell'imbarcazione.

¹In sostanza i canoni periodici subivano una variazione nell'importo in forza di un parametro di indicizzazione finanziaria che ancorava i canoni al franco svizzero: le componenti economiche del contratto, benché espresse in valuta euro, erano legate al valore del cambio EUR/CHF. In sostanza, l'esecuzione del contratto era regolata da una doppia indicizzazione: la prima al tasso Libor Chf 3M (idonea a incidere direttamente sul tasso interno di attualizzazione del contratto); la seconda al tasso di cambio EUR/CHF (idonea a incidere sia sull'ammontare dei canoni sia in generale sul TIR del contratto, giacché alla scadenza di ogni singolo canone, questo veniva liquidato in valuta euro, ma scontava l'effetto della variazione rispetto al tasso di cambio strike EUR/CHF.

Nella sicurezza, allora, di contemplare il duplice aspetto di un buon investimento, da un lato, e di appagare una passione personale, veniva sottoscritto il contratto di leasing in commento.

All'epoca, va aggiunto, i coniugi Musiani potevano contare su un reddito annuo lordo di [REDACTED] come risultante dai Modelli Unici 2005, 2006 e 2007 (**doc.2 bis**), derivante dalle rendite locative percepite dal ricorrente e dai redditi dell'attività professionale svolta (almeno sino al 2009), che, sommato ai risparmi della famiglia, avrebbero consentito il regolare adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte e l'accantonamento delle eccedenze maturande sul noleggio a terzi dell'imbarcazione.

È evidente che si tratta di una operazione ragionata sulla base di criteri del tutto attendibili e non fondata su un ricorso al credito in misura sproporzionata rispetto alle proprie capacità reddituali.

Va qui ribadito che contraente e debitore principale [REDACTED], mentre il Dott. Musiani fungeva inizialmente da garante verso l'istituto di leasing.

I rapporti tra i coniugi, però, iniziavano dopo poco tempo a deteriorarsi, provocando una frattura tale da indurre la [REDACTED] depositare il ricorso per separazione personale giudiziale.

Il contenzioso così indotto era caratterizzato da altissima asperità tra i coniugi, prolungatosi nel tempo [REDACTED] [REDACTED]). Nell'ambito della definizione dei rapporti patrimoniali, sulla base delle garanzie prestate, il Dott. Musiani acconsentì a rendersi cessionario del credito di leasing con accollo dell'intero debito.

In data 1° ottobre 2006, pertanto, il contratto di leasing veniva ceduto al Dott. Musiani, con conseguente di lui subingresso in tutte le obbligazioni, facenti capo originariamente alla moglie (**doc. 3**).

Per l'imminente incidere del periodo invernale, la barca, appena entrata nella disponibilità del nuovo locatario, veniva ricoverata [REDACTED] fino alla stagione estiva del 2007, rivelatasi, invero, l'unica e ultima occasione di utilizzo dell'imbarcazione.

La stagione precedente (estate 2006), infatti, era stata utilizzata principalmente per ultimare l'allestimento dell'imbarcazione, sia sotto il profilo degli arredi, che, soprattutto, della messa a punto della complessa strumentazione di bordo.

Nel mese di settembre 2007, nel corso della traversata [REDACTED] [REDACTED] l'imbarcazione, per gravissimi problemi tecnici ai motori, iniziava ad imbarcare acqua, costringendo il comandante ad un attracco d'emergenza.

Il Dott. Musiani, che non era a bordo al momento dei fatti, acquisiti ulteriori dettagli sulla vicenda, a mezzo del [REDACTED] denunciava prontamente il sinistro alla propria compagnia assicurativa (**doc. 3 bis**), con la quale, a proprio spese, aveva sottoscritto una polizza assicurativa (**doc. 3 ter**).

La barca, gravemente danneggiata, restava inutilizzata ed inutilizzabile per mesi, cosicché il Dott. Musiani, interrompeva dal novembre del 2007 il pagamento dei canoni di locazione.

La società [REDACTED], vista l'interruzione dei pagamenti, dapprima inviava una formale dichiarazione di risoluzione del contratto di leasing per inadempimento del conduttore (racc.ta del 13/08/2008 - **doc. 4**), poi azionava la tutela del credito, ottenendo decreto ingiuntivo per il pagamento di € [REDACTED] - **doc. 5**) e, infine, iscriveva ipoteca sulla totalità dei beni del Dott. Musiani (iscrizione del [REDACTED] **doc. 6**).

Il totale corrisposto dal Musiani fino alla data di risoluzione del contratto di leasing ammontava ad euro [REDACTED]².

Seguiva un contenzioso lunghissimo, complesso, e, ovviamente, molto oneroso, culminato, in un primo grado, nell'esito vittorioso del Dott. Musiani: il Tribunale di Firenze, davanti al quale la Locatrice aveva originariamente azionato il procedimento monitorio, a definizione della causa introdotta dall'opposizione proposta dal Musiani (r.g. [REDACTED] pronunciava la sentenza n. [REDACTED] con cui dichiarava l'applicabilità del Codice del Consumo (*"possedendo le parti la qualifica di professionista e consumatore di cui all'art. 3 decr. Cit."*) e per l'effetto la nullità della clausola derogativa della competenza territoriale, in quanto non oggetto di specifica approvazione del consumatore. Dichiarava pertanto l'incompetenza del Tribunale di Firenze, disponendo la revoca del d.i. opposto e la cancellazione dell'ipoteca (**doc. 7**).

I beni del Dott. Musiani tornavano liberi da ogni vincolo, ma esposti alle future azioni della concedente.

²

Con ricorso depositato, questa volta, dinanzi al Tribunale di Verona [REDACTED] [REDACTED] succeduta nel frattempo alla [REDACTED] rientrata nel possesso dell'imbarcazione, provvedeva a venderla al prezzo complessivo di € [REDACTED] (doc. 8), nonostante espressa diffida del Musiani a non procedere con la vendita (doc. 8 bis), e nel contempo azionava il credito in via monitoria, ottenendo dal Tribunale di Verona il D.I. [REDACTED] intimante il pagamento di una somma pari a € [REDACTED] (doc. 9), di importo sensibilmente maggiore di quello indicato nella precedente tutela monitoria dinanzi il Tribunale di Firenze e pari ad € [REDACTED]

In base a detto titolo, Release procedeva ad una nuova iscrizione ipotecaria su tutti i beni del Dott. Musiani (iscrizione del [REDACTED]) (doc. 10).

La differenza tra i due importi richiesti derivava dal fatto che, nelle more dei due procedimenti, la locatrice aveva venduto l'imbarcazione, e ciò le aveva consentito di quantificare la penale sulla base dei criteri, di cui all'art 15 delle condizioni generali di contratto (doc. 10 bis).

Detta disposizione negoziale, infatti, prevedeva una regolamentazione diversa degli effetti della risoluzione del contratto a seconda che la richiesta di indennizzo fosse avanzata dalla locatrice anteriormente o successivamente alla vendita del bene³.

Nel primo caso la locatrice aveva diritto: a trattenere i canoni già pagati; a chiedere il pagamento dei canoni già scaduti e non pagati alla data di risoluzione del contratto; a chiedere, a titolo di indennizzo, una somma pari ai 3/5 del totale dei canoni scadere⁴.

³L'art.15 delle condizioni generali prevede che:

Punto 1) – primo capoverso ultima parte: "Nel caso di risoluzione, la Condittrice dovrà restituire alla Locatrice il macchinario locato consegnandolo presso la sede legale di quest'ultima, o nel diverso luogo che le verrà indicato dalla Locatrice".

Punto 1) – terzo capoverso: "Nel caso di risoluzione – fermi restando sia l'acquisizione a titolo di indennità a favore della Locatrice, per l'intero loro ammontare, delle rate di canone comunque in precedenza pagati, di quelle regolate in via anticipata, così come di ogni altra somma a qualsiasi titolo già corrisposta, sia il diritto della Locatrice a richiedere il pagamento dei canoni insoluti prima della risoluzione – la Locatrice potrà inoltre domandare alla Condittrice, a titolo di indennizzo, una somma pari a 3/5 (tre quinti) del totale dei canoni a scadere, maggiorati degli interessi di mora al tasso di cui all'art.4 a decorrere dalla data della risoluzione, fermo restando il diritto della Locatrice al risarcimento dei maggiori danni subiti".

Punto 1) – quarto capoverso: "Qualora la richiesta di indennizzo venga formulata dalla Locatrice dopo l'avvenuta restituzione del macchinario da parte della Condittrice e la sua vendita o rilocalizzazione sul mercato, l'indennizzo che potrà essere domandato dalla Locatrice -sante la natura finanziaria della locazione, accettata e voluta anche dalla Condittrice, con conseguente esclusione dell'applicazione delle norme in tema di vendita con il patto di riservato dominio – sarà pari alla differenza, tra le seguenti voci: (a-b):

a) Il totale dei canoni dovuti in forza del contratto e non pagati (attualizzati quelli a scadere successivamente alla data di risoluzione) maggiorati degli interessi di cui all'art.4, il corrispettivo previsto per l'esercizio della facoltà di acquisto, nonché tutte le spese, incluse quelle legali, provvigioni ed ulteriori oneri, sostenute dalla Locatrice anche per il ritiro del macchinario, la vendita e/o rilocalizzazione del medesimo, da un lato;

b) Il ricavato della vendita al netto di IVA o l'imponibile della rilocalizzazione del macchinario, dall'altro;

Punto 4): "In caso risoluzione di un contratto indicizzato ad una valuta estera, la Condittrice dovrà versare alla Locatrice, oltre a quanto previsto nel punto 1) del presente articolo, anche l'importo relativo all'eventuale differenza di cambio necessaria per estinguere il finanziamento da questa assunto al momento della stipula del contratto con riferimento alla data di detto finanziamento e a quella della risoluzione contrattuale".

Invece, nel caso in cui la richiesta di indennizzo fosse stata avanzata dopo la vendita del bene, la Concedente aveva diritto: a trattenere i canoni già pagati; a chiedere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati alla data di risoluzione del contratto; a chiedere, quale indennizzo, una somma pari alla totalità dei canoni a scadere attualizzati e comprensivi della facoltà di acquisto, detratto il corrispettivo ottenuto dalla vendita⁵.

La scelta tra l'uno o l'altro rimedio, così come le modalità stesse della vendita, incluso il corrispettivo, erano rimesse alla decisione unilaterale della concedente.

Ebbene, le difese del Dott. Musiani si concentravano principalmente, oltre che sull'incongruità del prezzo di vendita⁶, sulla usurarietà del tasso di interesse, nonché sulla vessatorietà della clausola penale e, in particolare, sulla seconda parte di tale clausola, regolante l'ammontare dell'indennizzo, nell'ipotesi di richiesta avanzata dopo la vendita del bene.

Ipotesi, questa, che il Dott. Musiani dichiarava di non conoscere, dal momento che trovava la sua disciplina esclusivamente nel documento separato delle condizioni generali, che il Dott. Musiani asseriva di non avere mai ricevuto.

Nel contempo il Dott. Musiani, al fine di esercitare le opportune azioni nei confronti della Compagnia assicurativa⁷, si rivolgeva ad un prestigioso studio legale, specializzato in diritto della navigazione, il quale, tuttavia, forniva parere negativo in quanto la polizza assicurativa, stipulata secondo il modello della "Polizza Camogli 1988", incorporante, tra le altre, le condizioni della "*Institute Yacht Clauses*" con espressa previsione del vincolo in favore della Concedente, identificava esclusivamente in quest'ultima il soggetto titolare dell'interesse assicurato e dunque della legittimazione ad agire, potendo l'utilizzatore esercitare l'azione nei confronti dell'assicurazione solo nel caso in cui abbia effettivamente sostenuto le spese per la riparazione del danno subito (vedi **doc. 10 ter**). Onere, questo, che il Musiani non aveva assolto.

Quanto alla causa contro la [REDACTED], a differenza di quanto verificatosi innanzi al Tribunale di Firenze, il procedimento radicato a Verona vedeva la totale soccombenza del Dott. Musiani, avendo il Giudice attribuito assoluto rilievo alla circostanza che nel contratto era contenuta l'affermazione dell'utilizzatore di "*avere attentamente letto ed esaminato e accettato incondizionatamente le condizioni generali di contratto*" (**doc. 11**).

Detta pronuncia veniva confermata in grado di Appello, essendosi il gravame concluso già alla prima udienza con una ordinanza di inammissibilità ex art 348 bis c.p.c. (**doc. 12**) e da ultimo dalla Corte Suprema di Cassazione (**doc. 13 e 14**).

2.2. LA CAUSA DI SEPARAZIONE [REDACTED]

Alla vicenda processuale con la società [REDACTED] va cumulata quella ulteriore dell'altrettanta complessa e burrascosa procedura di separazione



Nel mese di settembre del 2007, nonostante l'acclarata inconciliabilità delle questioni, le parti raggiungevano faticosamente un accordo di separazione (**doc. 15**), a norma del quale il Dott. Musiani doveva provvedere a:

- versamento di € mensili per il mantenimento della moglie e dei figli;
- versamento di ulteriori € mensili per il canone di locazione della casa coniugale assegnata alla moglie;
- partecipazione nella misura del 50% a tutte le spese straordinarie;
- assegnazione in proprietà alla moglie di un immobile sito in Verona del valore di € con tutti gli arredi e corredi ivi presenti.

Con un fardello del genere, ma col rischio che l'esito del contenzioso potesse chiudersi con effetti sensibilmente più negativi, il Dott. Musiani inizia ad accusare il peso degli oneri su di lui gravanti, tant'è che all'epoca risalgono le prime morosità nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria: ovviamente, la persistenza degli omessi versamenti erariali determinava la formazione dei ruoli e il trasferimento delle posizioni all'Agente della Riscossione di Verona inizialmente e di Bologna dopo il trasferimento ivi del contribuente.

Negli accordi di separazione, come già accennato, era prevista anche la cessione del contratto di leasing con [REDACTED] dalla [REDACTED] al Dott. Musiani; cessione che viene formalizzata in data 01.10.2006 (vedi doc. 3).

In particolare, il Dott. Musiani aveva interesse a recuperare la posizione di utilizzatore dell'imbarcazione in quanto tutti i canoni, fino ad allora scaduti, erano stati pagati da lui direttamente e personalmente e perché egli risultava comunque fideiussore a titolo personale. Del resto, come si è detto, l'acquisto della barca rispondeva a un preciso disegno di investimento molto proficuo.

2.3. MUTUO FONDIARIO

Per sopperire alla carenza di liquidità, necessaria per onorare le obbligazioni scadute e per il regolare adempimento degli obblighi di mantenimento assunti e contrattuali correnti, [REDACTED], sottoscriveva un contratto di mutuo fondiario con la [REDACTED] per la somma di € [REDACTED] (doc. 16), garantito da ipoteca iscritta su alcuni beni immobili siti nel [REDACTED] (doc 17).

Come si evince dai dichiarativi anni 2008 e 2009 (doc 18), evidenzianti un reddito complessivo lordo di circa [REDACTED] euro annui, la sottoscrizione dell'operazione, all'epoca, non rappresentava un ricorso al credito in misura sproporzionata alle proprie capacità reddituali. Peraltro, all'epoca, tutti i beni del ricorrente erano liberi da qualsivoglia gravame e iscrizione e costituivano un'ampia garanzia in favore dell'istituto bancario.

Il piano di ammortamento del mutuo veniva regolarmente onorato dal Dott. Musiani per circa 10 anni.

E solo nel 2018, in ragione dell'ingente credito alimentare derivante sia dalla sentenza di separazione che dalla nascita [REDACTED], nonché del peso delle rateazioni concluse con Ader Bologna, il ricorrente chiedeva di rinegoziare il prestito cercando di ottenere una maggiore dilazione che la banca negava a causa della sua età anagrafica.

[REDACTED], si rese disponibile ad accollarsi il mutuo, così convincendo l'ente bancario a rinegoziare il piano di ammortamento, pur mantenendo le medesime garanzie (doc. 18.bis). Trattandosi di debito del Musiani e, avendo la Banca mantenuto la garanzia ipotecaria sui beni del Musiani, la suddetta posizione non può essere esclusa dal presente accordo di ristrutturazione dei debiti, tenuto conto del grado di privilegio spettante all'istituto bancario, come di seguito si esporrà.

2.4. PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Nel 2012 il Dott. Musiani subiva un'espropriazione immobiliare azionata, dinanzi al Tribunale di Bologna [REDACTED] dal [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. [REDACTED] per mancato pagamento di spese condominiali, pari ad € [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (doc. 19 e 20).

Il Dott. Musiani, attraverso un accordo, saldava l'intero importo reclamato dal creditore procedente, poi rinunciante, ma la procedura proseguiva per via del successivo intervento di altri creditori e, in particolare:

- della [REDACTED] intervenuta per € [REDACTED] in forza di d.i. derivante dal saldo negativo di un cc intestato alla moglie [REDACTED], a garanzia del quale il Dott. Musiani aveva rilasciato fideiussione (doc. 21)⁹;
- di [REDACTED] intervenuto per € [REDACTED] in forza di una sentenza di condanna n. [REDACTED] emessa dal Tribunale di Bologna (doc. 22);
- di [REDACTED], intervenuta per € [REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo di cui si è ampiamente discusso (doc. 23);
- di [REDACTED] intervenuta per l'importo di € [REDACTED] dovuto per multe non pagate e per tributo Irpef non pagata negli anni 2008 – 2009 – 2010 – 2011 (doc. 24);
- di [REDACTED] intervenuta per l'importo di € [REDACTED], dovuto anche qui principalmente a tributo Irpef non pagata negli anni 2012-2013-2014 (doc. 25).

[REDACTED] inoltre, iscriveva ipoteca su tutti i beni del Dott. Musiani [REDACTED] [REDACTED] (doc. 26).

L'intero patrimonio del ricorrente risultava così gravato da 2 iscrizioni ipotecarie: a) in favore di [REDACTED] per un credito di oltre [REDACTED] di euro ([REDACTED])
b) in favore di [REDACTED] per un credito di circa [REDACTED] di euro(n [REDACTED])

La coesistenza di ipoteche di importi così rilevanti sull'intero patrimonio precludeva una volontaria dismissione dei beni per poter pagare i creditori, entrambi i quali reclamavano la corresponsione dell'intero prezzo di vendita: [REDACTED] in quanto creditore ipotecario di grado preferenziale [REDACTED] in quanto la normativa in materia non le consentiva di poter rilasciare l'assenso alla cancellazione di ipoteca se non a fronte dell'incasso dell'intero prezzo di vendita.

In tale contesto, nell'ottica di tentare il possibile per fermare la procedura esecutiva e [REDACTED]

[REDACTED], il Dott. Musiani decideva di disporre [REDACTED] della sua quota di partecipazione in una società [REDACTED], la cui vendita si presentava tuttavia di non facile attuazione per via della clausola di gradimento dei soci prevista nello statuto (doc 27).

Attraverso il corrispettivo ottenuto dalla cessione delle quote, il Dott. Musiani riusciva, oltre che a procurarsi la liquidità necessaria per gli accordi con il Fallimento [REDACTED] di cui infra, a soddisfare tutti i piccoli creditori via via intervenuti nella procedura esecutiva immobiliare, incluso il [REDACTED] e, soprattutto, a pagare le rate mensili, di oltre [REDACTED] euro ciascuna, previste dalla maxi-rateizzazione, che nel frattempo il ricorrente aveva richiesto ed ottenuto da [REDACTED] nell'ottica di ottenere da essa la rinuncia all'intervento nella procedura.

Il totale pagato dal Musiani in pendenza della procedura esecutiva è pari a euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] (doc. 28).

2.5. IL FALLIMENTO

L'anno 2015 si chiude con la dichiarazione di fallimento della [REDACTED] inattiva ormai da anni, di cui il Dott. Musiani era stato amministratore.



Col Fallimento il ricorrente raggiungeva un accordo transattivo, autorizzato dal Giudice delegato in data 09.05.2019 (**doc. 31**), che prevedeva il pagamento alle casse del Fallimento della somma di € [REDACTED] con le modalità seguenti:

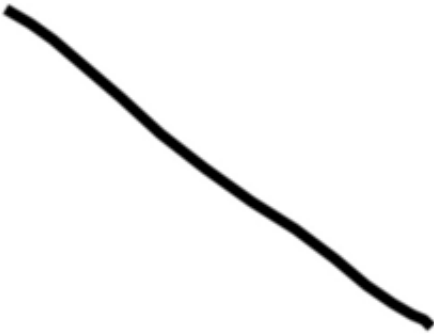
- € [REDACTED] alla sottoscrizione dell'accordo;
- € [REDACTED] entro il 31.12.2019;
- € [REDACTED] cadauna, ricavate quasi totalmente [REDACTED] dai terzi pignorati nelle procedure [REDACTED] nella quale interveniva la Curatela - e n. [REDACTED] e per la differenza dal Dott. Musiani con obbligo di versare quanto non recuperabile dai conduttori;
- € [REDACTED] in tre rate, di parti importo (€ [REDACTED] cadauna) da corrispondere con cadenza annuale.

A Marzo 2022 il deducente risulta aver già corrisposto alla procedura fallimentare la somma di € [REDACTED]

Il debito residuo è dunque di € [REDACTED] rispetto all'importo transatto (pari a euro [REDACTED]), nonché di euro [REDACTED] rispetto all'importo di cui al decreto ingiuntivo (pari a euro [REDACTED]).

2.6. IL CONTENZIOSO CON [REDACTED]

La signora [REDACTED]
[REDACTED] notificava al Dott. Musiani atto di precetto intimante il pagamento della somma di € [REDACTED]
[REDACTED] (**doc. 32**).



Ciò consentiva al Dott. Musiani di stringere accordi transattivi sia [REDACTED]

2.7. GLI ACCORDI CON [REDACTED] E IL MANTENIMENTO DEL [REDACTED]

Con ricorso congiunto con il marito, depositato in data 23.11.2018 [REDACTED] le parti chiedevano la revisione delle condizioni di separazione, rinunciando reciprocamente alle pretese relative al pregresso, con sensibile riduzione dell'assegno di mantenimento posto a carico del Dott. Musiani, che dalla data indicata è fissato nella somma onnicomprensiva di € [REDACTED] mensili (**doc. 36**) e precisamente:

- € [REDACTED] mensili per il mantenimento della [REDACTED];
- € [REDACTED] mensili ai due figli [REDACTED] nella misura di € [REDACTED] cadauno.

Condizione, tuttavia, necessaria del sopracitato accordo, [REDACTED] fu il riconoscimento, da parte del Musiani, di un debito nei confronti del figlio [REDACTED] pari a euro [REDACTED]

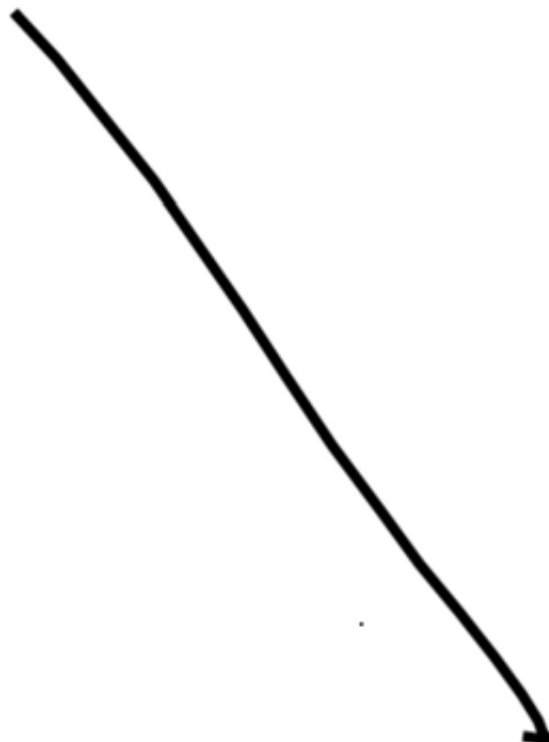
[REDACTED] (**doc. 36 bis**).

Il debito residuo nei confronti di [REDACTED] è pari a [REDACTED]¹².

Il Musiani approfittava, altresì, della fase di temporanea tregua "giudiziale" per regolare i rapporti economici con [REDACTED], concordando con la medesima la corresponsione di € [REDACTED] mensili per il mantenimento del [REDACTED] oltre al 50% delle spese straordinarie (ricorso depositato in data 19.04.2018 e omologato dal Giudice il 06.11.2018) (**doc. 37**).

2.8. LE ROTTAMAZIONI DELLE CARTELLE EQUITALIA

Con la liquidità ottenuta dalla cessione della [REDACTED] di cui si è già parlato, il Dott. Musiani riusciva altresì ad accedere alla normativa dettata dal decreto 119/2018 in tema di rottamazione dei ruoli.



¹²



Sforzi che hanno comportato un esborso finanziario di oltre [REDACTED]¹⁴ euro

2.9. LA PROCEDURA ESECUTIVA [REDACTED]

[REDACTED]

Con atto di precetto notificato via pec l'11.09.2019 (di cui si dirà anche al capitolo 13 che segue), Release spa intimava al Musiani il pagamento di un importo pari a euro [REDACTED] in assenza del quale [REDACTED] procedeva con pignoramento immobiliare iscritto in data [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Bologna in [REDACTED]

[REDACTED]

Esecuzione immobiliare di carattere totalitario, in quanto avente per oggetto l'intero patrimonio del Musiani ad eccezione:

- di [REDACTED]

- dei [REDACTED]

Esecuzione immobiliare di carattere totalitario che non riuscirebbe comunque a soddisfare, non solo gli altri creditori, ma neanche il creditore stesso Release.

Di qui, la scelta di ricorrere ai nuovi istituti previsti dalla normativa in tema di ristrutturazione del debito per soggetti non fallibili ex lege n 3/2012.

3) L'ASSET PATRIMONIALE

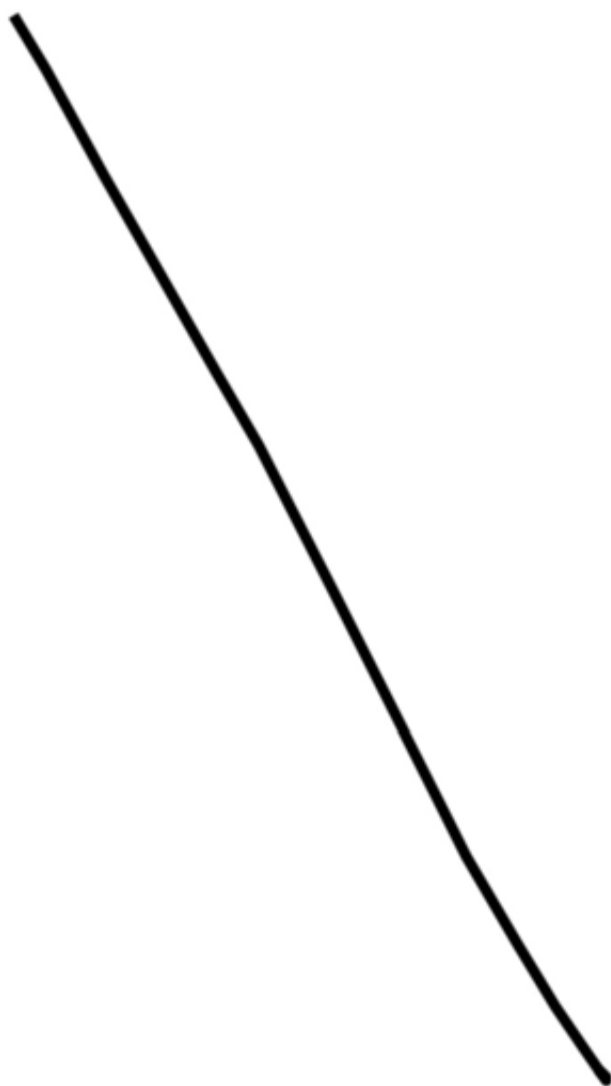
3.1. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

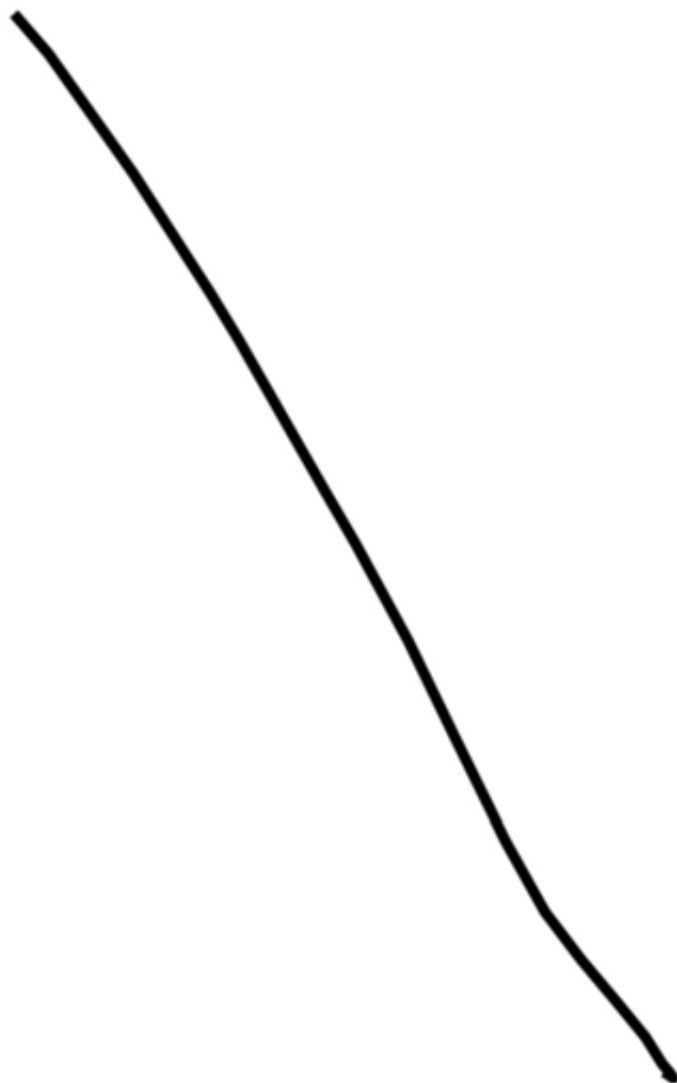
Il Dott. Musiani è titolare del patrimonio immobiliare, che si indicherà analiticamente qui di seguito e dal quale ricava nella sua quasi totalità i propri redditi.

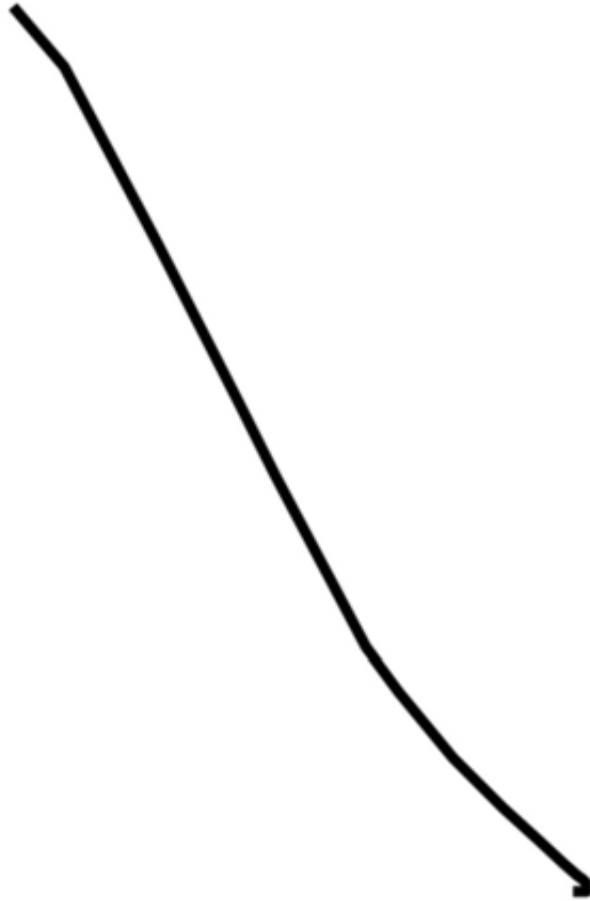


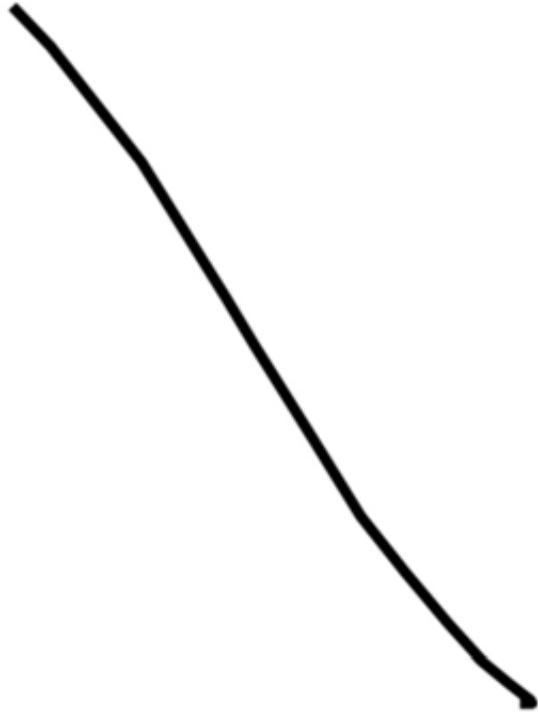
L'intero asset patrimoniale è **stato di recente sottoposto a stima**, su iniziativa condivisa dalla [REDACTED] e dal debitore ed in accordo con l'OCC, conferendo incarico a 3 professionisti e, precisamente, all'Ing. [REDACTED]

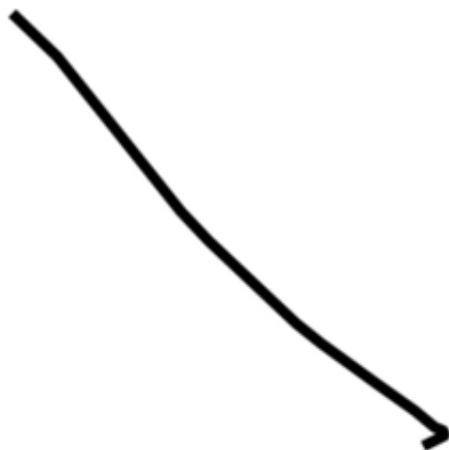
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]











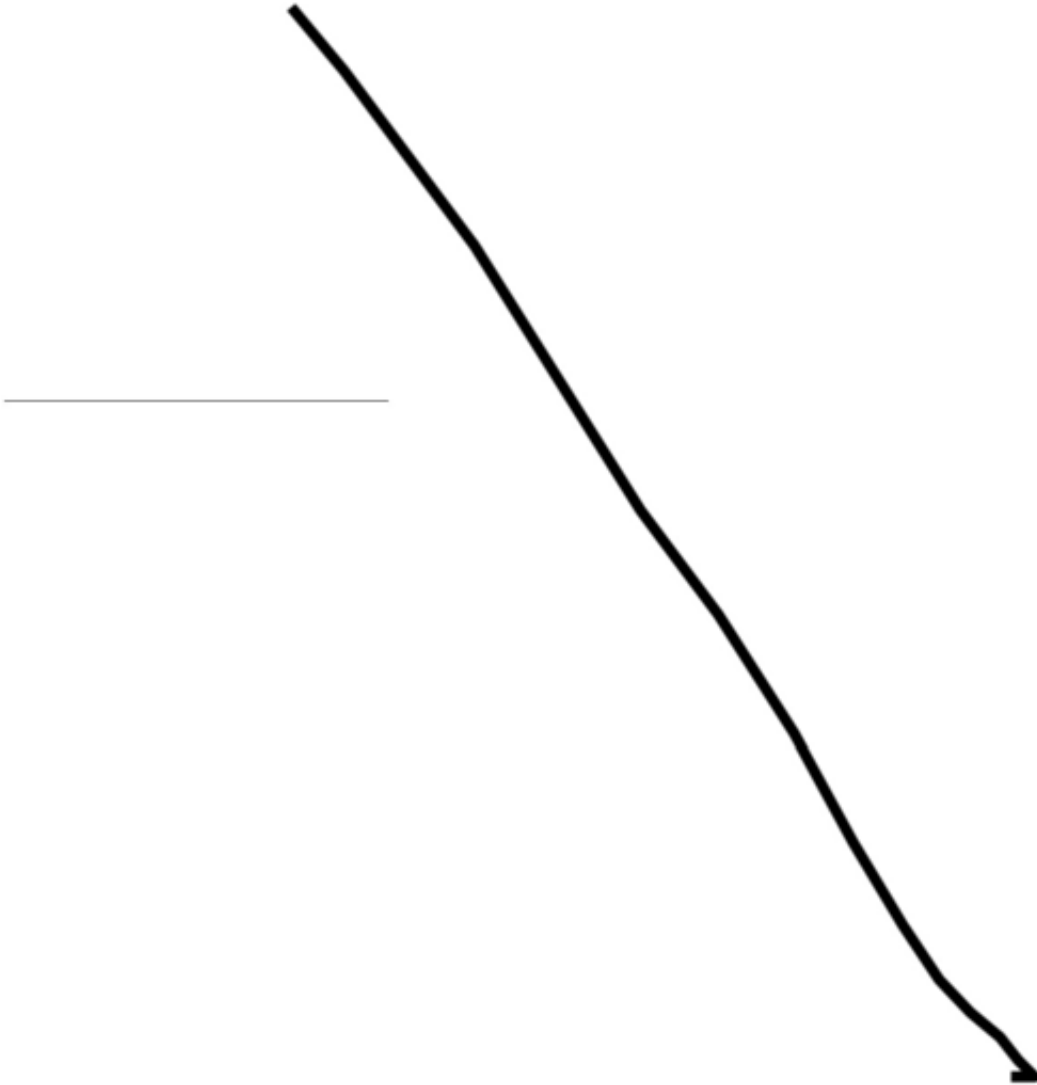
SINTESI IMMOBILI SITI I [REDACTED]

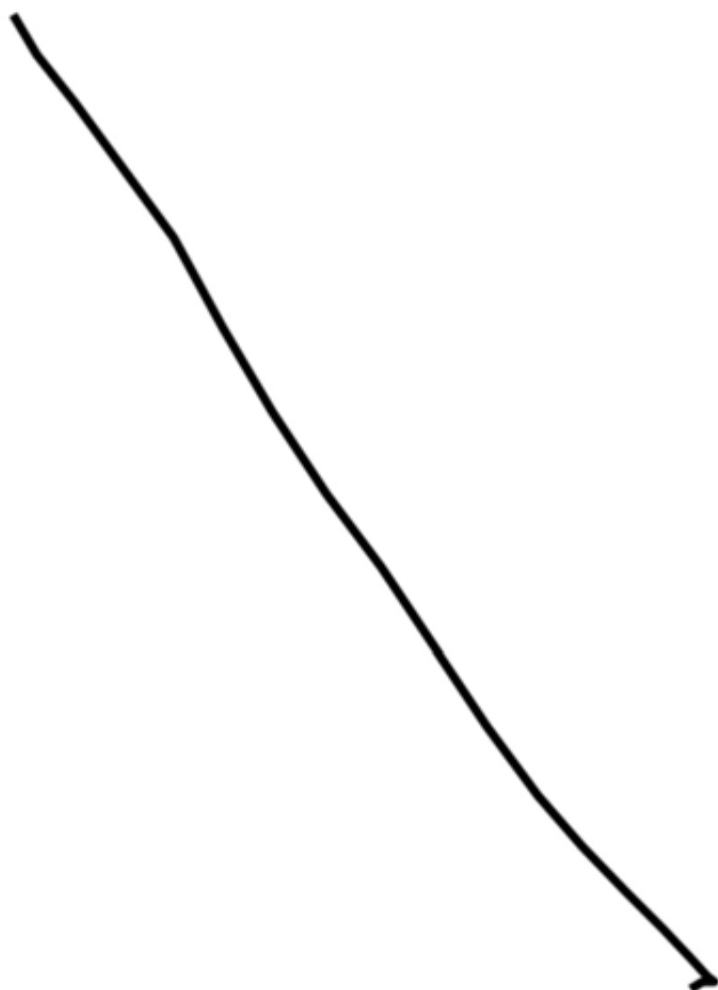
Totale valore di mercato immobili siti a [REDACTED]: € 3.705.000,00

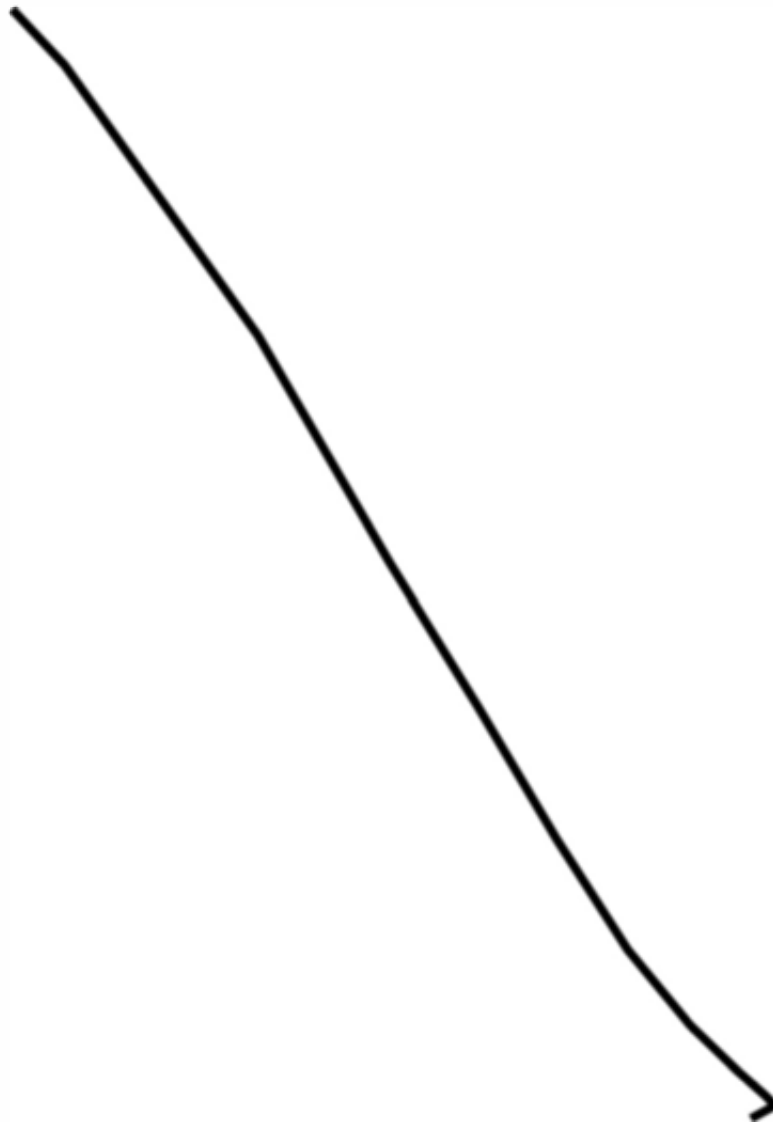
[REDACTED]

Totale rendite annuali : eu 93.000,00 ³²

-





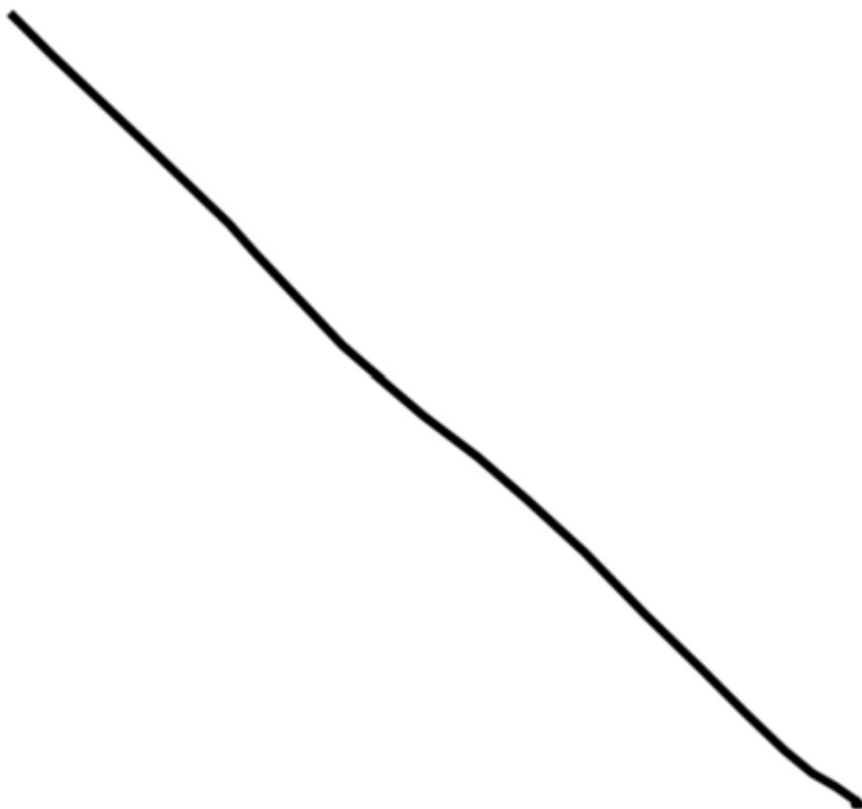


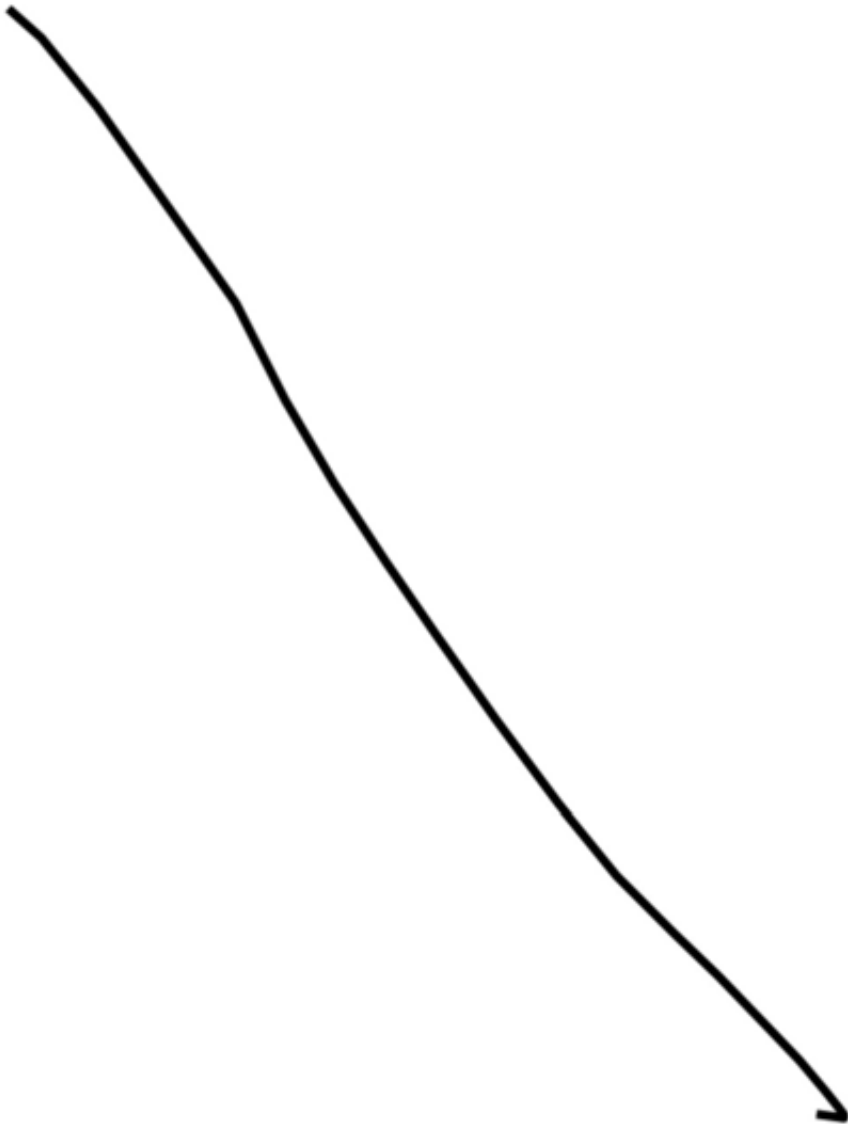
SINTESI COMPLESSO SITO A [REDACTED]

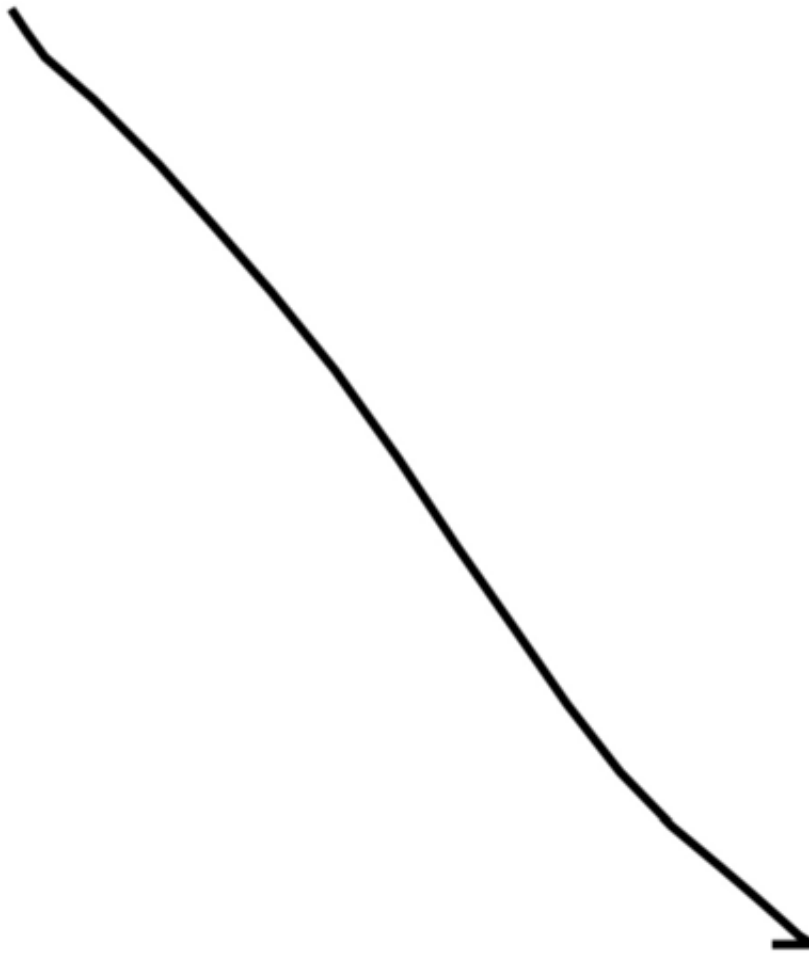
Totale valore di mercato complesso in [REDACTED] eu **305.000,00**

[REDACTED]

Totale rendite annuali: eu **21.360,00**







SINTESI IMMOBILI SITI A

Totale valore di mercato immobili siti nel :

- eu 110.000,00 per il locale commerciale;
- eu 880.000,00 per le 2 ville in piena proprietà
- eu 872.000,00 per la quota usufrutto in n. 4 ville
- eu 50.000,00 per il magazzino al 50%.

E così per complessivi: **eu 1.912.000,00**



Totale rendite annuali: **eu 31.800,00⁴⁹**

Parte V: terreni tra

Circa 23 ha, in parte collinare, di proprietà del Musiani al 50%.

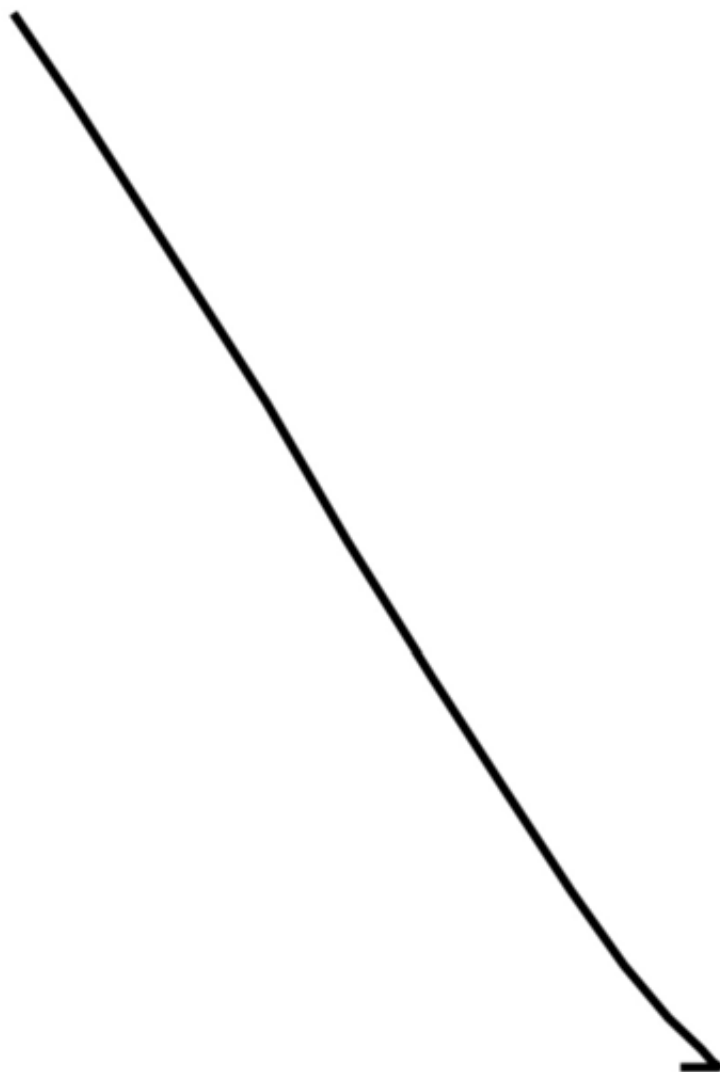
Trattasi di terreni agricoli , privi di fabbricati, costituiti da numerosi mappali a seminativo, bosco, frutteto, vigneto e pioppeto.

Non formano un unico corpo e ciò comporta spese maggiori per i normali interventi e lavorazioni agricole.

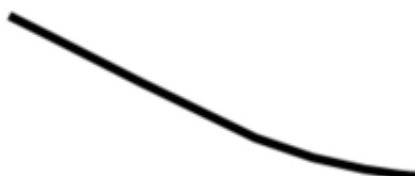
Si trovano nella periferia sud ovest del comune di

Valore di mercato complessivo: 180.000,00

50% proprietà Musiani: **€ 90.000,00**



3.2. LA SITUAZIONE FAMILIARE - OBBLIGHI ALIMENTARI - REVISIONE CONDIZIONI



L'assegno di mantenimento, dovuto al nucleo familiare composto dalla [REDACTED] [REDACTED] è dunque pari ad € [REDACTED] mensili, a cui aggiungere il 50% delle spese straordinarie, così come allegato al ricorso per revisione delle condizioni di separazione depositato, a seguito di un complesso contenzioso tra i coniugi, in [REDACTED] [REDACTED]

Infine, il Dott. Musiani è tenuto al mantenimento dell'ultimo figlio, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'assegno di mantenimento dovuto è pari ad Euro [REDACTED] mensili, oltre al 50% delle spese straordinarie ed è stato determinato in tale misura a seguito del ricorso per mantenimento di figlio naturale con ordinanza emessa in [REDACTED]. Pertanto, l'importo complessivo del versamento mensile, al quale, il Dott. Musiani è tenuto in forza dei suddetti obblighi di mantenimento, è pari ad € [REDACTED], oltre al 50% delle spese straordinarie per ogni figlio. Va detto sin d'ora che il ricorrente ha raggiunto degli accordi con gli aventi diritto per la revisione degli obblighi di mantenimento mediante previsione di una liquidazione *una tantum*.

⁵⁵Censito al N.C.E.U di Bologna al foglio 184, mapp 725, sub 76.

I procedimenti sono già radicati avanti il Tribunale di Bologna (rispettivamente con numero r.g. [REDACTED] e sull'esito dei medesimi il ricorrente informerà i Gestori.

3.3. LA PROFESSIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
Da anni, però, si occupa principalmente della gestione del proprio patrimonio immobiliare, per cui svolge l'attività professionale solo in maniera sporadica e saltuaria.

Egli, in particolare, risulta essere amministratore della [REDACTED] per la cui attività non percepisce alcun compenso) e, [REDACTED] della società [REDACTED] di entrambe il ricorrente non è socio.

4) LE CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA': REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

Ai fini dell'accesso alla procedura il debitore deve trovarsi in uno "stato di sovraindebitamento" (profilo oggettivo).

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, L. n. 3/2012 è tale *"una situazione di perdurante squilibrio fra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, ovvero la definitiva incapacità del debitore di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni"*.

Tale stato di sovraindebitamento è evidenziato nel caso che ci occupa principalmente dal debito vantato da Release, che va qualificato come creditore di riferimento.

Sui requisiti soggettivi: va rammentato che l'art. 7 prevede che non possono usufruire dell'accordo coi creditori o del piano del consumatore coloro che:

- sono soggetti ad altre procedure concorsuali diverse rispetto a quelle,
- chi ha fatto ricorso ai procedimenti disciplinati dalla legge 3/2012,
- chi ha subito uno dei provvedimenti di cui agli art. 14 e 14 bis L. cit,
- chi ha fornito documentazione che non ha consentito di ricostruire compiutamente la sua situazione economico e patrimoniale;
- chi ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte,
- chi ha commesso atti in frode.

Tra i soggetti che possono accedere all'istituto dell'accordo vi sono l'imprenditore, appunto non fallibile, o perché sottosoglia ovvero nel caso in cui non ricorra l'ipotesi di cui all'art. 1 L.F.; gli artigiani, gli imprenditori agricoli, gli imprenditori con attività cessata, i professionisti e gli altri lavoratori autonomi, la start up innovativa, gli enti privati non commerciali

Il ricorrente è soggetto che riveste la qualifica di professionista, anche se la crisi non ha genesi dall'esercizio della professione: egli è, in ogni caso, legittimato a proporre un accordo di ristrutturazione dei debiti con i propri creditori ai sensi dell'art. 7 e ss L. 3/2012 come modificata e come di seguito meglio si esporrà.

Sussistono, pertanto, tutti i requisiti, oggettivi e soggettivi, perché l'istante acceda alla procedura della composizione della crisi da sovraindebitamento, previsti dalla disciplina, di cui alla L. n. 3/2012, così come modificata e aggiornata dalla L. 176/2020.

5) SULL'ACCORDO COI CREDITORI EX ARTT. 7 E SEGG.DELLA LEGGE N 3/2012 E SS. MODD.

L'accordo con i creditori, regolato dall'art. 7 e segg. L. 3/2012, è una delle tre ipotesi di composizione della crisi da sovra indebitamento disciplinate dalla vigente normativa⁵⁶.

Il debitore, infatti, propone ai propri creditori, con l'ausilio dell'OCC, un accordo di ristrutturazione dei debiti che preveda il soddisfacimento dei crediti sulla scorta di un piano, che deve assicurare il regolare pagamento dei crediti impignorabili ai sensi dell'art. 545 CPC e delle leggi speciali.

Per effetto della L. 176/2020 è chiara la natura di procedura concorsuale che connota l'istituto, legge che ha di fatto anticipato l'asset del CCII.

⁵⁶ Si riporta per comodità di lettura il contenuto dell'art 7, co.1:

"1. Il debitore in stato di sovraindebitamento può proporre ai creditori, con l'ausilio degli organismi di composizione della crisi di cui all'articolo 15 con sede nel circondario del tribunale competente ai sensi dell'articolo 9, comma 1, un accordo di ristrutturazione dei debiti e di soddisfazione dei crediti sulla base di un piano che, assicurato il regolare pagamento dei titolari di crediti impignorabili ai sensi dell'articolo 545 del codice di procedura civile e delle altre disposizioni contenute in leggi speciali, preveda scadenze e modalità di pagamento dei creditori, anche se suddivisi in classi, indichi le eventuali garanzie rilasciate per l'adempimento dei debiti e le modalità per l'eventuale liquidazione dei beni.

E' 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".

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, comma 1, il piano può anche prevedere l'affidamento del patrimonio del debitore ad un gestore per la liquidazione, la custodia e la distribuzione del ricavato ai creditori, da individuarsi in un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 28 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267. Il gestore è nominato dal giudice; si applicano gli articoli 35, comma 4-bis, 35.1 e 35.2 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159."

Quanto al contenuto, l'accordo si caratterizza per profili assimilabili al concordato preventivo, sicché tutti i creditori sono vincolati dall'accordo raggiunto con la maggioranza qualificata del 60%, previa omologazione del Tribunale.

Sempre in ordine ai creditori, la normativa consente di prevedere il pagamento di quelli privilegiati anche in misura parziale, ma non inferiore al valore di mercato dei diritti/beni su cui insiste la prelazione (ergo privilegio) ai sensi dell'art. 7 comma 1 L. 3/2012, come si dirà in prosieguo.

La massa passiva si compone di debiti di varia natura e più precisamente verso finanziarie e banche, amministrazione finanziaria, agenzia delle entrate riscossione, cassa di previdenza dottori commercialisti, enti locali, curatela fallimentare, condominii.

Ai fini che qui rilevano, va precisato che il credito impignorabile ex art. 545 C.C. è riferito al mantenimento della moglie separata, [REDACTED] e dei due figli, [REDACTED] non ancora economicamente indipendenti, nonché del figlio [REDACTED]

L'accordo deve poi prevedere scadenza e modalità di adempimento oltre alla percentuale di soddisfacimento dei creditori in modo che l'OCC possa esprimersi sulla fattibilità dell'accordo stesso e possa effettuare il giudizio della probabile convenienza rispetto all'ipotesi liquidatoria ed alla esecuzione immobiliare individuale già avviata nei confronti del Dott. Musiani.

I contenuti dell'accordo sono liberamente scelti e proposti dal debitore e possono anche prevedere la cessione di crediti futuri, cessione di beni e diritti.

Il piano può anche prevedere, come nel caso di specie (v. succ. capitolo 11) l'affidamento del patrimonio del debitore ad un Liquidatore ex art 13 L. 03/2012 che ne curi la custodia e la distribuzione del ricavato ai creditori, da individuarsi in un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 28 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, da affiancare ai Gestori.

5.1. SULLE MAGGIORANZE NECESSARIE PER L'OMOLOGA DELL'ACCORDO CON I CREDITORI

A norma dell'art. 11 della L. 3/2012, l'accordo contempla il raggiungimento del 60% dei consensi dei creditori ai fini dell'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti.

I creditori coinvolti nel caso in esame sono l'Agenzia delle Entrate di Bologna, l'Agente della Riscossione ora Agenzia Entrate Riscossione, la Cassa Previdenza Dottori

Commercialisti, i Condomini, la curatela fallimentare, il Comune di Bologna, il Comune di Pianoro, istituti bancari. **Creditore di riferimento è la società Release SPA** (ora incorporata nel Banco BPM), titolare di un credito che rappresenta addirittura più del 60%, costituendo il medesimo **circa l'80%** della mole complessiva degli aventi diritto.

6) ATTI DI DISPOSIZIONE NEL QUINQUENNIO

- ASSENZA DI ATTI IMPUGNATI

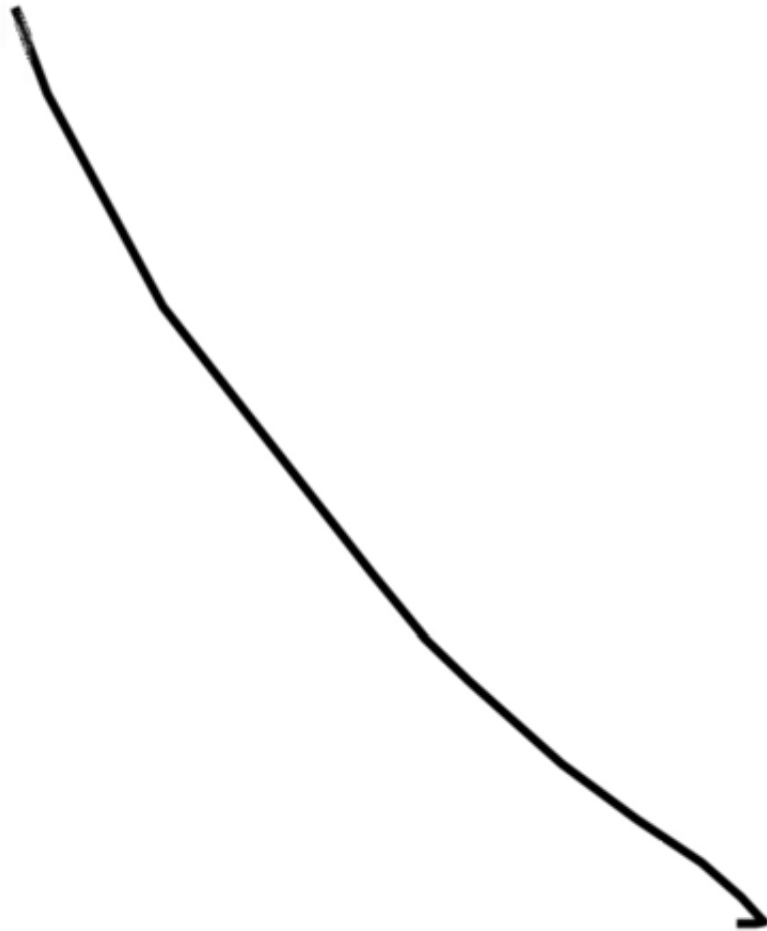
Nel quinquennio non risultano effettuati atti di disposizione del patrimonio.

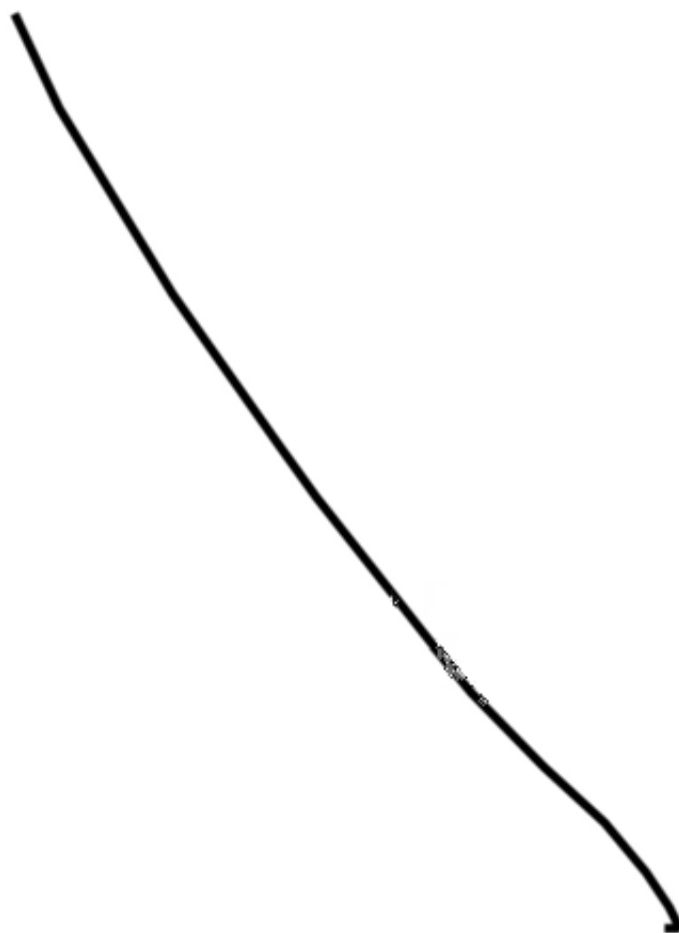
Il debitore, inoltre, sulla scorta della documentazione prodotta e della dichiarazione rilasciata al Collegio dei Gestori della crisi, non ha subito impugnazione di atti inerenti alla disposizione del patrimonio e nemmeno azioni ex art. 2901 C.C (**vedi doc. 42.bis**).

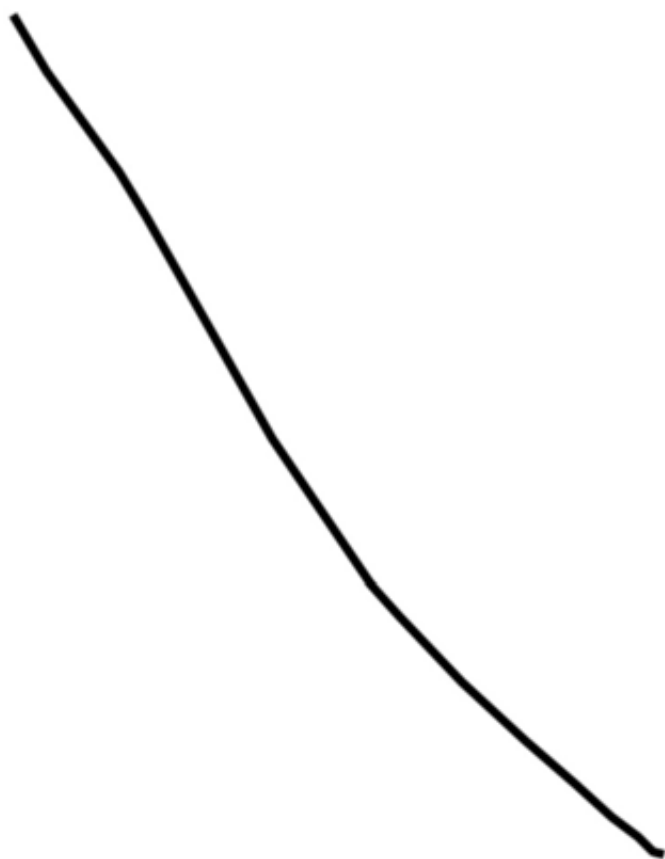
Si precisa inoltre che a carico del debitore non risultano carichi pendenti. Ugualmente nulla risulta nella banca dati del Casellario giudiziale (**doc.43 ter**)

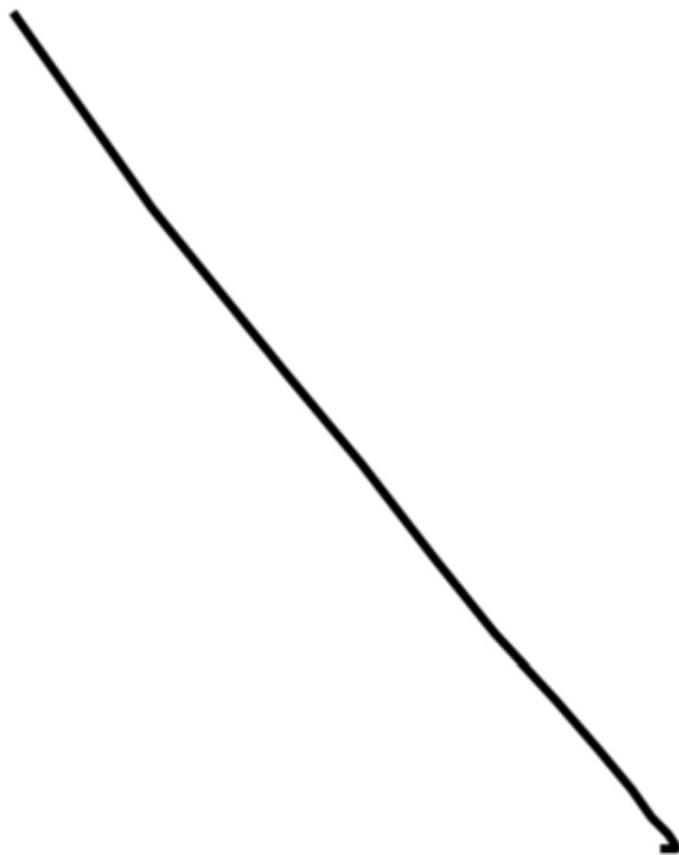
7) ELENCO DEI CREDITORI E POSTE PASSIVE

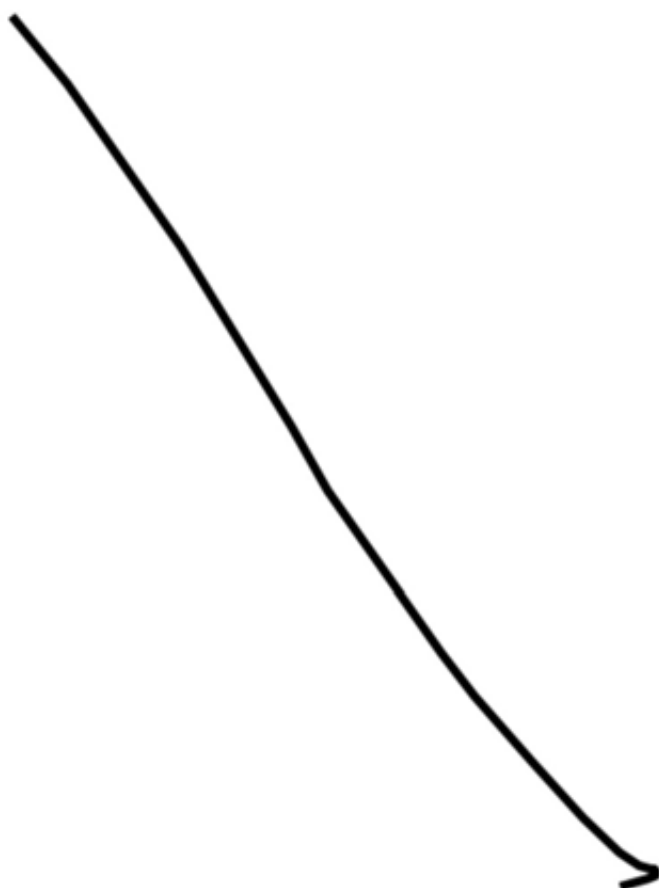


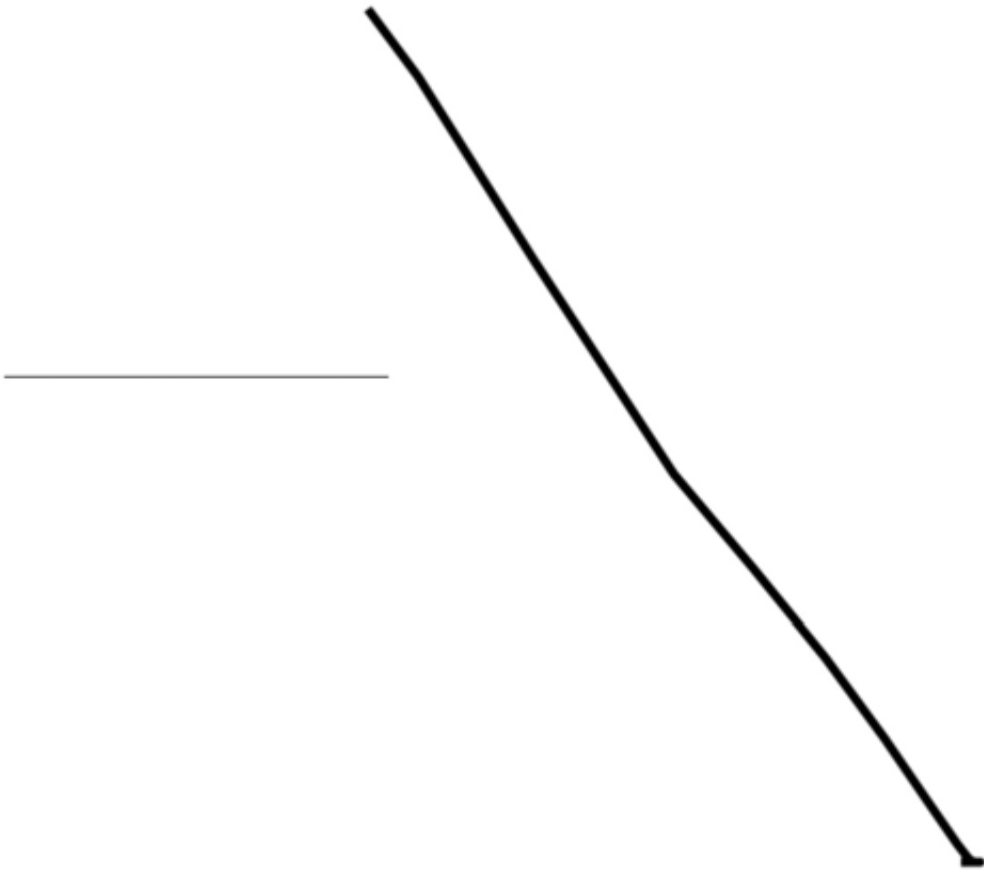


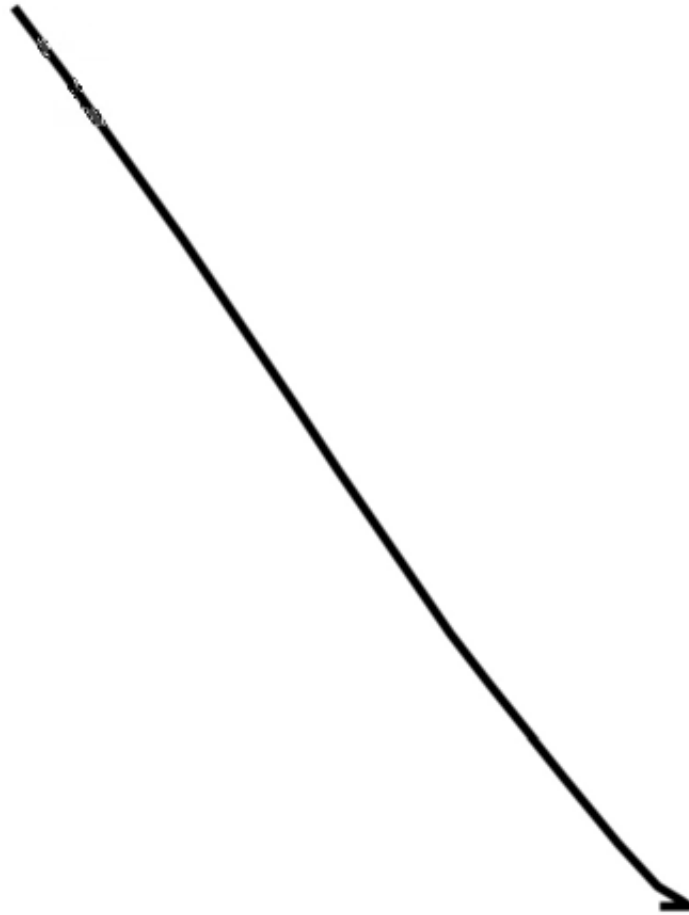


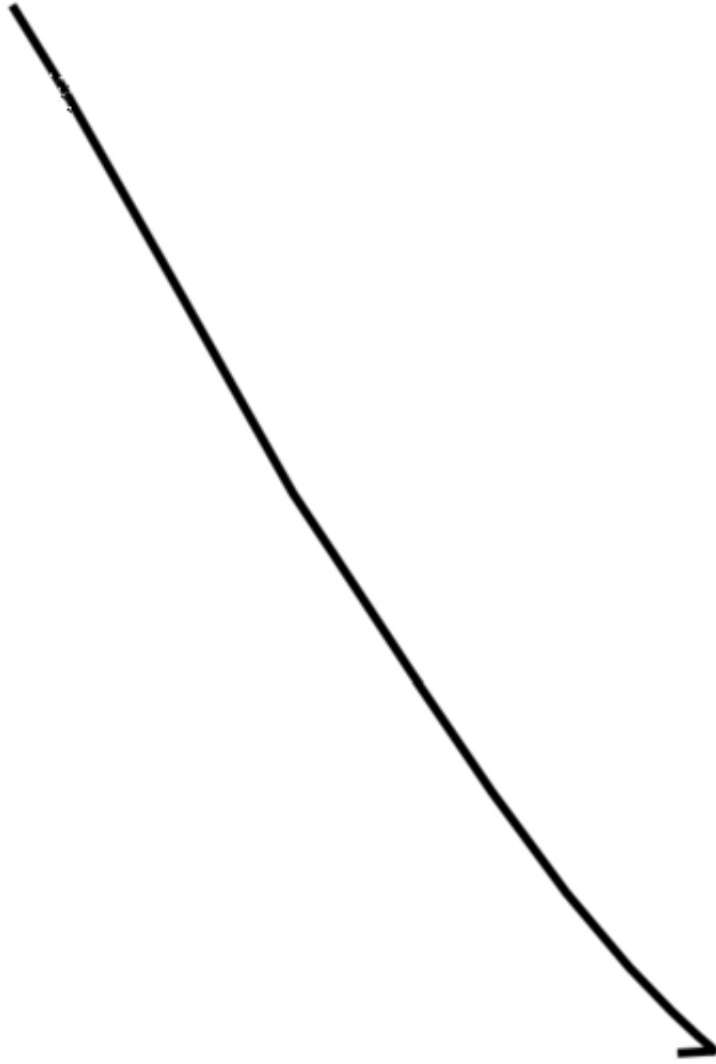


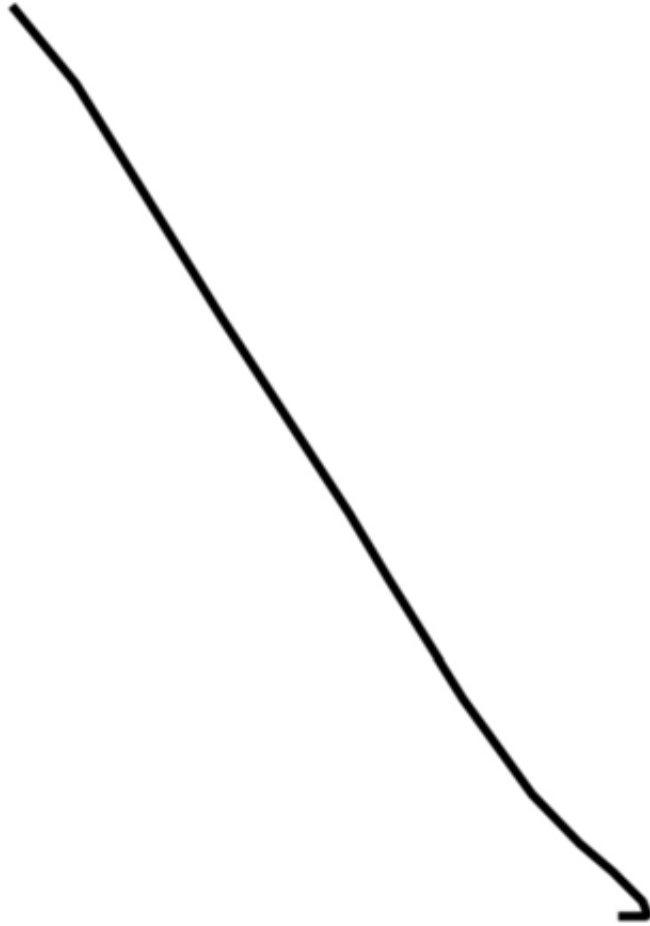


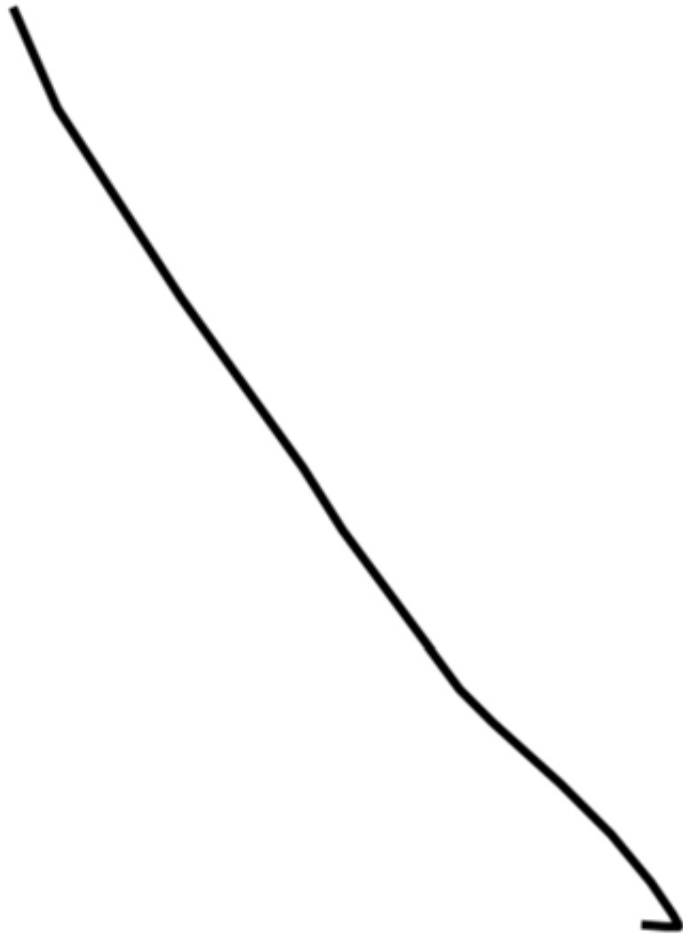


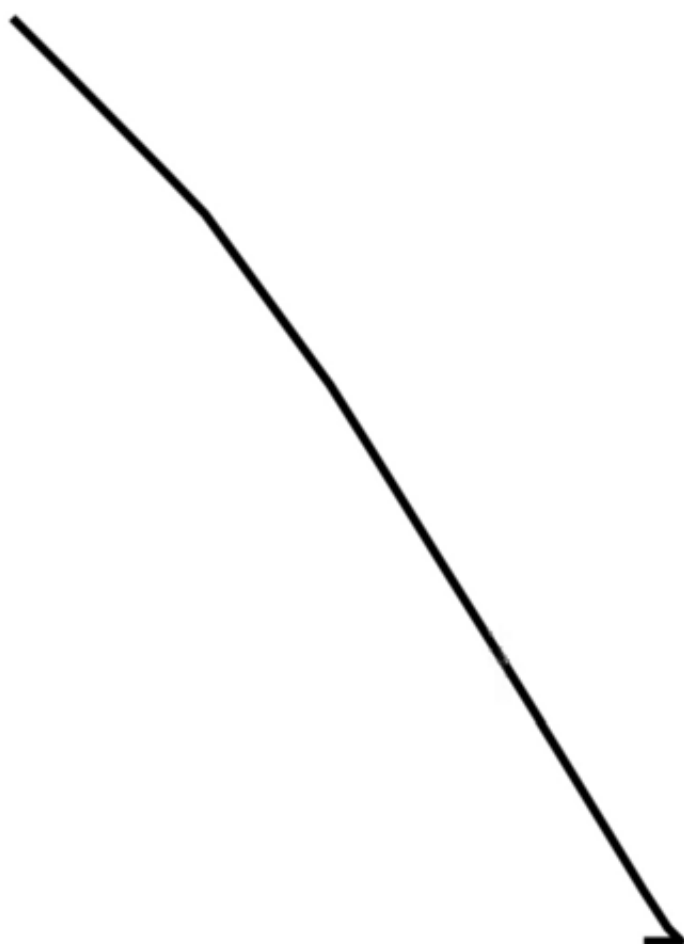


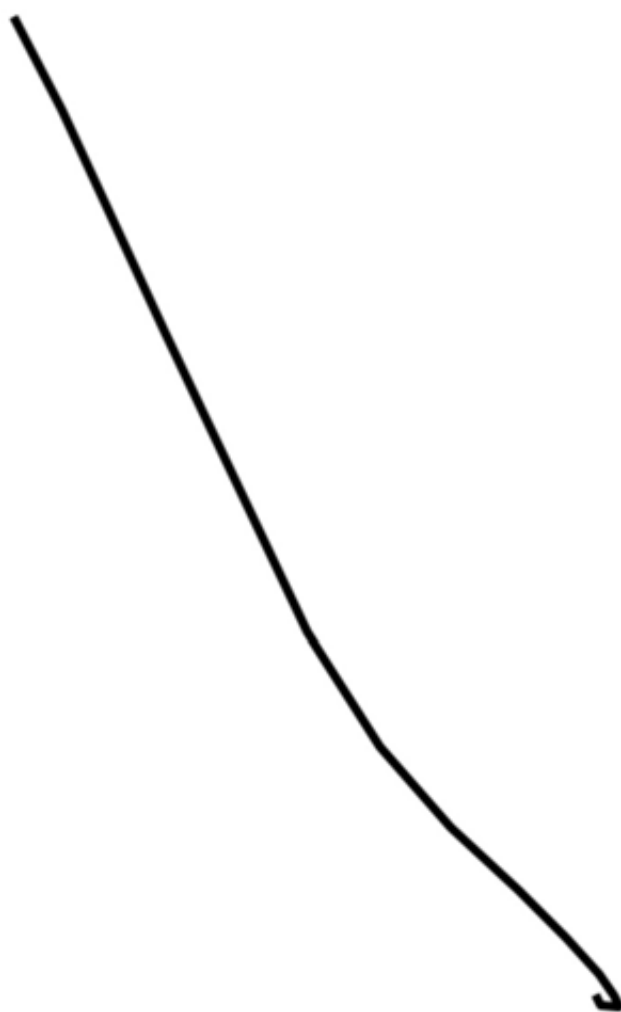


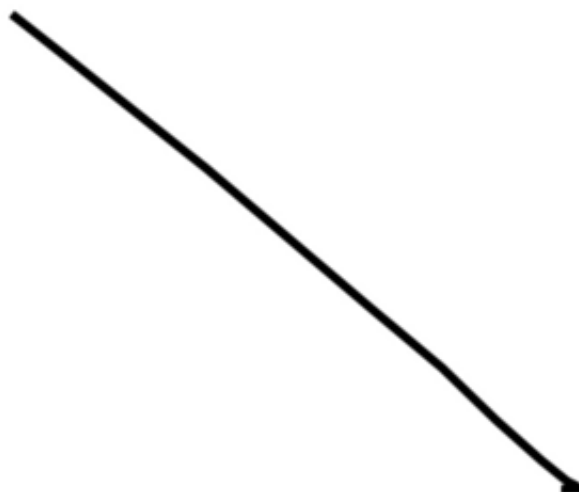












SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLE POSTE PASSIVE			
<u>CREDITORI IPOTECARI</u>			
IPOTECARI DI I GRADO			
CREDEM (già Caricento) (garantita da ipoteca n. del 23.07.2008)*			218.388,99 €
Equitalia Nomos Vr (garantita da ipoteca n. del 13.09.2010 fino			15.000,00 €

a euro € 68.006,00)** importo residuo sospeso eu 14.109,75 arrotondato per eccesso a 15.000,00			
TOTALE			233.388,99 €
* ipoteca iscritta su: 2 locali commerciali siti nel condominio di ; sul magazzino di via Roma n 2 ; su n 4 appartamenti che compongono il mini-condominio di ; su un locale commerciale nel villaggio (vedi capitolo 7)			
** ipoteca iscritta su tutti i beni del Musiani, inclusi i terreni, esclusi: i 2 appartamenti, i 2 uffici e le 2 cantine tutti siti in (in sostanza sono esclusi tutti gli immobili di via eccetto la capitolo 7. Equitalia Nomos s.p.a. si pone dunque come ipotecario di I grado su tutti i beni del Musiani ad eccezione dei suddetti immobili di Via (sui quali non insiste l'iscrizione ipotecaria); e ad eccezione degli immobili sui quali grava l'ipoteca in favore di Cassa Di Risparmio di Cento (rispetto ai quali si pone come ipotecario di II grado)			
IPOTECARI DI II GRADO			
RELEASE S.P.A. (garantita da ipoteca n. del 12.10.11 fino a euro € 9.089.000,00)***			12.511.807,96 €
di cui in privilegio			9.089.000,00 €
in chirografo			3.422.807,96
*** ipoteca iscritta su tutti i beni del Musiani, nessuno escluso. Release s.p.a. si pone dunque come creditore ipotecario di II grado su tutto il patrimonio del Musiani, ad eccezione dei beni su cui grava l'ipoteca in favore della Cassa di Risparmio di Cento , rispetto ai quali si pone come ipotecario di III grado e ad eccezione dei beni sui quali non risulta iscritta l'ipoteca in favore di Equitalia Nomos s.p.a., rispetto ai quali si pone come creditore ipotecario di I grado			
IPOTECARI DI III GRADO			
Equitalia Nord Verona -(garantita da ipoteca n. . del 26.05.2015 fino a euro € 1.385.491,86) **** importo residuo sospeso eu 397.604,71, arrotondato per eccesso a 500.000,00			500.000,00 €
TOTALE			500.000,00€
**** ipoteca iscritta su tutti i beni del Musiani, nessuno escluso. Equitalia Nord si pone dunque come creditore ipotecario di III grado su tutto il patrimonio del Musiani, ad eccezione dei beni su cui grava l'ipoteca in favore della Cassa di Risparmio di Cento , rispetto ai quali si pone come ipotecario di IV grado e ad eccezione dei beni sui quali non risulta iscritta l'ipoteca in favore di Equitalia Nomos s.p.a., rispetto ai quali si pone come creditore ipotecario di II grado			
<u>CREDITORI CHIROGRAFARI</u>			
Release s.p.a. in chirografo			3.422.807,96 €
Equitalia Nord Verona – importo residuo sospeso eu 20.957,53 arrotondato per eccesso a 25.000,00			25.000,00 €
Equitalia Nord Verona			263.491,20 €
Equitalia Centro Bologna – importo residuo sospeso eu 24.440,59 arrotondato per eccesso a 30.000,00			30.000,00 €
Equitalia Centro Bologna			735.468,40 €

Comune di Pianoro per IMU 2012/2021,			542.598,00 €	
Comune di Bologna per IMU 2015/2021,			332.936,37 €	
Comune di Bologna per Ta.ri 2020 e 2021			486,00 €	
Comune di Argelato per Tasi (2016/2019) e Imu (2016/2021)			11.115,00	
Amm Finanziaria Bologna per IRPEF 2018/2021 non a ruolo			280.000,00 €	
spese condominiali			115.099,40 €	
Fall la Campagna			341.694,16 €	
Costantino Musiani			55.670,00 €	
Hera			20.701,37 €	
Cassa Nazionale Commercialisti 2019/2021 non a ruolo			10.731,51 €	
Spese legali banco Pop Verona			19.515,00 €	
ingiunzioni multe Comune Bologna			11.978,25 €	
TOTALE			6.219.292,62 €	
TOTALE PASSIVO			16.041.681,61 €	

IDENTIFICAZIONE DEI CREDITORI

RELEASE S.P.A. (INCORPORATA DA BPM)

CASSA DI RISPARMIO DI CENTO (INCORPARATA DA CREDEM)

EQUITALIA NOMOS S.P.A. VERONA (ORA ADER VENEZIA- MESTRE)

ADER BOLOGNA

AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DP BOLOGNA

AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DP VERONA

COMUNE DI BOLOGNA

COMUNE DI PIANORO

COMUNE DI ARGELATO

FALLIMENTO LA CAMPAGNA S.R.L.

HERA COMM

CONDominio VIA BOLDRINI BOLOGNA

CONDominio VIA S. ISAIA 80 BOLOGNA

CONDOMINIO VIA SAFFI 6 BOLOGNA
CONDOMINIO VIA DON LUIGI STURZO 19 BOLOGNA
CONDOMINIO VIA PELAGIO PALAGI 3 BOLOGNA
CONDOMINIO VIA DELL'ORO 9 BOLOGNA
CONDOMINIO VIA GINO ROCCHI 6 BOLOGNA
CONDOMINIO VIA MARCONI 51 BOLOGNA
CONDOMINIO VIA ROMA 2 PIANORO
C.N.D.A.D.C.
COSTANTINO MUSIANI
BANCO POPOLARE DI VERONA
COMUNE DI TRODENA (*)
COMUNE DI ARGENTA (*)
COMUNE DI VERONA (*)
COMUNE DI MILANO (*)
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (*)
COMUNE DI RICCIONE (*)
COMUNE DI VEROBA (*)
COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (*)
COMUNE DI VENEZIA (*)
COMUNE DI ARGENTA (*)
REGIONE VENETO (*)
REGIONE EMILIA ROMAGNA (*)
PREFETTURA DI BRESCIA (*)
PREFETTURA DI PARMA (*)
PREFETTURA DI VERONA (*)
PREFETTURA DI BERGAMO (*)
PREFETTURA DI FORLI' CESENA (*)
PREFETTURA DI PIACENZA (*)
PREFETTURA DI RAVENNA (*)
PREFETTURA DI REGGIO EMILIA (*)
PREFETTURA DI MILANO (*)

PREFETTURA DI BOLOGNA (*)

PREFETTURA DI MODENA (*)

PREFETTURA DI MANTOVA (*)

PREFETTURA DI GENOVA

PREFETTURA DI LODI (*)

PREFETTURA DI ASCOLI PICENO (*)

PREFETTURA DI ROVIGO (*)

PREFETTURA DI FERRARA (*)

CONSORZIO STRADE VICINALI (*)

(*) crediti già a ruolo e consegnati all'Agente per la Riscossione:

Specificazione cartelle Agenzia Entrate Riscossione

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE PROVINCIA DI VERONA

GARANTITE DA IPOTECA DI I GRADO, capiente per l'intero

CARTELLA	ENTE CREDITORE- TIPOLOGIA DI DEBITO	RUOLO	RESIDUO	DI CUI AGGIO
12220080020049707000	CASSA NAZ DOTT. COMM	3.690,88	3.685,00	INCLUSO
12220080032128076000	PREFETTURA DI FORLI CESENA	362,50	ESTINTA	
12220080033771853000	AMM. FIN. VERONA 2 (IRPEF) COMUNE DI BOLOGNA (CONTRAVV. C.D.S.) COMUNE DI VERONA (TASSA RIFIUTI)	5.730,18	5.724,30	INCLUSO
12220080040168536000	REGIONE EMILIA ROMAGNA REGIONE EMILIA RO	32,56	0,00	
12220080041344780000	PREFETTURA DI GENOVA	344,33	ESTINTA	
12220090000999040000	COMUNE DI BOLOGNA SETTORE FINANZA U.I. E	3.878,88	ESTINTA	
12220090003977666000	AMM. FIN. (IRPEF – IRAP- IVA) COMUNE DI BOLOGNA (TASSA RIFIUTI)	9.266,44	9.260,56	
12220090005782068000	PREFETTURA DI FORLI' CESENA	567,63	ESTINTA	
12220090016233854000	REGIONE VENETO DIREZIONE POLITICHE FISCA	346,60	ESTINTA	
12220090019171947000	CASSA NAZIONALE PREVIDENZA ASSISTENZA DO	3.138,36	3.132,48	INCLUSO
12220090026108434000	COMUNE DI MILANO	187,88	ESTINTA	
12220090027170351000	COMUNE DI BOLOGNA	494,44	ESTINTA	
12220090029948223000	PREFETTURA DI GENOVA	985,02	ESTINTA	
SUB TOTALE			€ 21.802,34	INCLUSO

GARANTITE DA IPOTECA DI III GRADO, incapiante per l'intero

CARTELLA	ENTE CREDITORE – TIPOLOGIA DI DEBITO	RUOLO	RESIDUO	DI CUI AGGIO
12220090043583336000	COMUNE DI BOLOGNA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	5481,84	ESTINTA	0
12220090049257952000	CASSA NAZ DOTT. COMM.	35,88	0	0
12220100000507941000	COMUNE DI CASALECCHIO	229,28	estinta	0
12220100001631726000	PREFETTURA DI BRESCIA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	360,83	estinta	0
12220100002200541000	PREFETTURA DI PARMA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	360,83	0	0
12220100004773106000	COMUNE DI VERONA- CONTRAVVENZIONI C.D.S.	253,56	estinta	0
12220100008594691000	AMMINISTRAZ. FINANZIARI – VERONA 2 - I.R.P.E.F.	34.949,32	34.943,44	3.517,78
12220100010155374000	PREFETTURA DI BERGAMO (CONTRAVVENZIONI C.D.S.) e CASSA NAZ DOTT COMM.	3.535,99	2.320,00	1.125,33
12220100010155374000 – RUOLO 3723/2010	CASSA NAZ. DOTT. COMM.	3.175,16	2.320,00	

12220100012458643000	COMUNE DI BOLOGNA- CONTRAVVENZIONI C.D.S.	2.929,24	estinta	0
12220100021015855000	PREFETTURA DI CESENA- PREFETTURA PARMA – PREFETTURA DI PIACENZA – CONTRAVVENZIONI C.D.S	1.635,67	estinta	0
12220100023659782000	PREFETTURA DI RAVENNA – PREFETTURA D9I REGGIO EMILIA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	780,32	estinta	0
12220100025881169000	PREFETTURA DI BRESCIA	595,13	estinta	0
12220100038569710000	PREFETTURA DI PARMA – PREFETTURA PIACENZA – CONTRAVVENZIONI C.D.S	1.932,54	estinta	0
12220100042066914000	PREFETTURA DI RAVENNA – PREFETTURA DI REGGIO EMILIA	2.072,00	estinta	0
12220100044271014000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA AG. DELLE EN -VERONA 2 - IRPEF	218.435,7	218.429,89	21.159,04
12220110004138055000	COMUNE DI BOLOGNA, PREFETTURA DI BERGAMO, PREFETTURA DI PARMA – PREFETTURA DI PIACENZA PREFETTURA DI VERONA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	12.838,64	589,25	1.223,46
12220110009110727000	COMUNE DI BOLOGNA – (TARI) COMUNE DI VERONA (CONTRAVVENZIONI C.D.S.) E PREFETTURA DI REGGIO EMILIA	2.263,57	2.257,69	213,80
12220110009110727000 - RUOLO 1168	COMUNE BOLOGNA TARI	1.548,00	1.548,00	
12220110012534440000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA AG. DELLE EN – VERONA 2 – IRPEF	222.257,02	222.251,14	21.530,30
12220110015818451000	COMUNE DI MILANO – COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	561,02	555,14	52,68
12220110017660356000	COMUNE DI BOLOGNA (TARI) – CASSA NAZ. DOTT. COMM.	2.377,92	2.372,04	221,40
12220110017660356000 - RUOLO 162/2011	COMUNE BOLOGNA TARI	789,00	789,00	
12220110017660356000 - RUOLO 4562/2011	CASSA NAZ. DOTT. COMM.	1.583,04	1.583,04	
12220110018762814000	PREFETTURA DI BOLOGNA	393,10	387,22	36,73
12220110021232970000	COMUNE DI VERONA CONTRAVVENZIONI C.D.S.	466,51	460,63	44,60
12220110023915620000	PREFETTURA DI MANTOVA – PREFETTURA DI MODENA – PREFETTURA DI PARMA – PREFETTURA DI PIACENZA.- PREFETTURA DI REGGIO – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	6.536,33	6.530,45	619,50
12220110026369103000	PREFETTURA DI BOLOGNA- CONTRAVVENZIONI C.D.S.	1.929,06	1.923,18	176,14
12220110031099058000	REGIONE EMILIA ROMAGNA REGIONE EMILIA RO	33,00	0	0
12220110033084814000	PREFETTURA ASCOLI PICENO – PREFETTURA BOLOGNA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	786,70	780,82	74,46
12220110041172574000	COMUNE DI BOLOGNA- COMUNE DI RICCIONE	1.013,12	962,50	88,62
12220120001076520000	PREFETTURA DI GENOVA – PREFETTURA DI PARMA	1.669,70	1.589,88	145,95
12220120002646604000	PREFETTURA DI MODENA- PREFETTURA DI REGGIO EMILIA	4.541,54	4.334,12	394,62
12220120005057526000	PREFETTURA DI BOLOGNA	1.351,30	1.285,64	116,98
SUB TOTALE			€ 501.973,03	50.527,59

**CHIROGRAFO OGGETTO
DI ROTTAMAZIONE**

12220120011922037000	COMUNE DI VERONA – PREFETTURA DI ROVIGO- PREFETTURA DI VERONA – CONTRAVVENZ C.D.S.	3.109,27	2.965,49	273,09
12220120013968643000	PREFETTURA DI BOLOGNA- CONTRAVVENZ C.D.S.	523,18	494,31	45,57
12220120026709037000	PREFETTURA DI MODENA- PREFETTURA DI PARMA – PREFETTURA DI PIACENZA – PREFETTURA DI ROVIGO (CONTRAVVENZ C.D.S.)	2.147,08	2.046,05	187,72
12220120031999222000	COMUNE DI BOLOGNA (TARSU)- COMUNE DI VERONA, COMUNE DI BOLOGNA – COMUNE DI RICCIONE (CONTRAVVENZ C.D.S.)	3.540,30	3.414,18	315,46
12220120031999222000 – RUOLO 68/2012	COMUNE DI BOLOGNA - TARSU	829,00	829,00	
12220120033230761000	COMUNE DI MILANO- CONTRAVVENZIONI C.D.S.	223,92	208,35	19,31
12220120033760255000	COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZ. C.D.S.	470,32	443,80	41,02
12220120034734533000	COMUNE DI MILANO COMUNE DI VENEZIA-PREFETTURA DI FERRARA, PREFETTURA DI CESENA- PREFETTURA DI MODENA – CONTRAVVENZ C.D.S.	2.869,89	2.569,84	244,19
12220130000639807000	PREFETTURA DI LODI – CONTRAVVENZ C.D.S	509,71	481,45	44,80

1222013000283142000	COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZ C.D.S.	138,94	127,15	11,75
12220130002943371001	COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZ C.D.S	462,28	456,40	41,08
12220130004193518000	COMUNE DI ARGENTA (ICI) – COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZIONI C.D.S.	2.126,01	2.025,90	100,11
12220130004193518000 – RUOLO 2270/2013	COMUNE DI ARGENTA ICI	32,00	32,00	
12220130007611971000	COMUNE DI VENEZIA – PREFETTURA DI BOLOGNA– CONTRAVVENZIONI C.D.S.	2.932,48	2.796,54	229,81
12220130009870255000	PREFETTURA REGGIO EMILIA (CONTRAVVENZ C.D.S.) e O.D.C.E.C.	3.927,87	3.893,90	189,32
12220130009870255000 - RUOLO 3537/2018	CASSA NAZ. DOTT. COMM.	3.289,90	3.289,90	
12220130012265009000	COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZ C.D.S.	2.374,71	2.263,65	185,87
12220130017176520000	COMUNE DI VENEZIA, COMUNE DI VERONA, PREFETTURA DI BERGAMO, PREFETTURA DI MODENA – CONTRAVVENZ C.D.S.	3.160,94	3.014,95	123,11
SUB TOTALE			€ 27.201,96	2.052,21

CHIROGRAFO NON ROTTAMATO

1222012000695624100 0	CASSA NAZ DOTT. COMM.	3.263,72	4.094,39	335,76
1222012003760873800 0	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA AG. DELLE EN- IRPEF	181.414,6 2	206.624,17	16.961,20
1222013000556001200 0	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA AG. DELLE EN -IRPEF	46.803,66	52.772,64	3.886,66
SUB TOTALE			263.491,20	21.183,62

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE PROVINCIA DI BOLOGNA (TUTTE CARTELLE IN CHIROGRAFO)

CHIROGRAFO OGGETTO DI ROTTAMAZIONE

CARTELLA	ENTE CREDITORE – TIPOLOGIA DI DEBITO	RUOLO	RESIDUO	DI CUI AGGIO
02020130012761004000	COMUNE DI VERONA POLIZIA URBANA – CONTRAVVENZ. C.D.S.	3.589,49	3.424,55	294,55
02020130015612258000	COMUNE DI VERONA POLIZIA URBANA	5.283,32	5.043,20	480,63
02020130017723762000	COMUNE DI VERONA (CONTRAVVENZIONI C.D.S.) E TASSA RIFIUTI	1.994,88	1.904,94	132,59
02020130017723762000- RUOLO 7465/2013	COMUNE VERONA TASSA RIFIUTI	90,54		
02020130018879487000	PREFETTURA DI MODENA	638,07	604,10	42,57
02020140002202146000	COMUNE DI TRODENA- COMUNE DI VERONA – CONTRAVVENZ C.D.S.	1.488,21	1.416,51	96,46
02020140003075538003	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DIR.PROV.LE (IRPEF)	8.958,43	8.958,43	158,37
02020140008898449000	PREFETTURA DI MILANO SANZ. VIOLAZIONI AM	509,71	481,45	33,37
02020140010582456000	COMUNE DI VEROBA (CONTRAVVENZ C.D.S.) – CASSA NAZ DOTT COMM. (CONTRIBUTI 2013)	5.096,40	5.018,60	346,51
02020140010582456000	CASSA DOTT COMM. (CONTRIBUTI 2013)	3.470,40		
02020140015191317000	PREFETTURA DI MILANO SANZ. VIOLAZIONI AM	672,07	636,59	43,75
02020140028394582000	REGIONE VENETO DIREZIONE POLITICHE FISCA – TASSA AUTOMOBILISTICA	552,50	522,33	34,47
02020150004535419001	PREFETTURA DI FORLI' CESENA SANZ.VIOLAZI	160,90	155,02	9,94
02020150007095646000	GIUDICE DI PACE DI LA MADDALENA GIUDICE	29,88	0	0
02020150012385124000	CASSA NAZ. DOTT. COMM. 2014	3.514,68	1.509,52	1,55
02020150018996111000	MULTIENTE (AMM.FIN. PER IMPOSTA REGISTRO LOCAZIONE) CONSORZIO STRADE VICINALI – TASSA AUTOMOBILISTICA	3.545,28	3.390,21	203,19
02020160005236538000	AMM.FIN (IMPOSTA DI REGISTRO LOCAZIONE) – COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (MULTE	396,60	0	0
02020160019610500000	CASSA NAZ. DOTT. COMM. 2015	3.551,92	3.510,88	222,93
02020160027366187000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DIR.PROV.LE	657,33	0	0
02020160028011127000	AMM FIN. (IMPOSTA DI REGISTRO LICAZIONE) – REGIONE VENETO (TASSA AUTOMOBILISTICA	726,51	0.	0
02020170017731269000	CASSA NAZ. DOTT. COMM. 2016	3.527,44	1.547,46	100,44
02020180017887635000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DIR.PROV.LE	285,51	0	0
02020190016836718000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DIR.PROV.LE	444,52	0	0
02020190021939178000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DIR.PROV.LE	323,28	0	0
			€ 33.103,86	2.201,32

RATEAZIONI DECADUTE

N° DOCUMENTO	ENTE CREDITORE	INIZIALE	RESIDUO	DI CUI AGGIO
---------------------	-----------------------	-----------------	----------------	---------------------

02020150004536126000	AMM. FIN. DIR.PROV.LE (UNICO 2012)	116.213,36	120.227,62	8.796,83
02020150026508382000	AMM. FIN. DIR.PROV.LE (UNICO 2013)	108.145,35	108.606,14	7.946,53
02020160026292546000	AMM. FIN. DIR.PROV.LE (UNICO 2014)	114.246,19	126.224,66	5.351,18
02020170022761660000	AMM. FIN. DIR.PROV.LE (UNICO 2015)	111.579,29	111.395,53	6.228,47
02020180012951254000	AMM.FIN. DIR.PROV.LE (RIV. PART.SOC)	6.979,41	5.500,10	305,03
02020180013501570000	AMM. FIN. DIR.PROV.LE (SPESE GIUST)	4.434,88	4.509,55	251,28
02020180016586544000	CASSA NAZ. DOTT. COMM.2017	3.531,48	3.386,12	187,89
02020180021664243000	AMM. FIN. DIR.PROV.LE (UNICO 2016)	94.358,99	98.310,77	5.491,12
SUB TOTALE			€ 578.160,49	34.558,33

4 CARTELLE NOTIFICATE

02020190020243447000	CASSA NAZ. DOTTORI COMM. 2018	3.538,88	3.760,37	214,41
02020200013595546000	SPESE DI GIUSTIZIA 2013 – AMM. FIN DIR PROV.LE (UNICO 2017)	80.116,61	80.116,61	2.333,32
02020200013595546000- RUOLO 250243/2020	AMM.FIN. DIR PROV.LE (UNICO 2017)	72.777,41	72.777,41	
0202020001592661400	COSTRAVI	228,08	228,08	9,94
02020210012705860000	AMM.FIN. DIR PROV.LE (UNICO 2018)	69.058,15	69.058,15	2.011,24
SUB TOTALE			153.208,41	4.568,91

NON ANCORA NOTIFICATE

02020210016204680000	AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DIR.PROV.LE (IMP. REG. LOCAZIONI)	125,84	125,84	5,33
02020210018283941000	CONSORZIO STRADE VICINALI - COSTRAVI PIA	254,00	254,00	9,58
02020210019221928000	MULTIENTE (CASSA DOTT COMM 2019 + ALTRO)	3.719,66	3.719,66	214,41
02020210019221928000- CASSA DOTT COMM	CASSA DOTT COMM 2019	3.569,66		
02020210019221928000- CONS. STR. VICINALI	CONSORZIO STRADE VICINALI	150,00		
			4.099,50	229,32

7.1. CREDITORI IMPIGNORABILI EX ART 545 C.P.C.

● Mantenimento della coniuge separata [REDACTED] e dei due figli maggiorenni non autosufficienti [REDACTED]

€ 5.000,00 mensili, oltre al 50% delle spese straordinarie dei figli;

● Mantenimento del figlio [REDACTED]

€ 2.500,00 mensili, oltre al 50% delle spese straordinarie.

Il Dott. Musiani, come sarà meglio allegato in seguito, ha già raggiunto degli accordi con gli aventi diritto per la revisione degli obblighi di mantenimento mediante previsione di una liquidazione *una tantum*

I procedimenti sono già radicati avanti il Tribunale di Bologna (rispettivamente con numero [REDACTED])

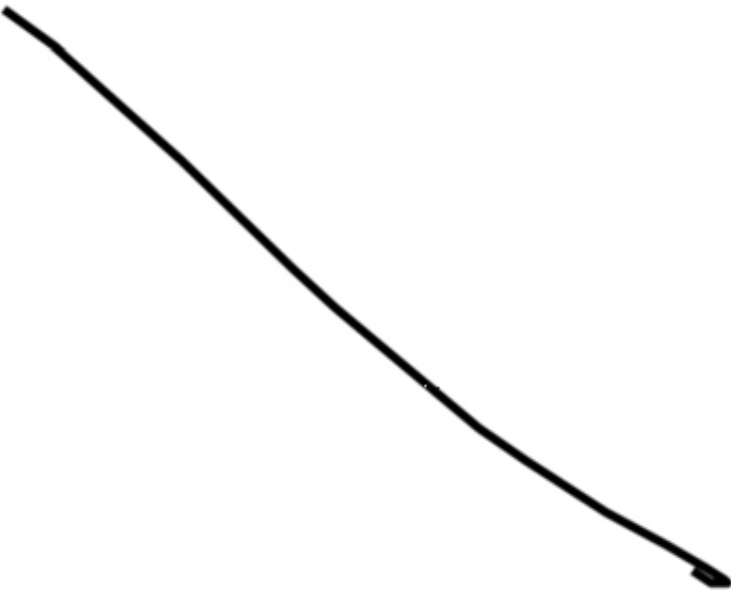
Il Dott. Musiani chiede che, nelle more dei sopradetti procedimenti e fino all'auspicata liquidazione dell'*una tantum*, dai frutti delle locazioni e dai compensi professionali sia trattenuta - e versata dal Liquidatore agli aventi diritto - la cifra mensile

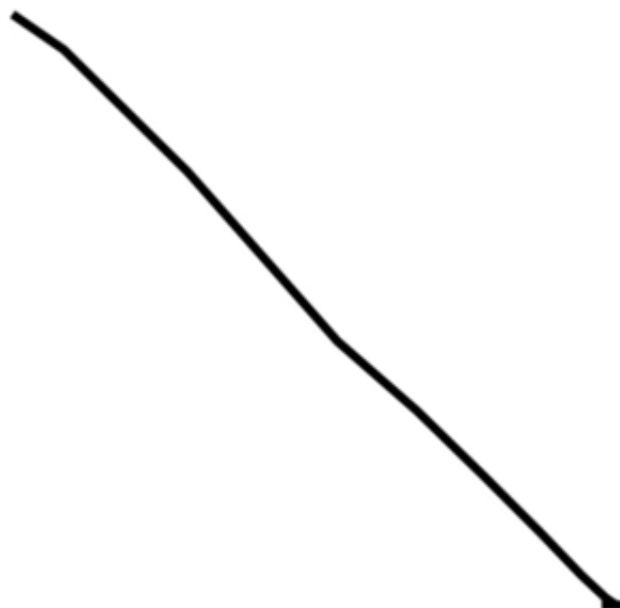
complessiva pari a € 7.750,00 al fine di assicurare il pagamento dei sopracitati obblighi di mantenimento.

Qui di seguito un prospetto riassuntivo di quanto sopra indicato

beneficiario		tot mensile	tot annuo
██████████		2.500,00 €	30.000,00 €
██████████ ██████████		3.000,00 €	36.000,00 €
██████████████████████████████		1.000,00 €	12.000,00 €
████ ████████████████████████████		1.000,00 €	12.000,00 €
50% spese straordinarie forfettarie figli (150,00 per ████████ e 100,00 complessivo per ████████████████████ ██████████		250,00 €	3.000,00 €
tot. Obblighi alimentari		7.750,00 €	93.000,00 €

8) SPESE RELATIVE AL FABBISOGNO DEL DEBITORE.





Ciò premesso, il debitore chiede che dall'attivo della procedura gli sia versato mensilmente un importo pari a euro 2.460,00,

SCHEMA RIEPILOGATIVO OBBLIGHI DI MANTENIMENTO* E SPESE PERSONALI DEL DEBITORE			
		tot mensile	tot annuo
Oneri alimentari		7.750,00 €	93.000,00 €
Spese per il fabbisogno del debitore		2.100,00 €	25.200,00 €
Spese connesse all'esercizio della professione		360,00 €	4.320,00 €
TOTALE COMPLESSIVO		10.210,00 €	122.520,00 €
* come già anticipato e come meglio infra, il debitore ha raggiunto degli accordi con gli aventi diritto che prevedono la sostituzione dell'assegno periodico mensile con la corresponsione di una somma <i>una tantum</i>			

9) LA VALUTAZIONE DELL'ATTIVO DA DESTINARE ALLA MASSA DEI CREDITORI

9.1 LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Il Dott. Musiani in accordo con il Collegio Gestori ha incaricato due noti stimatori del Tribunale di Bologna, [REDACTED] di procedere con la valutazione dell'intero patrimonio dello stesso.

Alle operazioni peritali ha preso parte anche [REDACTED] per conto di [REDACTED] nell'ambito delle trattative che hanno preceduto la presentazione della domanda di accordo di ristrutturazione del debito.

Le perizie, pertanto, **possono dirsi espletate in contraddittorio tra il debitore Musiani e il creditore strategico [REDACTED]**

Precisamente, le operazioni di stima sono state condotte dai seguenti tecnici:

- A. Quanto agli immobili situati in [REDACTED] ► Ing. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (doc. 53. A)
- B. Quanto al fabbricato sito in [REDACTED] ► ► Arch.
[REDACTED]
[REDACTED] (doc. 53. B)
- C. Quanto ai restanti beni siti in F [REDACTED] fabbricati e terreni) ► ► [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]ogna al n.375 (doc. 53.C e 53.D)

Per l'attività di consulenza tecnica estimativa del compendio immobiliare, considerata la rilevanza dei cespiti, le parti hanno convenuto **un onorario complessivo di € 40.000,00**, oltre c.a.p., importo di gran lunga inferiore rispetto a quello che scaturirebbe dall'applicazione delle tariffe nelle misure stabilite dall'art 33 e ss. del D.M. Giustizia 140/2012. Il Musiani risulta aver già corrisposto ai periti una somma complessiva pari a € 16.500,00 .

L'incarico è stato svolto mediante la redazione di una relazione generale, contenente il quesito estimativo, le ipotesi di lavoro, i criteri generali di stima, condivisi da tutti i periti incaricati, e le risultanze conclusive delle stime effettuate e da diverse schede estimative relative a ciascun immobile valutato.

Con la presente stima si è voluto determinare **il più probabile valore di mercato alla data del 31.03.2021** dei beni immobili citati in testata. Per l'espletamento dell'incarico

ricevuto e la redazione della relazione è stata acquisita la documentazione catastale (estratti di mappa, visure catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici) e quella urbanistica.

Non sono stati invece eseguiti specifici accertamenti sulla regolarità edilizia degli immobili; pertanto, la presente relazione è fondata sull'ipotesi che gli immobili stimati siano conformi dal punto di vista edilizio.



Ciò precisato, la presente relazione di stima si richiama ai Principi Italiani di Valutazione (PIV 2015), che definiscono il valore di mercato di un'attività reale *"il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere)"*

L'incarico ha previsto altresì la determinazione del possibile prezzo base d'asta nell'ipotesi che il bene venga venduto nell'ambito di una procedura che comporti l'accesso a forme di liquidazione competitive.

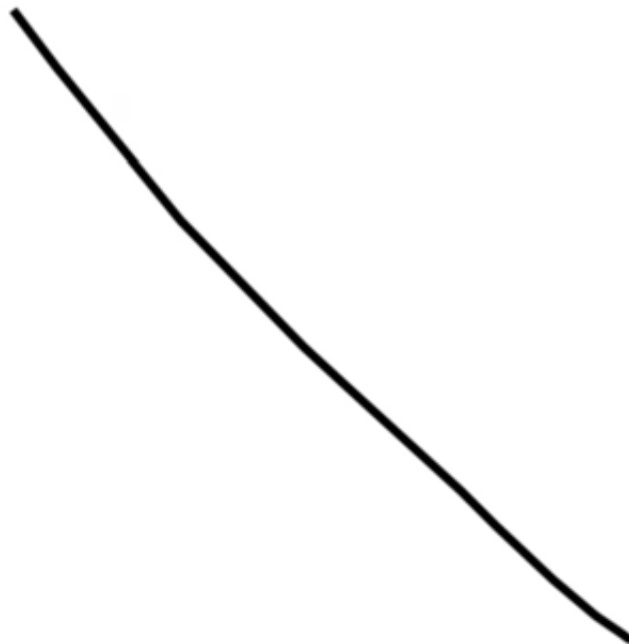
Il suddetto prezzo base d'asta è stato determinato dai periti sulla base degli esiti di aste immobiliari nell'ambito di procedure esecutive e concorsuali avanti il Tribunale di Bologna.

Precisamente i tecnici hanno reputato congruo applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa:

- A. il 15%, quanto agli immobili siti in [REDACTED]
- B. il 20% quanto al fabbricato sito in [REDACTED]
- C. tra il 20% e il 25% quanto ai restanti beni siti in [REDACTED] (fabbricati e terreni).
- D. il 25% per i terreni in comproprietà con [REDACTED]

Si riporta **di seguito il prospetto condiviso e redatto dai periti** che evidenzia, per ogni immobile: - consistenza;

- valore di mercato;
- canone annuo;
- prezzo base d'asta.



C.1		63	189		A/3	3.5 VANI	89	77.50	€	526.00	€	71.765.00	€	70.000.00	€	4.440.00	6.34%	31/03/22	€	52.000.00	
C.2		63	137	2	A/4	3.5 VANI	84	60.25	€	854.77	€	51.499.86	€	50.000.00	€	4.200.00	8.40%	07/05/23	€	38.000.00	
C.3		63	137	1	A/4	4 VANI	73	75.00	€	854.77	€	64.107.75	€	65.000.00	€	4.320.00	6.65%	30/04/24	€	48.000.00	
C.4		63	137	3	A/4	5 VANI	77	77.50	€	829.95	€	64.321.81	€	70.000.00	€	5.420.00	7.71%	07/05/23	€	52.000.00	
C.5		63	137	9	C/6	11 MQ.	11	9.00	€		€	5.000.00									
C.6		63	137	4	A/4	3.5 VANI	53	53.87	€	854.77	€	46.046.46	€	45.000.00	€	3.000.00	6.67%	31/03/22	€	34.000.00	
C.7		63	179	8	C/6	12 MQ.	12	11.00	€		€	5.000.00	€	5.000.00							
C.8		63	179	3	C/1	77 MQ.	103	113.00	€	979.70	€	110.706.10	€	110.000.00							
C.9		63	156	4	A/2	11.5 VANI	296	321.15	€	1.372.88	€	440.900.41	€	440.000.00	€	15.000.00	3.41%	29/02/24	€	350.000.00	
C.9		63	197	1	A/2	11.5 VANI	291	318.55	€	1.372.94	€	437.899.21	€	440.000.00							
C.9		63	197	2	C/6	29 MQ.	29														
TOTALI BENI DI PROPRIETA' MUSIANI PAOLO																					
C.10		63	71	5*	C/2	446 MQ.	474	488.00	€		€	100.000.00	€	1.255.000.00	€	35.550.00					
TOTALI BENI DI PROPRIETA' MUSIANI PAOLO quote 1/2																					
C.11		63	181	1**	A/2	14.5 VANI	374	290.03	€	1.074.01	€	340.498.12	€	170.000.00	€	7.200.00	4.24%	31/07/21	€	125.000.00	
C.12		63	181	2**	C/6	23 MQ.	23														
C.12		63	199	1**	A/2	11.5 VANI	299	312.44	€	1.373.38	€	429.098.65	€	275.000.00							
C.12		63	199	2**	C/6	32 MQ.	32														
TOTALI BENI usufrutto MUSIANI PAOLO quote 1/1																					
C.13		63	183	1**	A/2	14.5 VANI	389	305.80	€	1.635.55	€	500.151.19	€	250.000.00	€	19.200.00	7.68%	18/04/29	€	165.000.00	
C.14		63	183	2**	C/6	23 MQ.	23														
C.14		63	201	1**	A/2	11.5 VANI	300	347.00	€	1.371.10	€	473.771.70	€	227.000.00	€	14.400.00	6.09%	14/10/25	€	180.000.00	
C.14		63	201	2**	C/6	32 MQ.	29														
TOTALI BENI usufrutto MUSIANI PAOLO quote 1/1 usufrutto																					
* Quote ridotte al 50% - ** usufrutto																					
C	TOTALI RESTANTI BENI IMMOBILIARI								€	2.217.000.00	€	77.160.00								€	1.655.000.00
AB-C TOTALI COMPLESSIVI BENI IMMOBILIARI PROPRIETA' MUSIANI PAOLO																					
										€	8.241.500.00	€	311.073.28							€	6.694.400.00

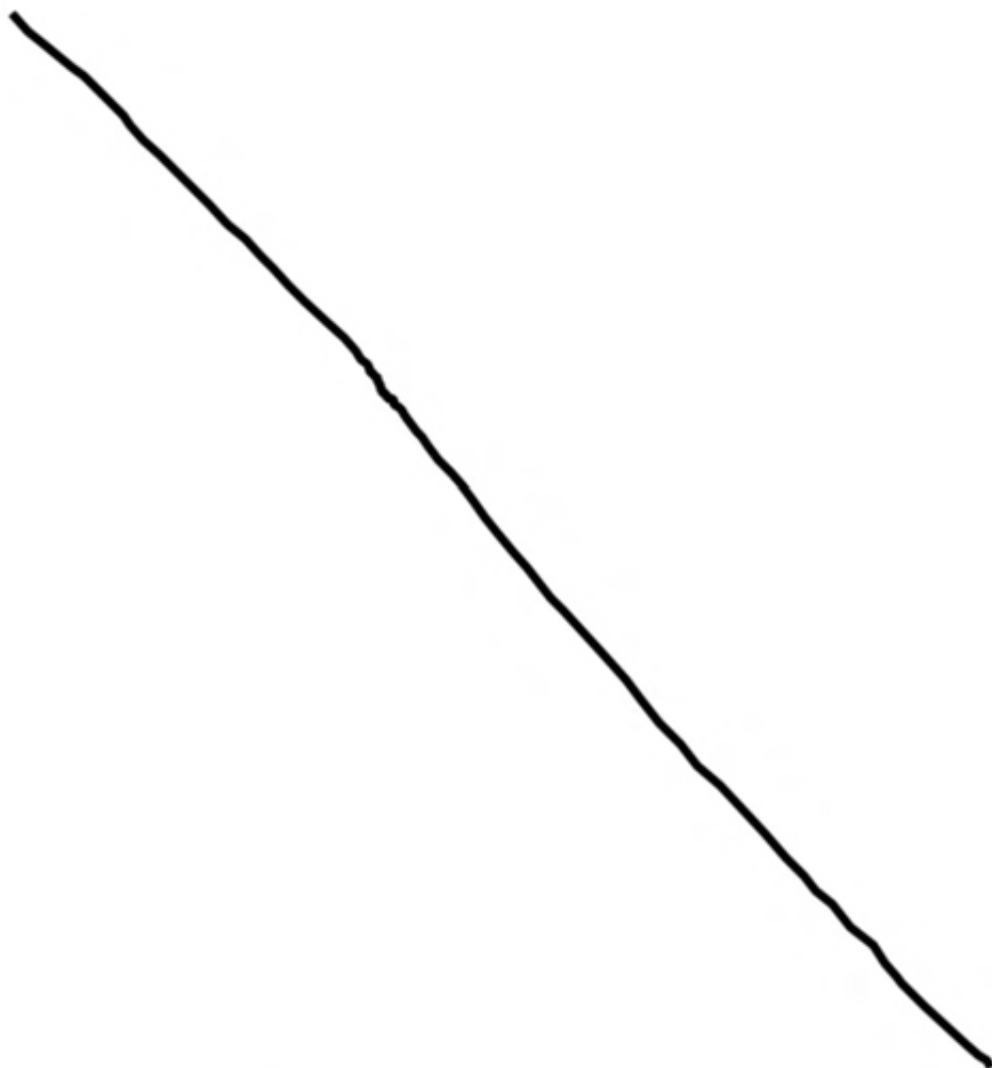
Terreni siti in [REDACTED] in comproprietà al 50% [REDACTED]

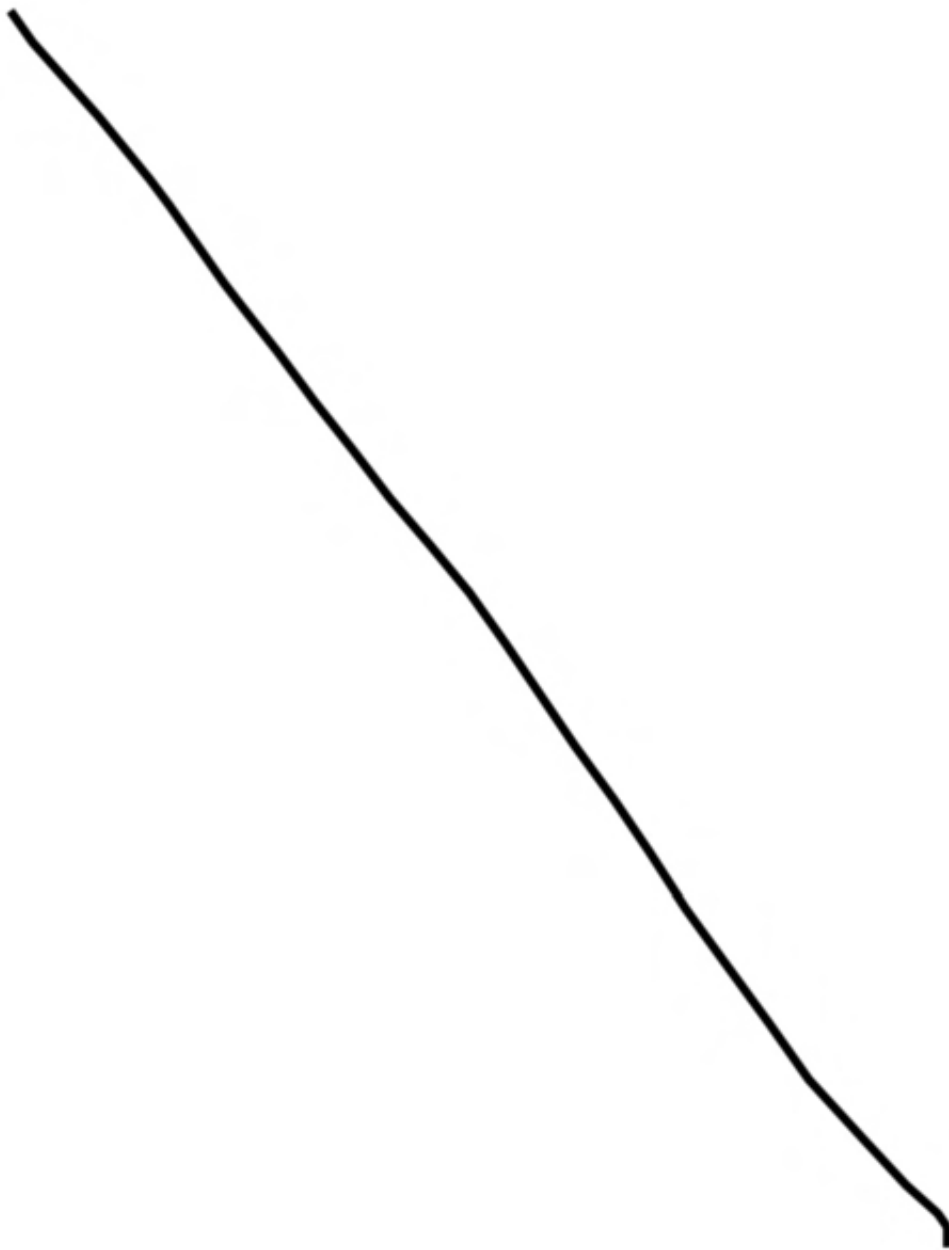
Circa 26 ha, in parte collinare, di proprietà del Musiani al 50%⁷⁷

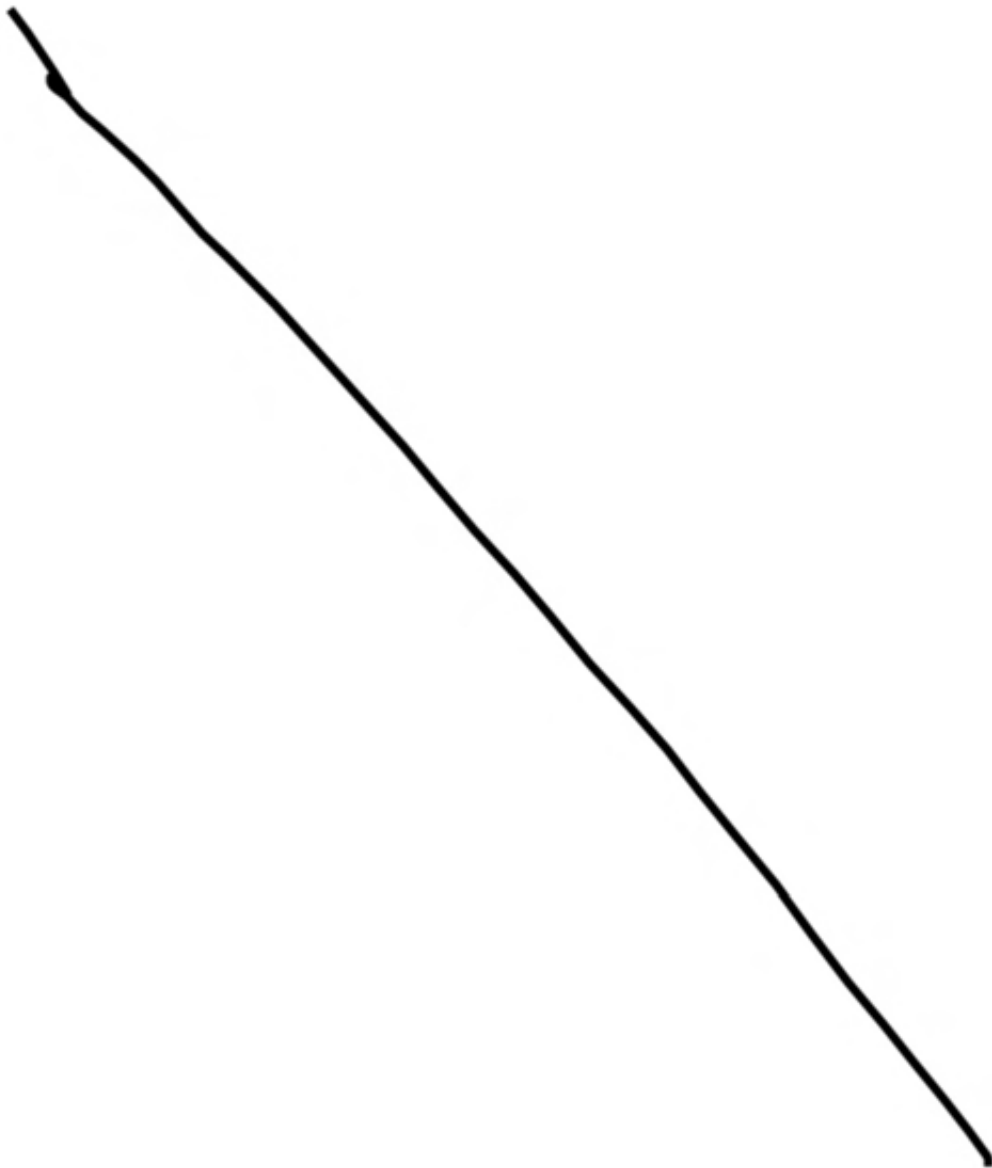
I terreni **non** sono oggetto di pignoramento.

Valore di mercato dell'intero: eu 180.000,00(doc. 53. D)

[REDACTED]



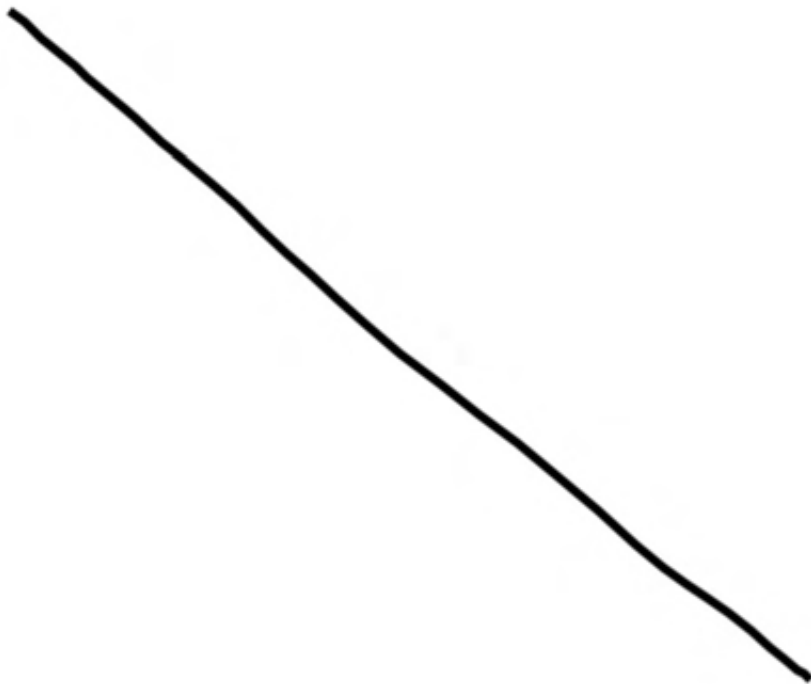


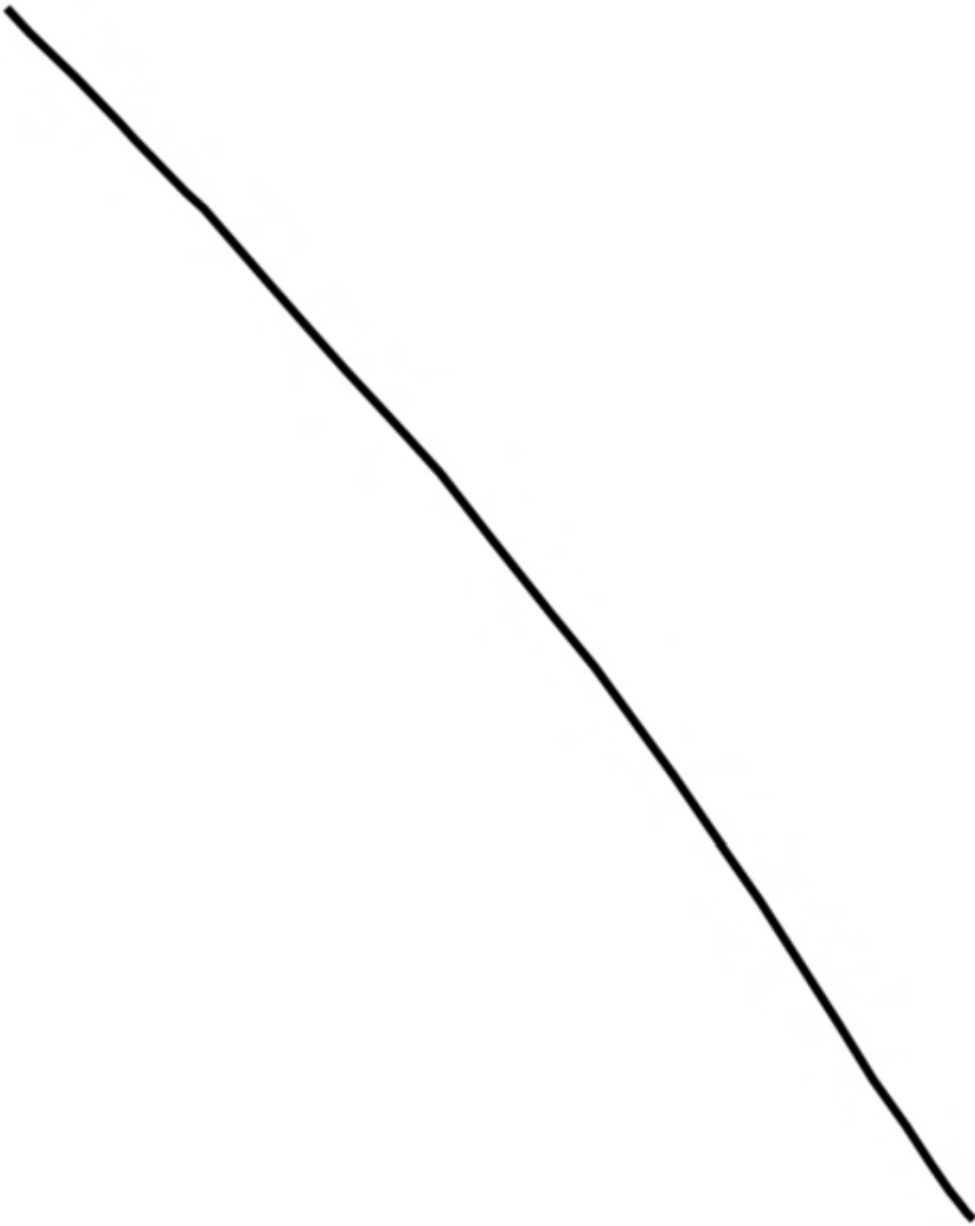


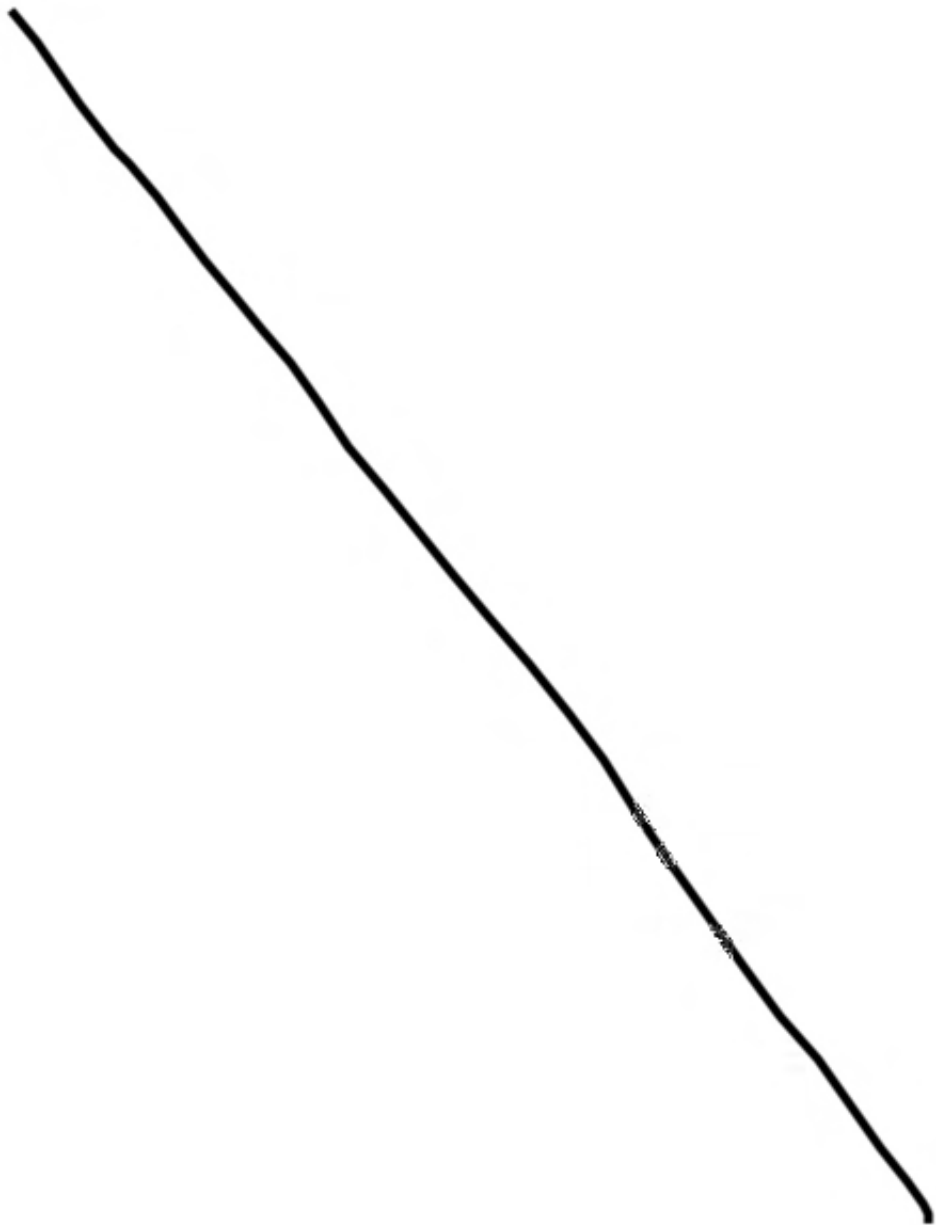
Come verrà dettagliatamente motivato nel proseguo (capitolo 10.7), si ritiene prudentiale indicare, quale valore di presumibile realizzo del patrimonio immobiliare, già al netto delle spese dell'agente immobiliare, **l'importo di euro 5.750.000,00, comprensivo altresì della c.d. *incapienza tecnica*, ossia della somma che eccede, per ogni singolo bene, il relativo prezzo base d'asta assunto quale valore di riferimento.**

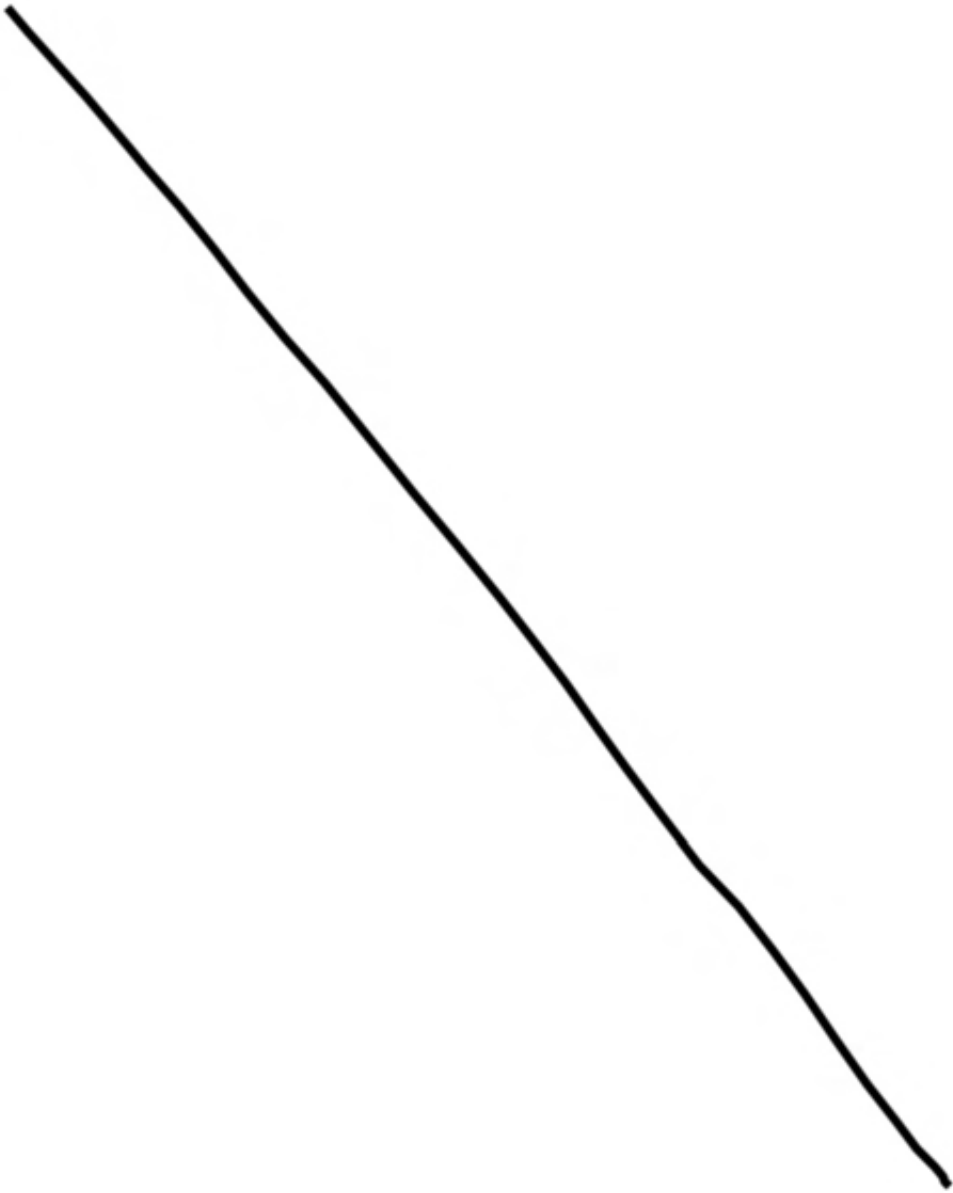
Somma che, allo stato, ammonta ad **euro 32.000,00** e che, con la presente proposta, viene **offerta ai creditori privilegiati declassati e chirografari originari.**

9.2 I FRUTTI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI









Totale entrate mensili effettive:

€ 21.594,05⁸⁴

Da marzo 2022 disdicono 2 conduttori (**doc. 54**), per cui l'entrata mensile sarà pari ad € 19.148,61 e così per totale annuo pari a € 229.783,32⁸⁶.

Da tale cifra devono essere detratti in prededuzione le imposte (IRPEF e IMU) che matureranno fino alla cessione degli immobili.

Come vedremo nel dettaglio, l'importo dovuto dal Musiani per il corrente per le suddette imposte è pari a € 105.000,00

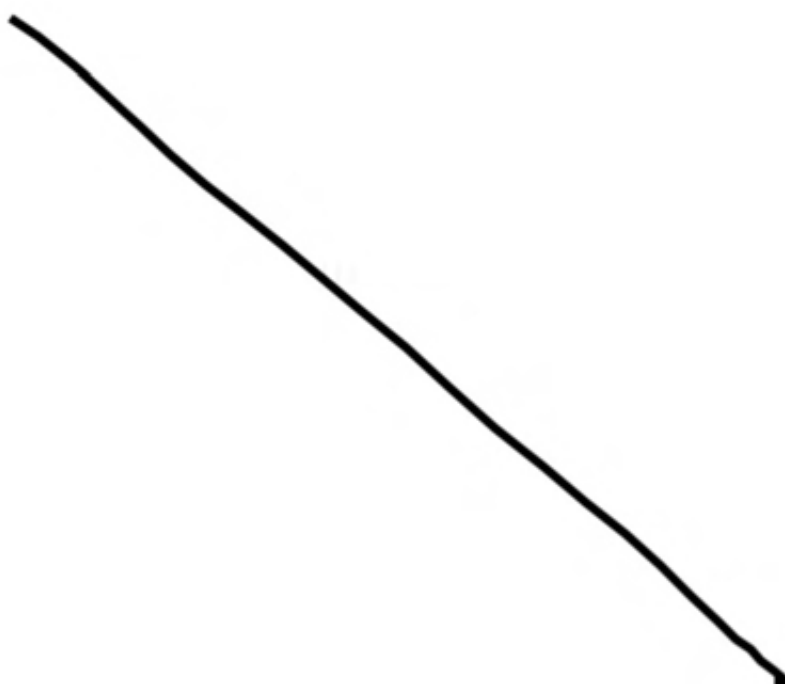
84

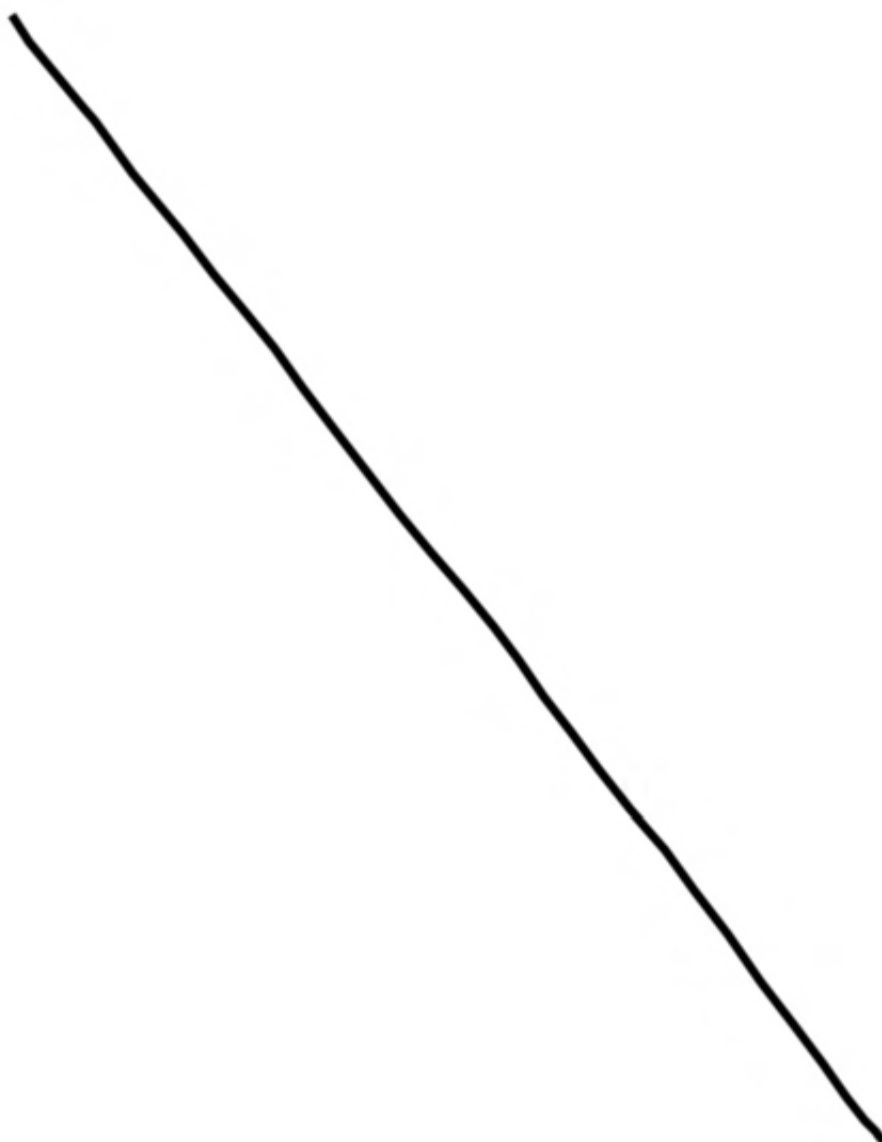
Va da sé che, man mano che gli immobili verranno venduti, diminuirà il carico fiscale, nonché l'introito generato dai canoni di locazione, ma, come vedremo, il piano di smobilizzo del patrimonio è costruito in modo da privilegiare quegli immobili ai quali sono connesse delle spese (in termini di IMU, IRPEF e spese condominiali) più elevate, tenendo per ultimi quelli che assicurano entrate soddisfacenti con un carico tributario minimo.

Come verrà dettagliatamente motivato nel prosieguo (capitolo 10.8), **si ritiene di poter offrire alla massa attiva per quella derivante dai canoni di locazione, già al netto delle imposte, la cifra prudenzialmente stabilita pari a euro 328.110,34 di cui:**

9.3 CREDITI PER MANCATO PAGAMENTO DEI CANONI:

L'ammontare complessivo degli insoluti dovuti al mancato pagamento dei canoni di locazione è pari a euro € **122.826,00**.



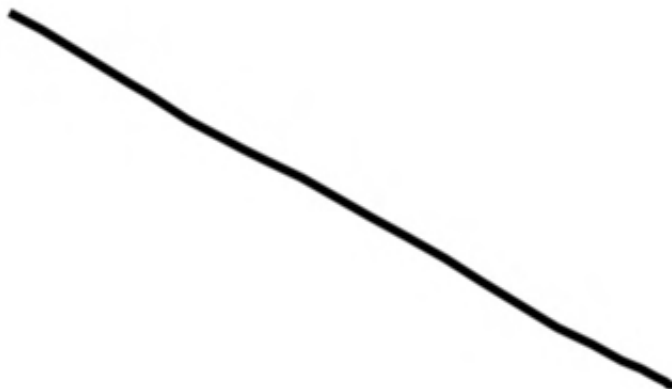


Tuttavia, in via estremamente prudentiale si indica una percentuale di probabile soddisfo pari al 30% per i crediti in ordine ai quali vi è già un titolo esecutivo (pari ad € 77.845,59), mentre si è applicato un deprezzamento del 100%, per gli altri crediti (pari ad

€ 44.980,41), vista la mancanza, allo stato, di un titolo esecutivo e l'assenza di informazioni circa la solvibilità del debitore.

Valore complessivo di presumibile realizzo: € 23.353,68

9.4. I COMPENSI PROFESSIONALI



Vista la durata ipotizzata per l'esecuzione del presente accordo, stimata in anni 4, l'attivo derivante dall'attività professionale del debitore offerto **ai creditori è pari a euro 20.000,00.**

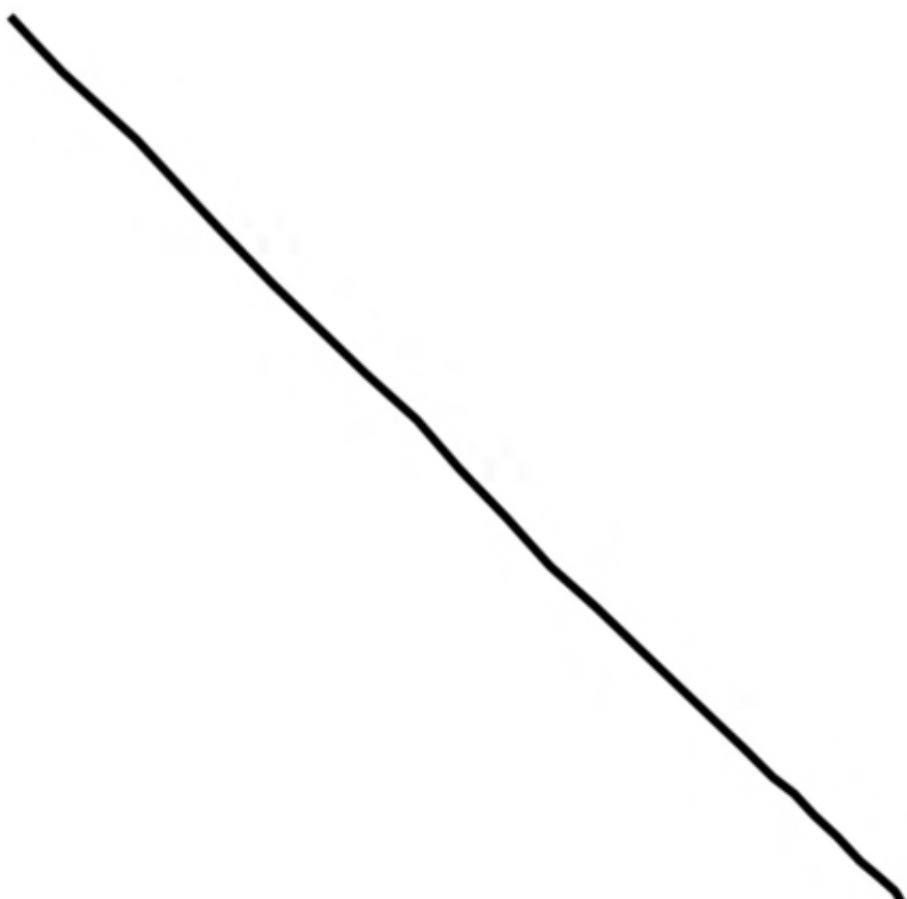
Il Dott. Musiani si impegna, in ogni caso, a versare in favore della massa, per tutta la durata della procedura eventuali sopravvenienze attive.

9.4 ALTRI CREDITI

Il dott. Musiani risulta titolare di un credito pari a euro 200.000,00 nei confronti della

_____ come da sentenza _____

La sentenza, tuttavia, sopraggiunse ben 4 anni dopo l'avvenuta cancellazione della società dal registro delle imprese e le indagini effettuate sul socio _____ evidenziarono che il medesimo risultava nullatenente. Per tali ragioni, l'Avvocato incaricato della causa sconsigliò di intraprendere ulteriori azioni giudiziarie, vista la evidente probabilità di infruttuosità delle medesime (**doc. 55**).



10) LA PROPOSTA DI ACCORDO E IL PIANO ATTUATIVO

La presente proposta di accordo di composizione della crisi consente un migliore soddisfacimento dei creditori rispetto all'ipotesi liquidatoria.

L'incapienza patrimoniale del ricorrente determina, *ipso iure*, la falcidia di alcuni crediti privilegiati (in particolare Release s.p.a ed Equitalia Nord Verona) con loro declassamento, per la parte residua, al chirografo.

Si dimostrerà nel prosieguo che la soddisfazione parziale del privilegio ipotecario risulta, comunque, **non inferiore** a quella oggettivamente realizzabile in caso di liquidazione degli immobili del ricorrente sui quali insistono le rispettive cause di prelazione.

Va detto, altresì che, come normativamente prescritto, la proposta **assicura** il pagamento dei crediti impignorabili.

Si osservi, infine, che la proposta prevede **l'espresso spossessamento del patrimonio del debitore con affidamento del medesimo ad un Liquidatore** ai sensi degli artt. 7 co.1 e 13 della L.3/2012, che, a garanzia del ceto creditorio, proceda alla dismissione dei beni e amministri i medesimi e le somme via via incassate.

In sintesi e fermo quanto si dirà al capitolo 10 per il dettaglio e le motivazioni, si sostiene che **l'attivo realizzabile, che si offre al ceto creditorio, già decurtato** delle spese dell'agenzia e degli oneri prededucibili costituiti dalle imposte erariali e tributi locali (I.M.U e I.R.P.E.F) che matureranno fino alla cessione degli immobili, **è pari a euro 6.121.464,02**

Si sottolinea che la stima dell'attivo è stata effettuata **con criteri altamente prudenziali, al fine di sottoporre al ceto creditorio un piano di liquidazione attendibile.**

ATTIVO OFFERTO AI CREDITORI AL NETTO DELLE IMPOSTE			
SMOBILIZZO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE			5.750.000,00 €
CANONI DI LOCAZIONE INERENTI IMMOBILI PIGNORATI			320.000,00 €
CANONE DI LOCAZIONE INERENTE IMMOBILE ■■■■			8.110,34 €
■■■■ NON PIGNORATO			
CREDITI			23.353,68 €
COMPENSI PROFESSIONALI			20.000,00 €
TOTALE OFFERTO			<u>6.121.464,02 €</u>

10.1 LE SPESE DELLA PROCEDURA E GLI ONERI PREDEDUCIBILI

Spese della procedura da sovraindebitamento

A seguito dell'istanza depositata dal debitore, l'OCC provvedeva a redigere il preventivo per l'attività da prestarsi, in base ai dati di attivo e passivo forniti, e quantificata in € 151.669,30. Alla data odierna, il debitore risulta aver corrisposto € 6.388,08.

Residuano pertanto da pagare **€ 145.281,22 (doc. 56 ter).**

Il Collegio gestori ha già dato disponibilità a porre in prededuzione la parte residua del compenso in esito alla istanza motivata del debitore. Tanto in ragione dello stato di illiquidità per le motivazioni esposte.

Nel riparto dell'attivo, in esito alla omologa dell'accordo, occorrerà pertanto porre in prededuzione tale voce, così come le spese di pubblicità del decreto di apertura della liquidazione (quantificate per eccesso in € 5.000,00) e di quelle che sorgeranno in funzione della procedura medesima., nonché il compenso del Gestore con funzioni di Liquidatore nominato ai sensi dell'art. 7 in combinato disposto con l'art. 13 L. 3/2012, quantificate in € 50.000,00, salva diversa disposizione del Giudice.

Sul punto si rinvia a quanto più specificatamente indicato nel capitolo 11.

Basti qui evidenziare che l'auspicato conferimento dell'incarico ai Componenti del Collegio 5 dell'O.C.C., che hanno già dato la propria disponibilità alla nomina, risponde altresì ad una logica di riduzione dei costi, al fine di non aggravare ulteriormente il passivo.

Ugualmente andranno in prededuzione i compensi pattuiti per la stima dell'intero compendio immobiliare. Come già evidenziato, per l'attività di consulenza tecnica estimativa del compendio immobiliare, considerata la rilevanza dei cespiti, le parti hanno convenuto un onorario complessivo di euro 40.000,00, oltre c.a.p., importo di gran lunga inferiore rispetto a quello che scaturirebbe dall'applicazione delle tariffe nelle misure stabilite dal D.M. Giustizia 182/2002.

Il Musiani risulta aver già corrisposto ai periti la somma complessiva di € 15.000,00; resta, pertanto, da corrispondere la minor somma di € 25.000,00 oltre accessori e così per complessivi € 33.926,18.

Parimenti dicasi per le spese dell'*Advisor*⁸⁹, per la cui attività, le parti hanno convenuto un onorario di € 100.000,00, (doc. 56 quater) già comprensivo di accessori come per legge, importo di gran lunga inferiore rispetto a quello che scaturirebbe dall'applicazione delle tariffe nella misura minima stabilite dal D.M. Giustizia 140/2012. Alla data odierna il professionista non ha percepito alcun acconto.

Spese della procedura esecutiva

Ugualmente andranno in prededuzione le spese della procedura [REDACTED] [REDACTED] nella misura di quelle maturate sino al momento del deposito del presente ricorso e in via prudenziale quantificate in euro 20.000,00

⁸⁹ I crediti sorti in occasione o in funzione della liquidazione o di uno dei procedimenti di cui alla legge 3/2012 sono soddisfatti con preferenza rispetto agli altri, con esclusione di quanto ricavato dalla liquidazione dei beni oggetto di pegno ed ipoteca per la parte destinata ai creditori garantiti.

Accantonamento per manutenzione straordinaria immobili

Si ritiene opportuno prevedere un accantonamento di euro 25.000,00 annui e così per complessivi euro **100.000,00** da destinare alle eventuali spese per manutenzione straordinaria agli immobili e agli impianti.

L' I.R.P.E.F. e l'I.M.U. sono oneri per i quali vige la prededuzione nella misura di quelle che matureranno dall'anno in corso fino alla cessione degli immobili. Detti oneri tributari, come si è già detto e come meglio si dirà nel capitolo 10.8, verranno pagati con i canoni percipiendi dalla locazione degli immobili; pertanto, essi non vengono qui conteggiati, dal momento che se ne è già tenuto conto nella quantificazione dell'attivo netto derivante dai canoni di locazione.

Spese prededucibili in ipotesi di vendite competitive

Qualora si proceda con le vendite competitive, e non siano posti a carico dell'aggiudicatario, occorrerà tener conto, ai fini dei costi in prededuzione, il costo per gli oneri pubblicitari, nonché i costi per le cancellazioni dei gravami, e l'onorario notarile.

Come meglio infra al capitolo 12.3 i suddetti costi sono stati conteggiati assumendo come numeri di lotti d'asta quelli risultanti dall'accorpamento elaborato dai periti, pari a 49, ipotizzando per ogni lotto l'importo di euro 6.700,00.

Il debitore, come vedremo, ha già raccolto manifestazioni di interesse all'acquisto per n 5 lotti⁹⁰.

Al fine di indicare un valore altamente prudenziale, si ipotizza che tutti i restanti 44 lotti siano venduti con la procedura competitiva. Ne deriverà una somma complessiva da porre in prededuzione pari a € 6.700,00 x 44= € **294.800,00** (v. capitolo 12.3).

<u>SPESE DELLA PROCEDURA E ONERI PREDEDUCIBILI</u>			
Compenso O.C.C.			145.281,22 €
Compenso Advisor			100.000,00 €
Accantonamento per compenso Liquidatore art 13			50.000,00 €
Saldo compenso tecnici			33.926,18 €
pubblicità di legge e registrazione decreto di omologa			5.000,00 €
saldo procedura			20.000,00 €
Accantonamento per manutenzione immobili			100.000,00 €

⁹⁰

SUB TOTALE			454.207,40 €
Spesa presunta per vendite competitive per n 44 lotti			294.800,00
TOTALE			749.007,40

10.1.2. LA SISTEMAZIONE DEFINITIVA DEGLI OBBLIGHI DI MANTENIMENTO.

I crediti impignorabili ex art. 545 C.P.C. sono riferiti al mantenimento

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'accordo che qui si propone, quanto ai crediti impignorabili, prevede degli accordi preliminari con gli aventi diritto finalizzati ad ottenere una loro definitiva sistemazione mediante una liquidazione *una tantum*.

Ciò risponde alla *ratio* della normativa in tema di sovraindebitamento che espressamente dispone, all'art. 7 co.1, che l'accordo assicuri il regolare pagamento dei titolari di crediti impignorabili.

[REDACTED]

I giudizi sono già radicati davanti al Tribunale di Bologna come già evidenziato

<u>CREDITI IMPIGNORABILI (OBBLIGHI DI MANTENIMENTO)</u>			
beneficiario e tot annuo	obbligo di mantenimento secondo gli importi determinati dagli aventi diritto		accordo raggiunto con gli aventi diritto con soluzione di liquidazione <i>unatantum</i> (-35%)
██████████ 2.500 al mese - tot annuo € 30.000,00	x 20 anni: 600.000,00		400.000,00 €
██████████: 3.000 al mese - tot annuo € 36.000,00	x 17 anni: 612.000,00		395.000,00 €
██████████ 1000 al mese - tot annuo € 12.000,00	x 6 anni: 72.000,00		40.000,00 €
██████████: 1000 al mese - tot annuo € 12.000,00	x 3 anni: 36.000,00		15.000,00 €
tot annuo € 90.000,00	1.320.000,00 €		850.000,00 €

Totale concordato: 850.000,00 ► proposta di pagamento: 100%

10.1.3. LE SPESE PER IL FABBISOGNO DEL DEBITORE

Quanto alle spese per il fabbisogno del debitore, si rimanda a quanto già evidenziato nel capitolo 8.

Qui di seguito una tabella riassuntiva delle suddette spese, assumendo come arco temporale i 4 anni ipotizzati per la durata della procedura.

Il totale complessivo, da porre in detrazione dall'attivo offerto ai creditori, è dunque pari a euro 118.080,00.

SPESE PERSONALI DEL DEBITORE			
		tot mensile	tot annuo
Spese per il fabbisogno del debitore		2.100,00 €	25.200,00 €
Spese connesse all'esercizio della professione		360,00 €	4.320,00 €
		2.460,00 €	29.520,00 €
TOTALE COMPLESSIVO X 4 ANNI			118.080,00

Totale complessivo x 4 anni: 118.080,00 ► pagamento: 100%

10.2. LE MASSE DELL'ATTIVO E IL CONCORSO DEI CREDITORI

L'accordo prevede la creazione di tre masse dell'attivo:

- **massa "A"**: costituita dal ricavato della vendita dei beni immobili fino alla concorrenza, per ciascun immobile, del prezzo base d'asta (e dunque al netto della eventuale c.d. *incapienza tecnica*); nonché dai canoni di locazione inerenti gli immobili oggetto della procedura [REDACTED] ► la massa "A" è destinata al soddisfacimento dei creditori ipotecari, secondo l'ordine delle ipoteche;
- **massa "B"**: composta dall'attivo derivante dal canone inerente l'immobile non pignorato sito in [REDACTED] dal recupero dei crediti e dai compensi professionali ► la massa "B" è destinata al soddisfacimento dei creditori con privilegio generale mobiliare ex artt. 2753 e 2778 co.1 n 1 c.c.
- **massa "C"**: costituita dalle somme derivanti dalla c.d. *incapienza tecnica*, e dunque dalle somme, ottenute dalla vendita privata degli immobili, che eccedono, per ogni singolo bene il prezzo base d'asta ► è destinata al soddisfacimento dei creditori privilegiati declassati e dei chirografari originari.

Riprendendo i dati già anticipati nei capitoli precedenti e rinviando ai successivi per il dettaglio, avremo i seguenti valori di attivo, determinati, si ribadisce ancora una volta, secondo criteri altamente prudenziali:

- **massa "A"**: € 5.750.000,00 (somma ricavata dalla vendita degli immobili) - € 32.000,00 (c.d. *incapienza tecnica*) + € 320.000,00 (canoni inerenti gli immobili pignorati per n. 4 anni) e così per complessivi **€ 6.038.000,00**
- **massa "B"**: € 8.110,34 (canoni relativi all'immobile [REDACTED] per n. 2 anni) + € 23.353,68 (crediti) + € 20.000,00 (compensi professionali) e così per complessivi **€ 51.464,02**

- massa "C": pari, al momento, a **€ 32.000,00** ⁹²

E così per complessivi **€ 6.121.464,02** , secondo le seguenti percentuali:

ATTIVO	€ 6.121.464,02	100%
A. ricavato dalla vendita dei beni immobili e canoni di locazione inerenti gli immobili pignorati, al netto dell'incapienza tecnica	€ 6.038.000,00	98,64%
B. attivo derivante dai compensi professionali, dal recupero crediti e dal canone inerente l'immobile XXXXXXXXXX non pignorato	€ 51.464,02	0,84%
C. somme derivanti dalla c.d. incapienza tecnica	€ 32.000,00	0,52%

Le spese della procedura (al netto di quelle previste per le eventuali vendite competitive), i crediti alimentari e le spese per il fabbisogno del debitore, essendo voci di spesa comuni a tutti i creditori sono **ripartite secondo le percentuali dell'attivo**. E dunque:

		A	B	C
		98,64%	0,84%	0,52%
Spese prededotte	€ 454.207,40	€ 448.030,18	€ 3.815,34	€ 2.361,88
Crediti alimentari	€ 850.000,00	€ 838.440,00	€ 7.140,00	€ 4.420,00
Fabbisogno del debitore	€ 118.080,00	€ 116.474,11	€ 991,87	€ 614,02

⁹²

Credito residuo al 03.03.2022, come da atto di intervento nella procedura [REDACTED]

[REDACTED] di cui infra: **€ 218.388,99⁹⁷**

L'intero credito risulta capiente ► proposta di pagamento in privilegio: 100%

Residuo disponibile massa "A": € 4.121.866,72

•EQUITALIA NOMOS SPA VERONA

Credito garantito da ipoteca legale derivante da ruoli esattoriali a favore di EQUITALIA NOMOS SPA (Verona) iscritta il 13/09/2010 [REDACTED]



Credito ipotecario residuo arrotondato per eccesso **a euro 15.000,00**

L'intero credito risulta capiente ► proposta di pagamento in privilegio: 100%

Residuo disponibile massa "A": € 4.106.866,72

Creditori ipotecari di II grado

•IL CREDITORE STRATEGICO RELEASE S.P.A.

Preliminarmente si precisa che Release s.p.a. è stata di recente incorporata dal Banco BPM s.p.a. con effetto dal 21.02.2022: pertanto a decorrere da tale data, come

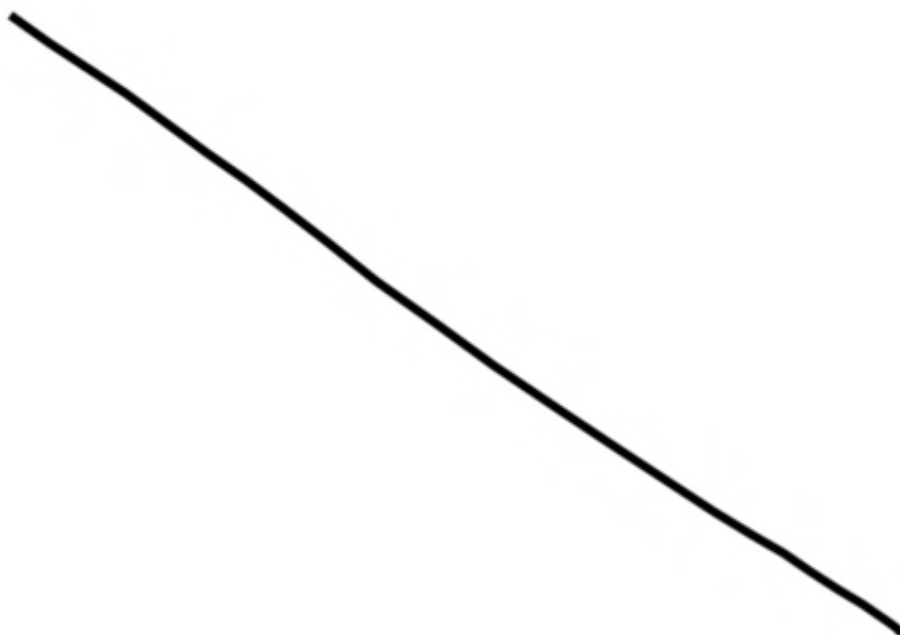
annunciato sul sito ufficiale di Release s.p.a. e del Banco B.P.M. s.p.a. e come comunicato al Musiani stesso con lettera del 04.02.2022, il Banco BPM ha assunto in proprio tutti i diritti e gli obblighi riferiti a Release, subentrando in tutti i rapporti contrattuali in essere, insieme a privilegi, garanzie e rapporti connessi e accessori (**doc. 56**).

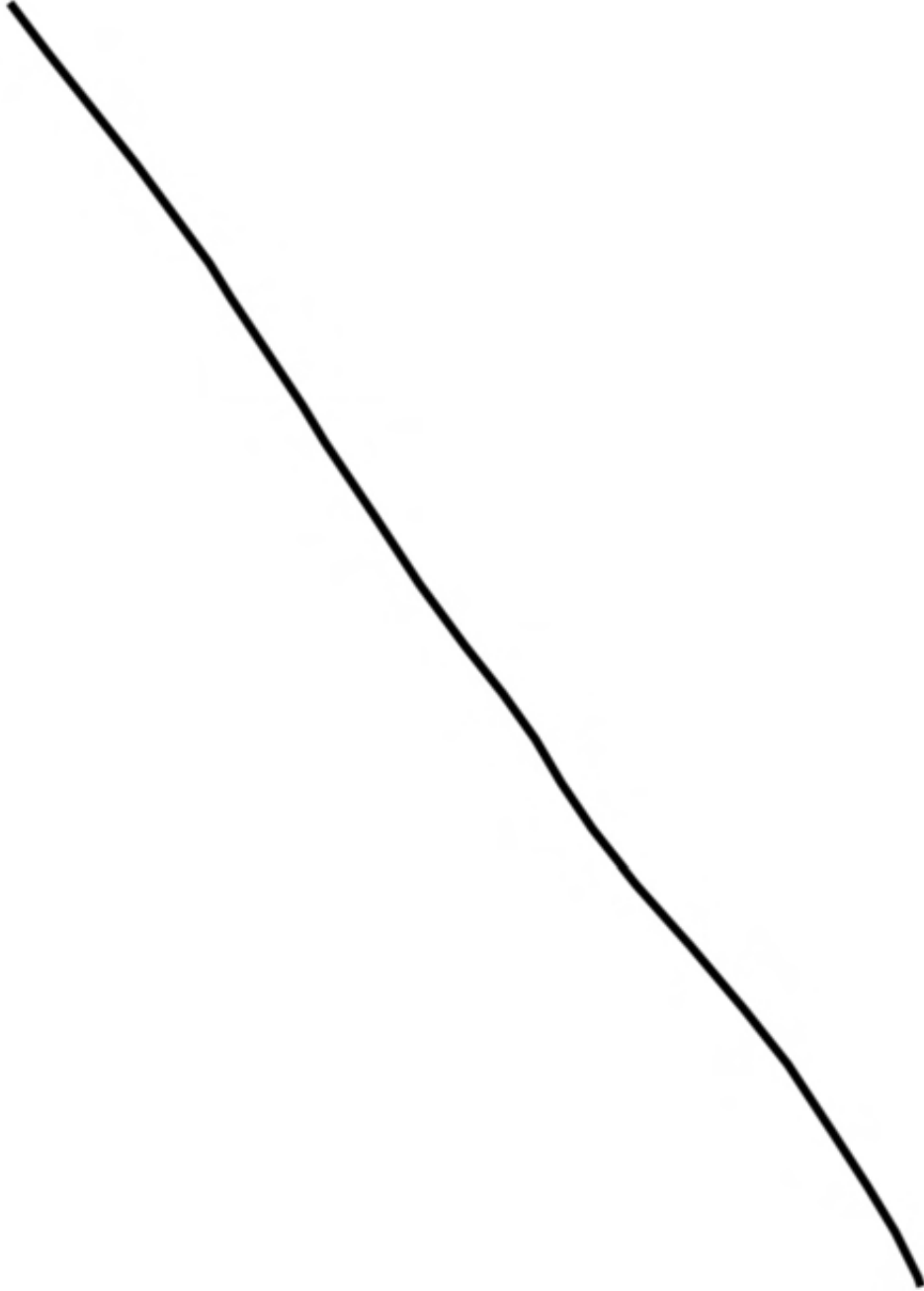
Il suddetto credito risulta garantito da ipoteca giudiziale derivante da [REDACTED] emesso dal Tribunale di Verona iscritta il 12/10/2011 [REDACTED], per un importo capitale di € 7.173.932,91 oltre interessi, fino alla concorrenza di € 9.089.000,00.

Grava tutti i beni del Musiani

Release s.p.a. si pone dunque come creditore ipotecario di II grado su tutto il patrimonio del Musiani, ad eccezione dei beni su cui insiste l'ipoteca in favore della Cassa di Risparmio di Cento, rispetto ai quali si pone come ipotecario di III grado e ad eccezione dei beni sui quali non risulta iscritta l'ipoteca in favore di Equitalia Nomos s.p.a., rispetto ai quali si pone come creditore ipotecario di I grado.

Come già illustrato nel capitolo 2, il credito ha origine nella intervenuta risoluzione di un contratto di leasing e ha dato luogo ad un complesso contenzioso.





Appare altresì evidente che il credito ipotecario residuo, coincidente con il tetto ipotecario, pari a **euro 9.089.000,00**, risulta parzialmente incapiente rispetto al valore dei beni su cui insiste la prelazione, con conseguente falcidia della parte residua del credito e declassamento a chirografo.

- **Credito ipotecario residuo: € 9.089.000,00 ► proposta di pagamento in privilegio: € 4.106.866,72, pari al 32% del credito complessivo**
- **degradato in chirografo per privilegio incapiente e con diritto di voto ► € 4.982.133,28**
- **chirografario originario ► € 3.422.807,96**

Si dimostrerà nel prosieguo che la soddisfazione parziale del privilegio ipotecario risulta, comunque, non inferiore a quella oggettivamente realizzabile in caso di liquidazione degli immobili del ricorrente sui quali insistono le giuste cause di prelazione.

Residuo disponibile della massa "A": € 0,00

Creditori ipotecari di III grado

•EQUITALIA NORD SPA - VERONA

Credito garantito da ipoteca legale derivante da ruoli esattoriali a favore di EQUITALIA NORD SPA (Verona) iscritta il 26/05/2015 al [REDACTED] per un importo capitale di € 692.745,93, oltre interessi, fino alla concorrenza di € 1.385.491,86; grava tutti i beni del Musiani,

Equitalia Nord si pone dunque come creditore ipotecario di III grado su tutto il patrimonio del Musiani, ad eccezione dei beni su cui insiste l'ipoteca in favore della Cassa di Risparmio di Cento, rispetto ai quali si pone come ipotecario di IV grado e ad eccezione

dei beni sui quali non risulta iscritta l'ipoteca in favore di Equitalia Nomos s.p.a., rispetto ai quali si pone come creditore ipotecario di II grado, successivo a Release s.p.a.

Credito ipotecario residuo: arrotondato per eccesso a **€ 500.000,00**

Il suddetto credito ipotecario risulta assolutamente incapiente e dunque degradato per l'intero suo importo a chirografo.

- **Credito ipotecario residuo: € 500.000,00 ► proposta di pagamento in privilegio: € 0,00;**
- **degradato in chirografo per privilegio incapiente e con diritto di voto: € 500.000,00**

10.4 CONCONSO SULLA MASSA "B": I CREDITORI CON PRIVILEGIO GENERALE MOBILIARE EX ARTT. 2753 E 2778 CO. 1 N 1 C.C.

La massa B, cioè l'attivo derivante dai compensi professionali, dal recupero crediti e dal canone di locazione inerente l'immobile [REDACTED] non oggetto della procedura [REDACTED] è destinato al soddisfacimento dei creditori assistiti da privilegio generale sui beni mobili.

Attivo disponibile al netto delle spese prededucibili, degli oneri alimentari e delle spese per il fabbisogno del debitore: **€ 39.516,81**

Mediante l'attivo mobiliare, verrà soddisfatto:

- ✓ 100% credito C.N.D.A.D.C. assistito da privilegio generale sui beni mobili ex artt. 2753 e 2778 co.1 n.1 C.C. per € 38.966,53;
- ✓ 0,35% ADER Verona per aggio, per € 183,69;
- ✓ 0,81% ADER Bologna per aggio per € 366,59

10.5 CONCONSO SULLA MASSA "C": I CREDITORI PRIVILEGIATI DECLASSATI E I CREDITORI ORIGINARI.

L'accordo prevede la creazione di una massa (C) , costituita dalla c.d. *incapienza tecnica*, cioè dalla somma che eccede, con riferimento ad ogni singolo bene, il prezzo base d'asta, assunto, dunque, a valore di riferimento, e che è offerto ai creditori residuali, intendendo per tali i creditori meramente chirografari, nonché i creditori privilegiati declassati.

Come meglio infra, il debitore, in relazione all'immobile [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ha già raccolto manifestazioni di interesse per somme superiori

rispetto alla stima indicata dai periti: per il primo era stato stimato un prezzo a base d'asta di Euro 290.000,00 (offerta Euro 310.000,00) ; per il secondo un prezzo base d'asta di euro 150.000,00 (offerta Euro 160.000,00); per i terreni un prezzo base d'asta di Euro 68.000,00= (offerta Euro 70.000,00).

La massa attiva è dunque pari, allo stato, a € 32.000,00.

Il residuo disponibile, decurtate le spese prededotte e i crediti alimentari secondo le percentuali di cui sopra, è pari a € 24.604,10

E dunque:

Release spa degradato a chirografo			4.982.133,28 €
Equitalia Nord Verona degradato a chirografo			500.000,00 €
Release s.p.a. in chirografo			3.422.807,96 €
Equitalia Nord Verona – importo residuo sospeso eu 20.957,53 arrotondato per eccesso a 25.000,00			25.000,00 €
Equitalia Nord Verona			263.491,20 €
Equitalia Centro Bologna – importo residuo sospeso eu 24.440,59 arrotondato per eccesso a 30.000,00			30.000,00 €
Equitalia Centro Bologna			735.468,40 €
Comune di Pianoro per IMU 2012/2021,			542.598,00 €
Comune di Bologna per IMU 2015/2021,			332.936,37 €
Comune di Bologna per Ta.ri 2020 e 2021			486,00 €
Comune di Argelato per Tasi (2016/2019) e Imu (2016/2021)			11.115,00
Amm Finanziaria Bologna per IRPEF 2018/2021 non a ruolo			280.000,00 €
spese condominiali			115.099,40 €

Fall la Campagna			341.694,16 €
Costantino Musiani			55.670,00 €
Hera			20.701,37 €
Cassa Nazionale Commercialisti 2019/2021 non a ruolo			10.731,51 €
Spese legali banco Pop Verona			19.515,00 €
ingiunzioni multe Comune Bologna			11.978,25 €
TOTALE			11.701.425,90 €

Percentuale di soddisfo : 0,21 %

L'attivo derivante dall'incapienza tecnica consentirà di pagare sia i creditori privilegiati declassati che i creditori originari, il cui montante è pari a euro 11.701.425,90 e la percentuale attribuita è dello 0,21%

In sostanza, l'accordo di ristrutturazione dei debiti come sopra formulato si propone:

- pagamento integrale in prededuzione delle spese di procedura ivi compreso il compenso dell'OCC di € 145.281,22= (al netto degli acconti già versati) accessori inclusi; compenso per assistenza legale del debitore pari ad € 100.000,00= oneri inclusi;
- pagamento saldo compenso tecnici incaricati dal debitore in accordo con il creditore Release S.p.A. e l'OCC, pari ad € 33.926,18= oneri inclusi;
per il pagamento dei compensi spettanti a periti, custodi ed ausiliari della procedura [REDACTED] ad oggi non quantificabili in quanto non ancora liquidati, viene previsto un fondo rischi di € 20.000,00= in linea con quanto determinato dal G.E
- accantonamento di € 5.000,00= per il pagamento delle trascrizioni di legge, pubblicità di legge e per spese di registrazione del decreto di omologa della proposta di accordo;
- pagamento dell'eventuale Liquidatore nominato ai sensi degli artt. 7 e 13 viene previsto un accantonamento / fondo di € 50.000,00= salvo diverse indicazioni del G.D.; (*)
pagamento integrale dei crediti alimentari
pagamento integrale dei crediti alimentari

¹⁰⁰ Le somme oggetto degli accantonamenti se non utilizzate o non utilizzate completamente saranno distribuite proporzionalmente tra i creditori muniti di privilegio mobiliare ed immobiliare e seguendo l'ordine dei privilegi.

- pagamento integrale delle spese per il fabbisogno del debitore per la durata di anni 4;
pagamento integrale del credito di ADER sede di Verona (già Equitalia Nomos)
oggetto di ipoteca legale iscritta il 13.9.2010
pagamento integrale del credito di CREDEM (già Caricento) oggetto di ipoteca
volontaria iscritta il 23.7.2008
- pagamento di Release S.p.A. creditore ipotecario successivo nella misura del 32%
- pagamento di almeno il 50% dei per i creditori muniti di privilegio mobiliare,
- pagamento nella misura dello 0,21% per i creditori ipotecari declassati a chirografari
e chirografari originari.

Il liquidatore nominato ex art 13 L.3/2012 **procederà ai pagamenti entro il 31.12.**

di ogni anno e sino all'estinzione della procedura.

10.6 LA MAGGIORANZA PER L'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO

Nell'ambito della presente proposta, occorre altresì individuare i creditori con diritto di voto.

Dispone infatti il co. 2 dell'art. 11 della L. 3/2012 che *"Ai fini dell'omologazione di cui all'art. 12 è necessario che l'accordo sia raggiunto con i creditori rappresentanti almeno il sessanta per cento dei crediti. I creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca dei quali la proposta prevede l'integrale pagamento non sono computati ai fini del raggiungimento della maggioranza e non hanno diritto di esprimersi sulla proposta, salvo che non rinuncino in tutto o in parte al diritto di prelazione."*

Ne deriva che il creditore con diritto di prelazione, per il quale il piano di concordato preveda una soddisfazione parziale del credito, è ammesso a votare limitatamente alla quota del credito oggetto di falcidia.

La disposizione presuppone quindi una sorta di "scomposizione" del credito munito di diritto di prelazione in due crediti di rango diverso: un primo, che conserva la natura prelatizia avente ad oggetto la somma di denaro di cui la proposta contempla il pagamento integrale ed un secondo, degradato al rango chirografario, avente per oggetto la somma di denaro residua.

Ne consegue che il creditore viene ammesso a votare limitatamente alla parte del credito di cui non si prevede la soddisfazione integrale.

È evidente che creditore strategico di riferimento è Release s.p.a.

10.7. IL PIANO DI SMOBILIZZO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La previsione delle dismissioni patrimoniali deve avvenire secondo una politica **di vendita protesa al miglior realizzo del patrimonio**, dovendosi privilegiare senza dubbio quella relativa ai cespiti per i quali non occorrono particolari formalità e/o interventi.

Ancorché disgiunta da paradigmi normativi, l'esitazione dei beni dovrà avvenire, a garanzia del ceto creditorio, in modo da realizzare il miglior risultato possibile.

Ciò inevitabilmente impatta in termini di programmazione temporale delle dismissioni, per cui la previsione temporale dello smobilizzo non può essere nel suo complesso inferiore ai 4 - 5 anni.

Tale orizzonte temporale è stato determinato anche considerando che vendite effettuate in maniera non affrettata e, nei limiti del possibile, in un momento più favorevole rispetto all'attuale congiuntura economica negativa per il mercato immobiliare, possano essere più fruttuose e generare dunque proventi di assoluta congruità a beneficio dei creditori.

Se si escludono, infatti, i singoli immobili di – che presentano soltanto specificità in merito alla perdurante occupazione in forza dei contratti di locazione - il restante compendio immobiliare è costituito da beni o complessi di beni che hanno necessità di particolari accorgimenti di pubblicità, affinché la vendita possa esprimere il miglior realizzo, dovendosi, nel contempo, non escludere che contingenze e imprevisti - legati anche al particolare periodo pandemico e alle conseguenze già verificatesi e agli ulteriori effetti negativi che potrebbero incidere sull'economia generale - provochino la contrazione non tanto delle vendite, quanto dei prezzi.

In ogni caso, la previsione dell'affidamento del patrimonio del debitore ad un Gestore con funzioni di Liquidatore, ai sensi degli artt. 7 co.1 e 13 della Legge n 3/2012, di cui al successivo capitolo 11, dovrebbe comunque essere sufficiente ad assicurare lo smobilizzo immobiliare in un arco massimo di 4-5 anni con un ricavo netto complessivo pari almeno **ad euro 5.750.000,00**; importo, questo, che rappresenta altresì **il valore presumibile di realizzo**, così determinato, **in via prudenziale**, alla luce delle osservazioni che seguono.

A tutela del ceto creditorio e nell'ottica di una politica di vendita protesa al miglior realizzo del patrimonio, si prevede di realizzare lo smobilizzo del patrimonio immobiliare, attraverso un uso combinato e strategico di entrambe le modalità di vendita disponibili, ricorrendo dunque sia alle vendite private che alle vendite competitive

Si chiede che la vendita abbia luogo in prima battuta mediante vendite private, con conferimento di incarico in esclusiva a una o più agenzie immobiliari, stabilendo in anticipo:

- la percentuale spettante all'agenzia immobiliare, che deve essere non superiore al 2%;
- idonei ribassi di prezzo, differenziati a seconda del bene di volta in volta considerato, nell'ipotesi in cui quest'ultimo resti invenduto per un determinato arco di tempo;
- arco temporale a disposizione per le vendite private, differenziato per gruppi di beni e comunque contenuto entro un massimo di 4 anni dall'omologazione dell'accordo.
- la previsione delle spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché della relazione tecnica integrata sotto il profilo delle regolarità urbanistiche, da porsi interamente a carico dell'acquirente
- la previsione di un eventuale contenuto ristoro da riconoscersi ai creditori privilegiati, sugli importi incassati dopo l'anno dall'omologazione dell'accordo.

Il dott. Musiani ha già individuato un'agenzia immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] il quale dovrà altresì attenersi scrupolosamente alle indicazioni del Gestore della Crisi in tema di annunci pubblicitari, e di quant'altro fosse necessario per assicurare il miglior esito delle vendite (doc. 59).

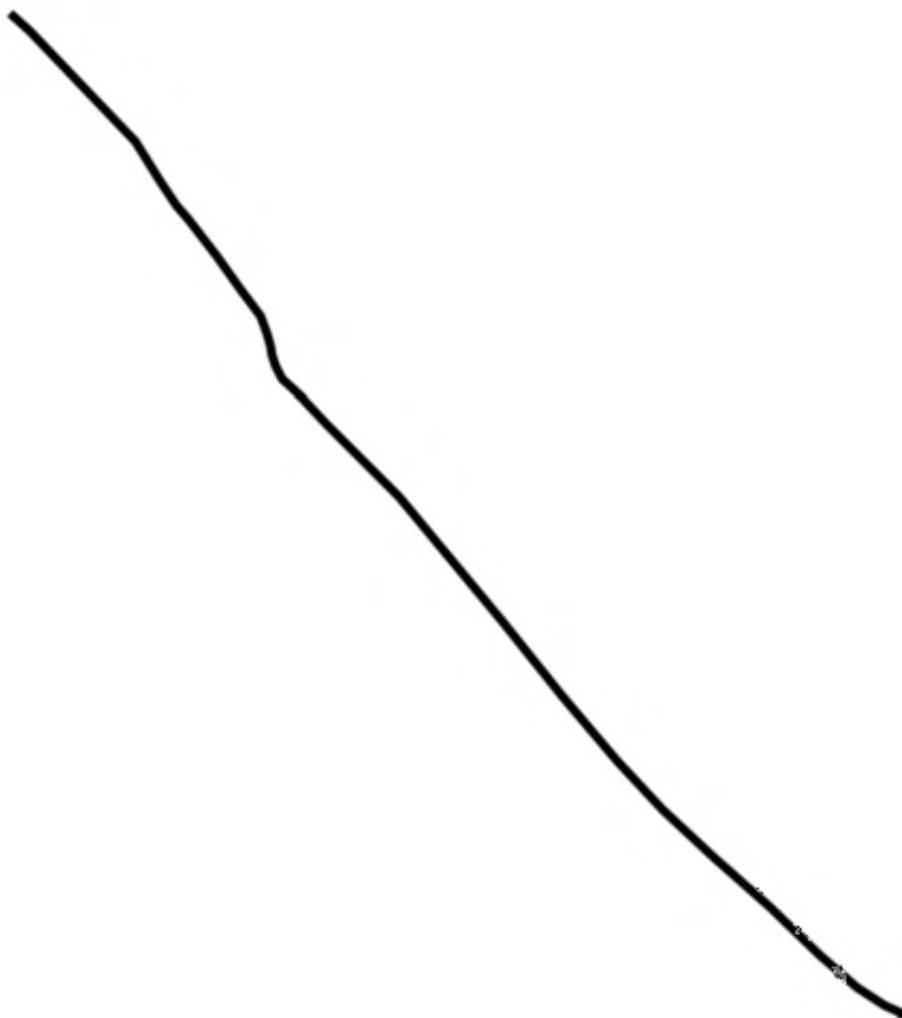
Al fine di consentire l'esatta esecuzione dell'accordo, si chiede che, in caso di omologa dell'accordo, i creditori si impegnino a dare assenso alla cancellazione dei gravami al momento delle auspiccate vendite tra privati, pur prevedendo di

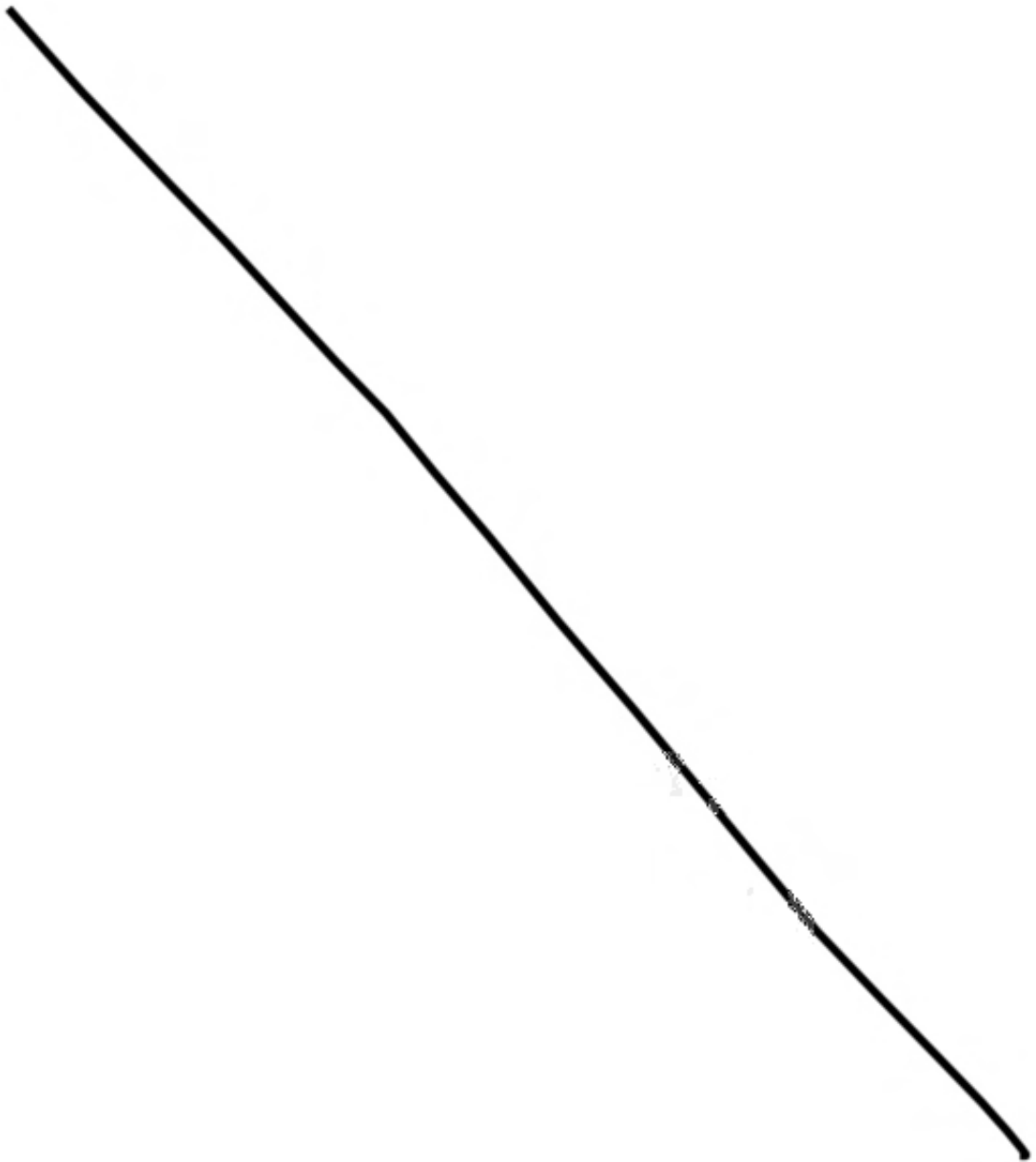
incassarne il prezzo in un momento successivo, secondo il cronoprogramma dei pagamenti previsto dal Liquidatore.

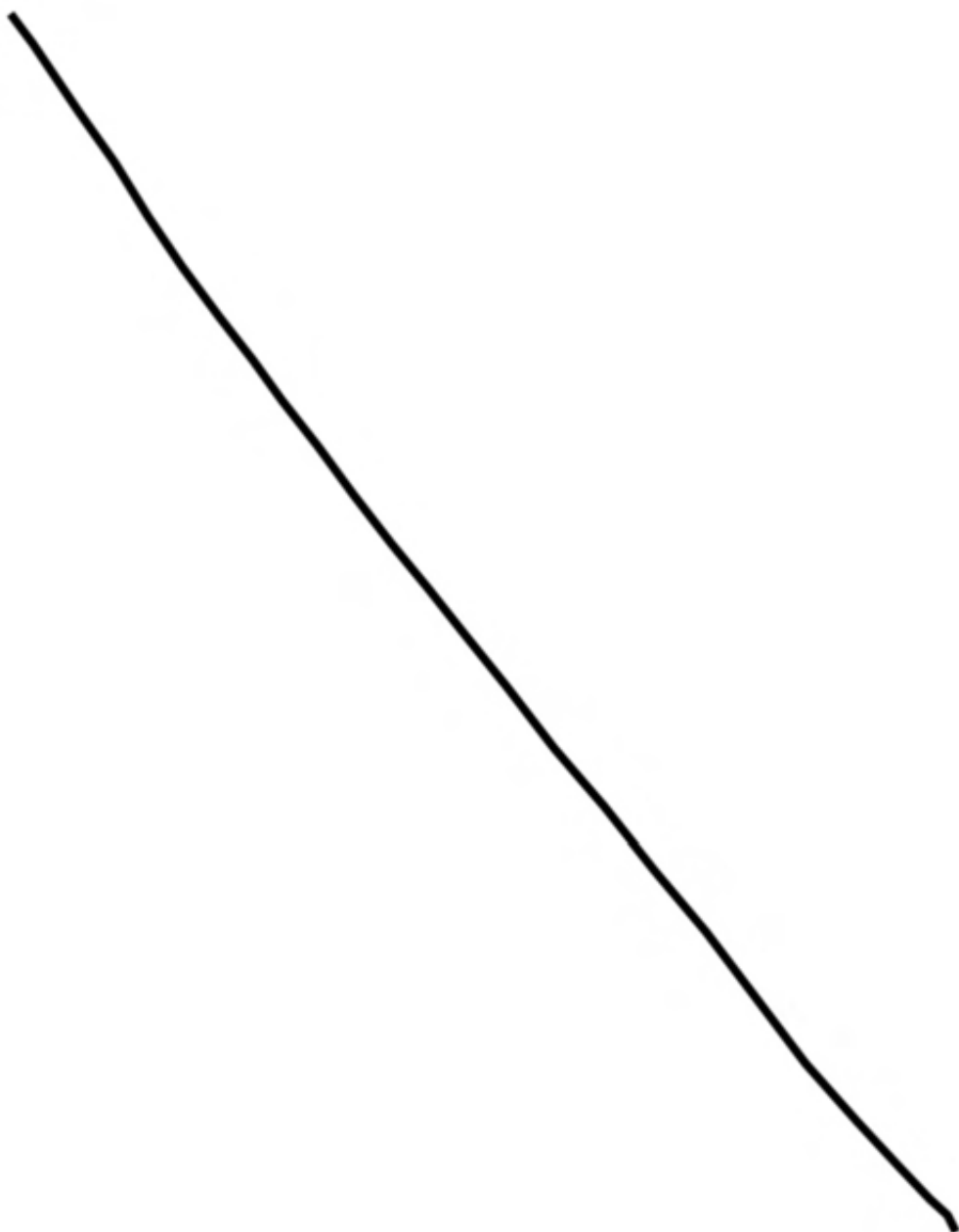
Nell'ipotesi di infruttuosità del tentativo di vendita tramite agenzia alle condizioni e secondo lo scadenziario di cui infra, si procederà con le vendite competitive, con supervisione delle attività da parte del Gestore, in accordo con l'Ufficio Vendite del Tribunale preposto ed entro un arco temporale massimo di 5 anni dall'omologa dell'accordo.

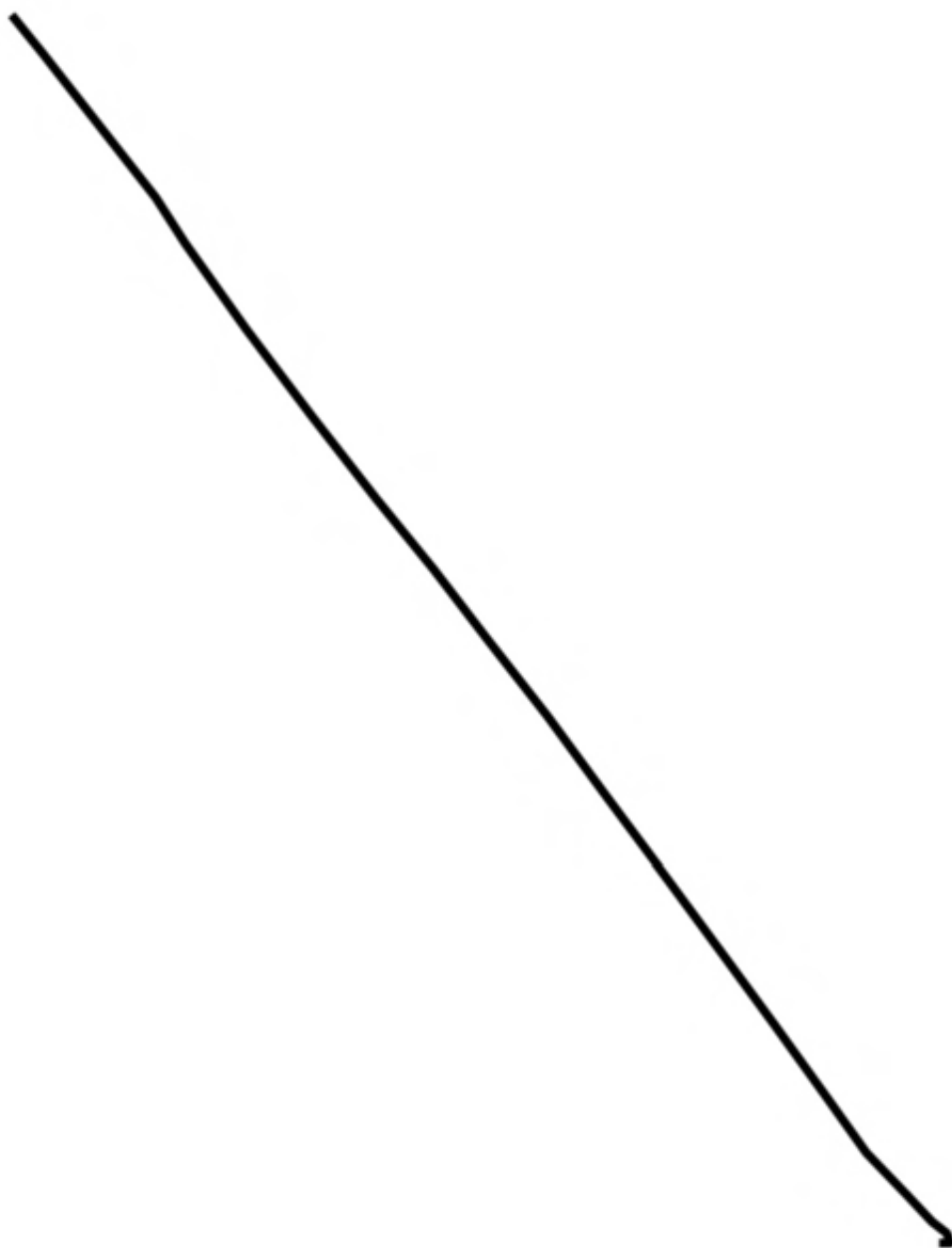
* * *

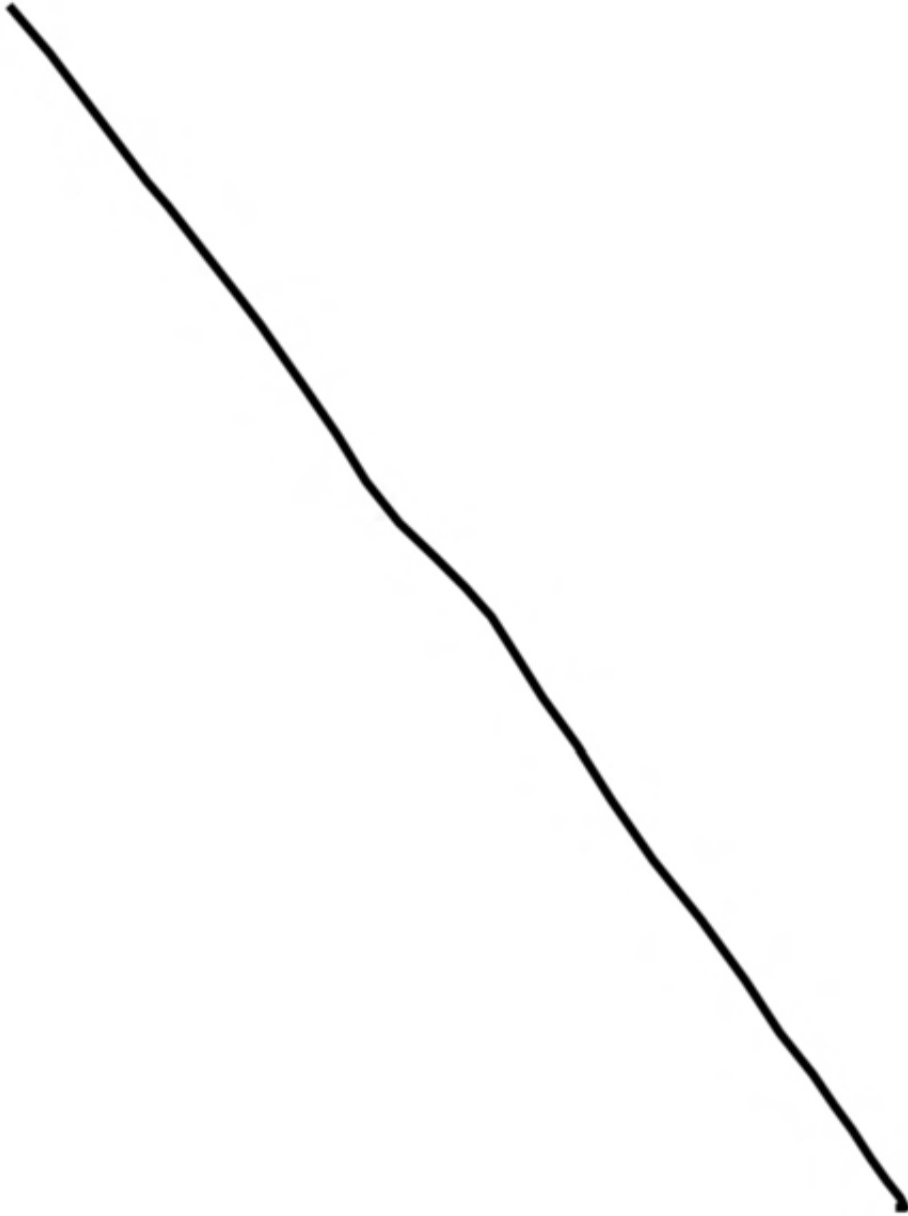
CRONOLOGIA DELLE VENDITE.

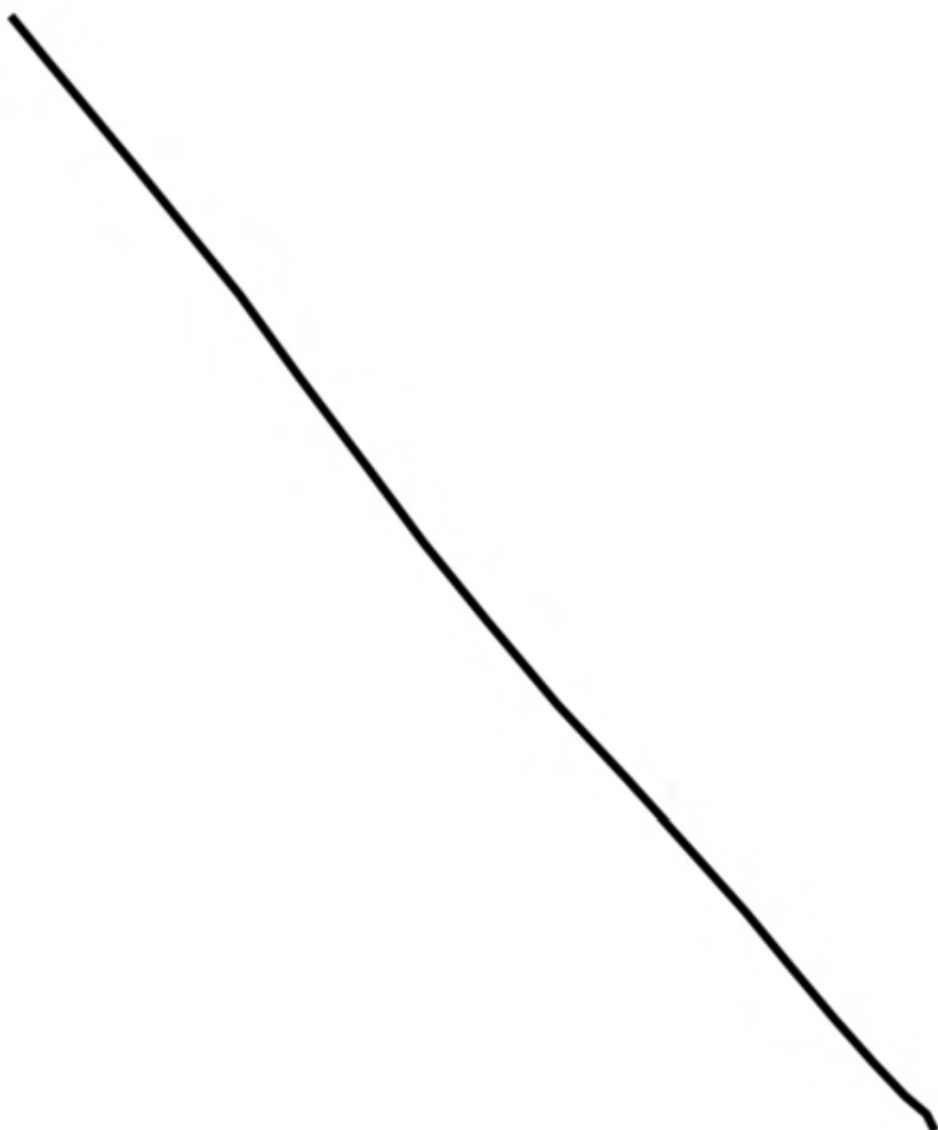


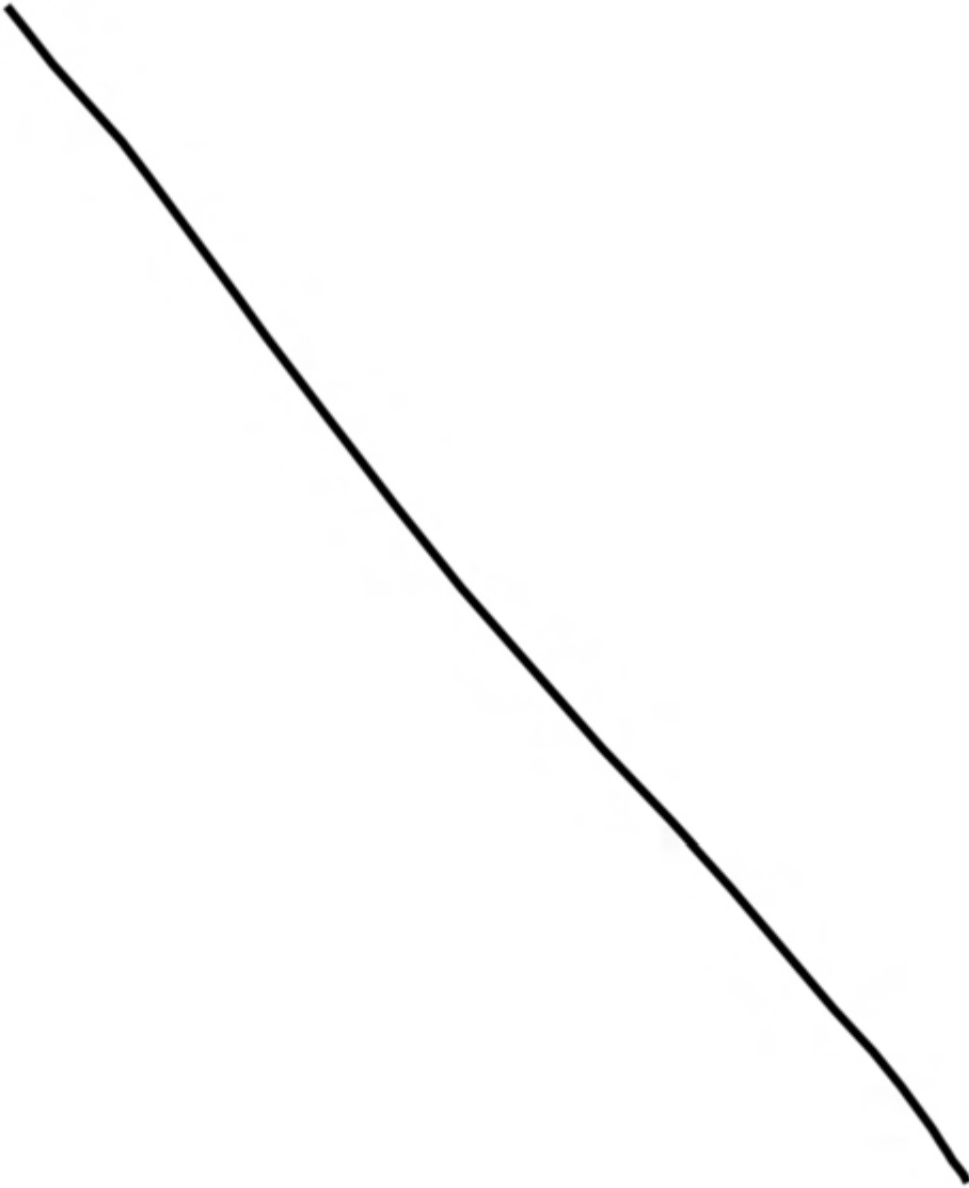


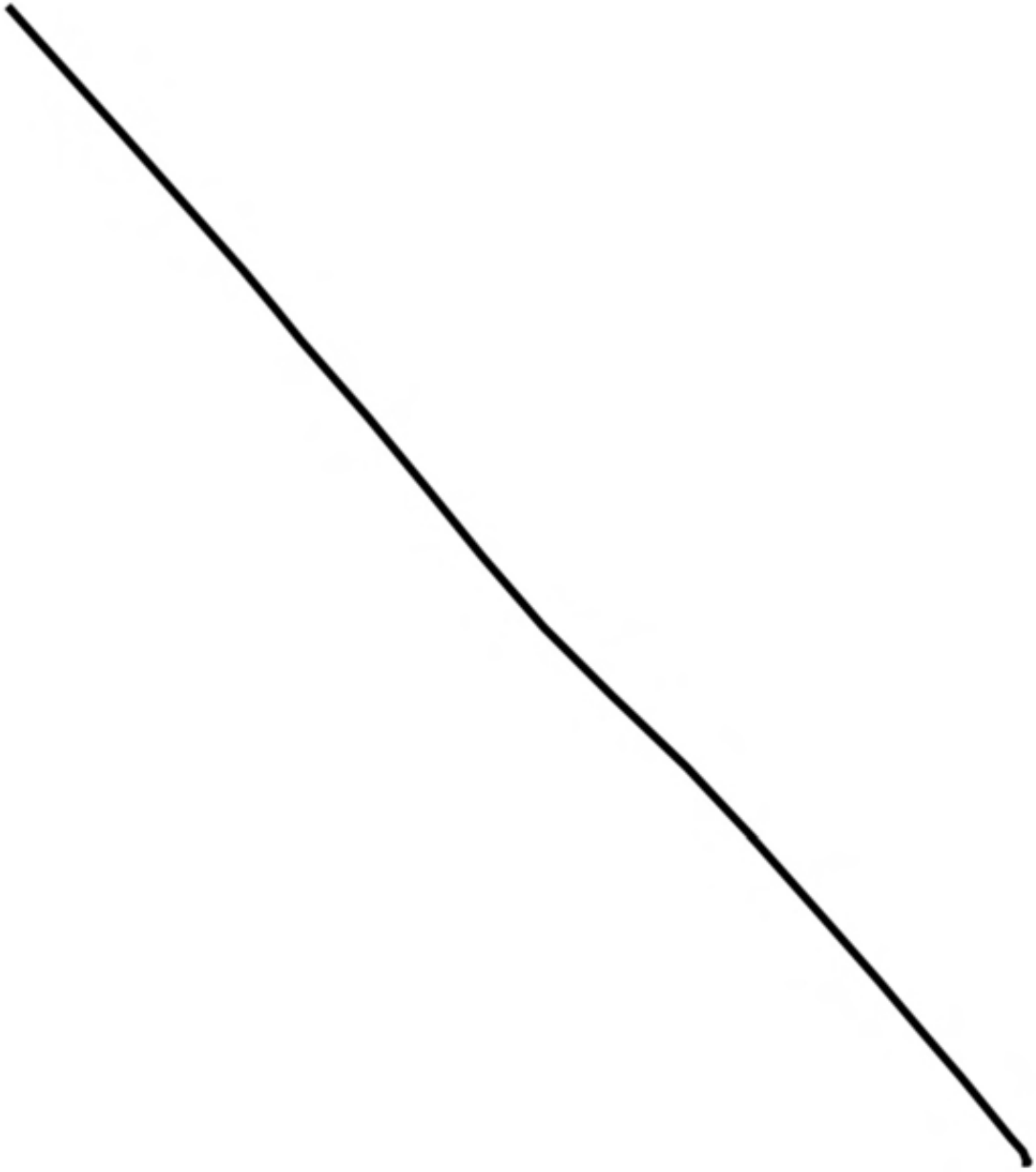


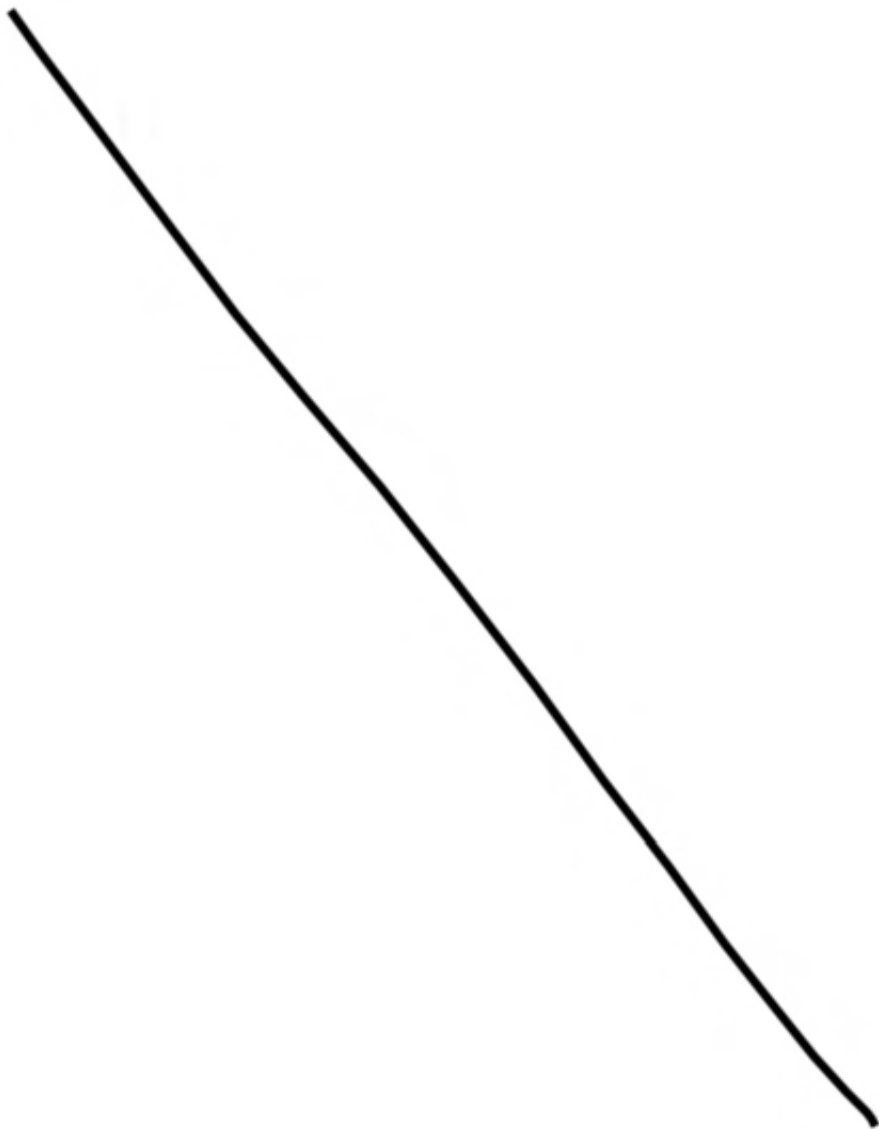


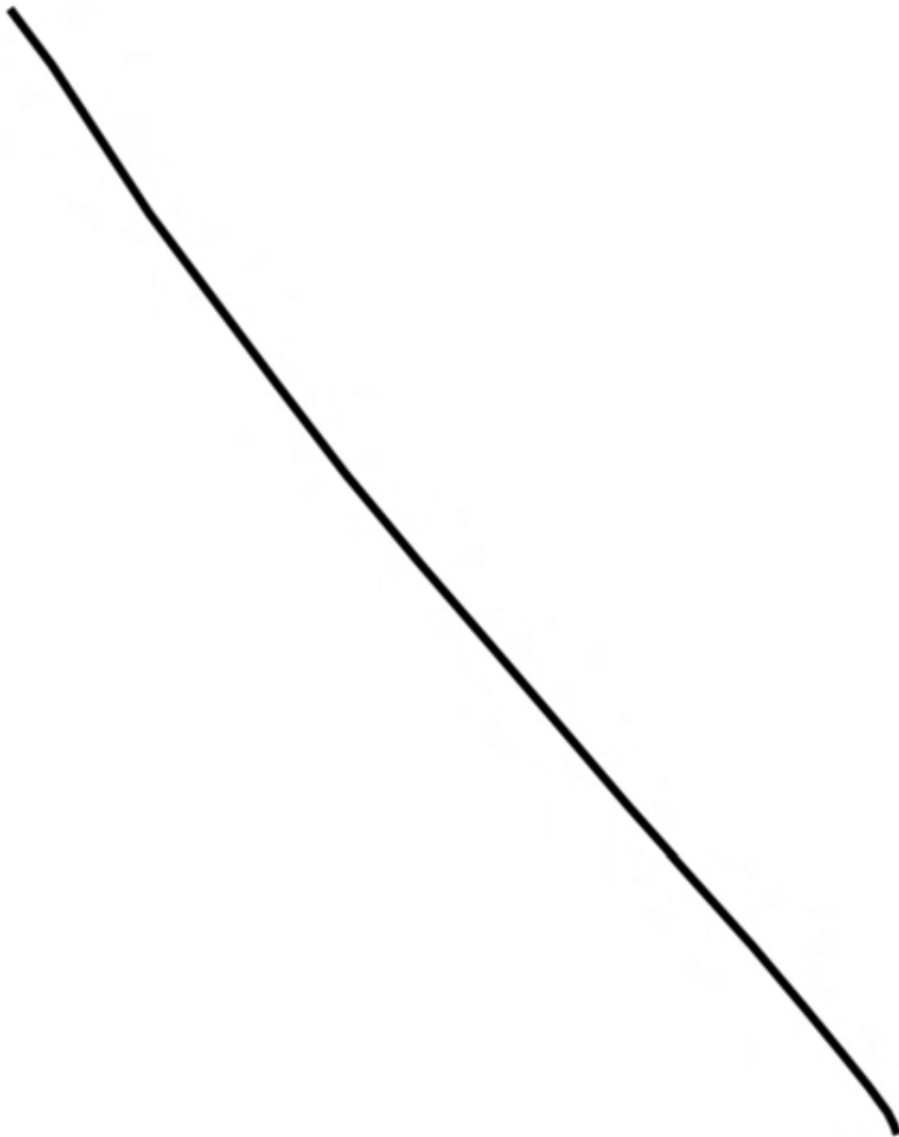


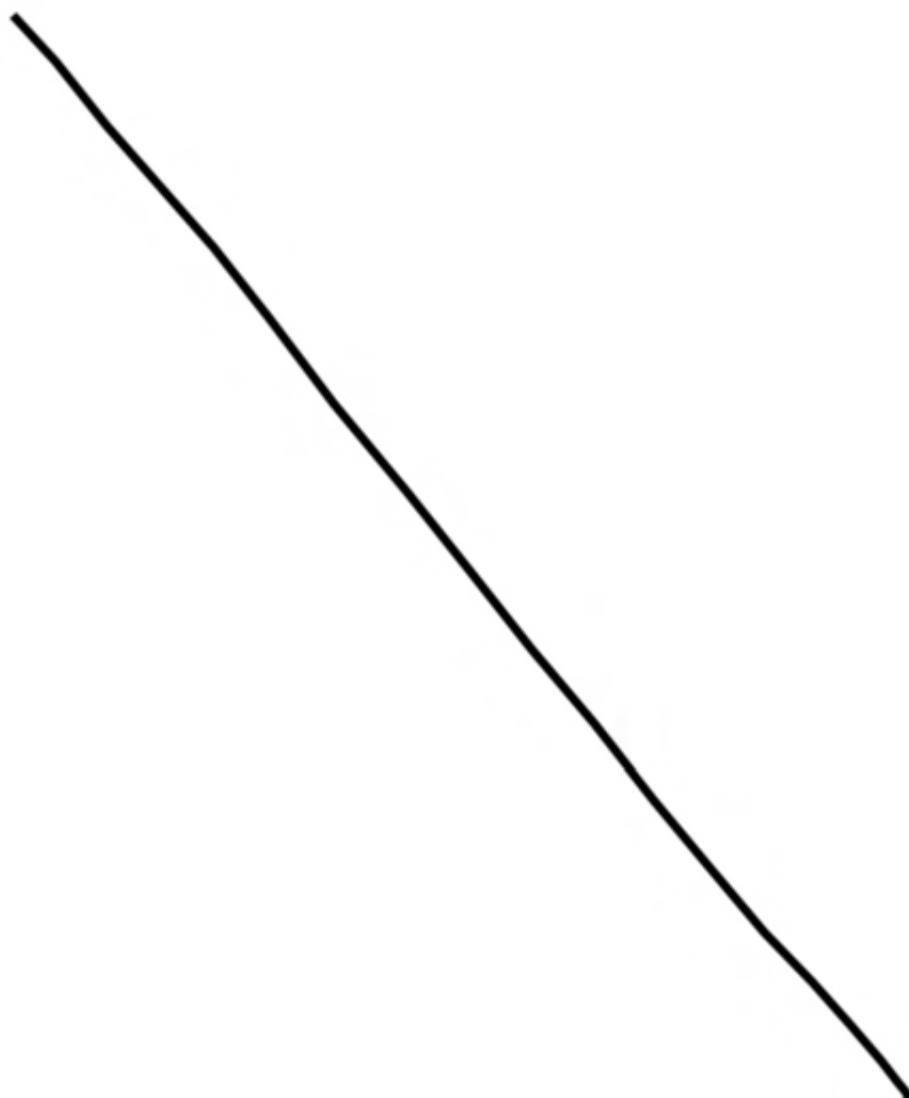


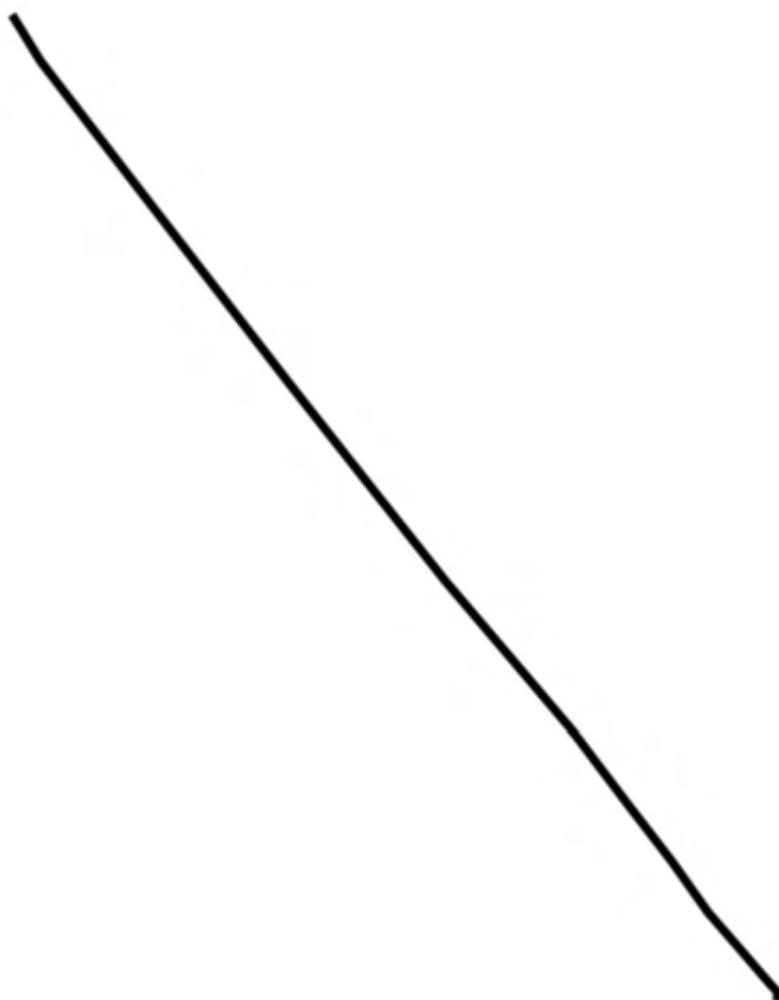












In sintesi e ricapitolando, dalle vendite private tramite agenzia immobiliare si prevede di incassare:

- **entro 1 anno** dall'omologazione dell'accordo: un importo non inferiore a **€ 2.120.360,00** in caso di vendite entro i primi 7 mesi; ovvero, successivamente, ma, comunque, entro 1 anno, un importo non inferiore a **€ 1.911.914,00** (conteggi già al netto della provvigione del 2% da riconoscersi all'agente immobiliare), e precisamente:
 - dalla vendita dei [REDACTED]: un importo non inferiore a € 1.955.100,00 per i primi 7 mesi, ovvero, successivamente, ma entro 1 anno, a € 1.759.590,00
 - dalla vendita del [REDACTED]
[REDACTED] un importo non inferiore a € 129.360,00, per i primi 7 mesi, ovvero, successivamente, ma entro 1 anno, a € 116.424,00;
 - dalla vendita dei [REDACTED] %: un importo non inferiore a € 35.900,00, entro 1 anno;
- **entro 2 anni** dalla omologazione dell'accordo: un importo non inferiore a **€ 1.608.600,00** in caso di vendite entro i primi 14 mesi, ovvero, successivamente, ma comunque entro 24 mesi, un importo non inferiore a **€ 1.454.740,00** (conteggi già al netto della provvigione del 2% da riconoscersi all'agente immobiliare), e precisamente:
 - dalla vendita dei restanti immobili siti [REDACTED]: un importo non inferiore a € 852.600,00, per i primi 14 mesi, ovvero, successivamente, ma entro 2 anni, a € 767.340,00;
 - dalla vendita delle [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]: un importo non inferiore a € 686.000,00, per i primi 14 mesi, ovvero, successivamente, ma entro 2 anni, a € 617.400,00;
 - dalla vendita dei [REDACTED]: un importo non inferiore a € 70.000,00, entro 2 anni;
- **entro 3 anni** dall'omologazione dell'accordo: un importo non inferiore a **€ 662.480,00**, in caso di vendite entro i primi 24 mesi, ovvero, successivamente, ma, comunque, entro 36 mesi, un importo non inferiore a **€ 639.450,00** (conteggi già al netto della provvigione del 2% da riconoscersi all'agente immobiliare), e precisamente:
 - dalla vendita del [REDACTED] un importo non inferiore a € 172.480,00 per i primi 24 mesi, ovvero, successivamente, ma entro 3 anni, a € 149.450,00
 - dalla vendita delle quote di [REDACTED]
[REDACTED] e identificate in quelle [REDACTED]
[REDACTED]: un importo non inferiore a € 490.000,00, entro 3 anni;

- **entro 4 anni** dall'omologazione dell'accordo, si prevede di incassare quanto ricavato dalla vendita del [REDACTED] e, precisamente: un importo non inferiore a **€ 1.816.920,00**, in caso di vendita entro i primi 12 mesi; ovvero, in caso di vendita nei 12 mesi successivi, un importo non inferiore a € 1.635.228,00; ovvero, successivamente, ma comunque entro 4 anni, un importo non inferiore a **€ 1.544.382,00** (conteggi già al netto della provvigione del 2% da riconoscersi all'agente immobiliare).
- **Infine, tra il quarto e il quinto anno**, il debitore, qualora non sia concesso al medesimo di mantenere la proprietà della propria abitazione, propone di patrimonializzarla ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta, ovvero, nel caso peggiore, al prezzo base d'asta decurtato di un forfait del 10% , e dunque rispettivamente a **€ 274.400,00** e **€ 246.960,00**, già al netto del compenso dell'agente.

TABELLA RIASSUNTIVA

VALORE DI REALIZZO TRAMITE VENDITE PRIVATE GIA' AL NETTO DELLE PROVVIGIONI DELL'AGENZIA			
	Risultato ottimale: vendita al valore di mercato ¹⁰²	Vendita al prezzo base d'asta	Ipotesi peggiore: vendita al prezzo base d'asta decurtato di un 10% (ovvero del 15% nel caso del Condominio in [REDACTED] via [REDACTED] n° [REDACTED])
I ANNO	2.520.200,00 €	2.120.360,00 €	1.911.914,00 €
II ANNO	1.932.000,00 €	1.608.600,00 €	1.454.740,00 €
III ANNO	725.200,00 €	662.480,00 €	639.450,00 €
IV ANNO	2.596.020,00 €	2.091.320,00 €	1.791.342,00 €
TOTALE NETTO	7.773.420,00 €	6.482.760,00 €	5.797.446,00 €

Nel caso in cui i tentativi di vendita privata, alle condizioni e ai prezzi come sopra indicato, non andassero a buon fine si procederà con le vendite competitive, presumendo di realizzare un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta decurtato di un *forfait* del 20%, ovvero del 25% con riferimento alle quote in usufrutto.

In tali ipotesi, si presume di conseguire prezzi di vendita non inferiori ai seguenti importi:

- **dopo 12 mesi** dall'omologa dell'accordo: **€ 1.737.500,00** e precisamente:
 - dalla vendita dei [REDACTED]: un importo non inferiore a € 1.596.000,00
 - dalla vendita del [REDACTED]
[REDACTED] un importo non inferiore a € 105.600,00;
 - dalla vendita dei [REDACTED] un importo non inferiore a € 35.900,00
 - **dopo 24 mesi** dall'omologa dell'accordo **€ 1.325.000,00**, e precisamente:
 - dalla vendita dei [REDACTED]: un importo non inferiore a € 695.000,00;
 - dalla vendita delle [REDACTED]
[REDACTED]: un importo non inferiore a € 560.000,00;
 - dalla vendita dei [REDACTED]: un importo non inferiore a € 70.000,00
 - **dopo 36 mesi** dall'omologa dell'accordo **€ 630.800,00** e precisamente:
 - dalla vendita del [REDACTED] un importo non inferiore a € 140.800,00,
 - dalla vendita delle quote di [REDACTED]
[REDACTED] e identificate in quelle site in [REDACTED] un importo non inferiore a € 490.000,00
 - **dopo 4 anni ed entro il 5° anno** dall'omologa dell'accordo **€ 1.483.200,00**, dalla vendita del [REDACTED].
- Dopo 4 anni ed entro il 5° anno** dall'omologa dell'accordo € 224.000,00 dalla vendita [REDACTED]

Si precisa che dagli importi così ottenuti andranno decurtate le spese e gli onorari notarili per le cancellazioni dei gravami, visto che nelle ipotesi di vendita competitiva, i suddetti importi sono a carico della procedura.

Come meglio dettagliato infra al capitolo 12.3, l'ammontare complessivo di tali spese è pari a euro 327.681,98.

TABELLA RIASSUNTIVA

VALORE DI REALIZZO TRAMITE VENDITE COMPETITIVE, AL NETTO DEGLI ONORARI NOTARILI PER CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI, IPOTIZZANDO UN ABBATTIMENTO DEL 20% RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA	
DOPO I ANNO	1.737.500,00 €
DOPO II ANNO	1.325.000,00 €
DOPO III ANNO	630.800,00 €
DOPO IV ANNO	1.707.200,00 €
TOT.	5.400.500,00 €
<u>Imposte e onorari notarili per tutti e 49 lotti</u>	<u>327.681,98 euro</u>
TOTALE NETTO	5.072.818,02 €

SINTESI SUL VALORE PRESUMIBILE DI REALIZZO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE OFFERTO AL CETO CREDITORIO

Tutto ciò considerato, si ritiene prudentiale indicare, quale **valore di presumibile realizzo del patrimonio immobiliare,** derivante dall'uso combinato e strategico delle vendite private e delle vendite competitive, e già comprensivo della eventuale c.d. *incapienza tecnica* un importo pari a **€ 5.750.000,00, che rappresenta l'importo minimo offerto ai creditori,** risultante dalla media aritmetica tra l'ipotesi di vendita a trattativa privata al prezzo base d'asta e l'ipotesi di vendita competitiva al prezzo base d'asta decurtato del 20%, pari a euro 5.777.789,01 , arrotondato per difetto.

Al medesimo valore di euro 5.750.000,00 si perviene se si ipotizza:

- la vendita dei beni per cui è pervenuta offerta d'acquisto ► al prezzo offerto, già al netto delle spese di agenzia, e così per complessivi € 679.200,00¹⁰³
- la vendita dei restanti beni siti in ► al prezzo base d'asta decurtato del 5%
e così per complessivi € 2.456.130,00
- la vendita dei restanti beni siti in ► al prezzo base d'asta decurtato del 25%.
e così per complessivi 2.634.000,00

totale complessivo: 5.769.330,00, arrotondato per difetto a **€ 5.750.000,00.**

103

10.8 LA DESTINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

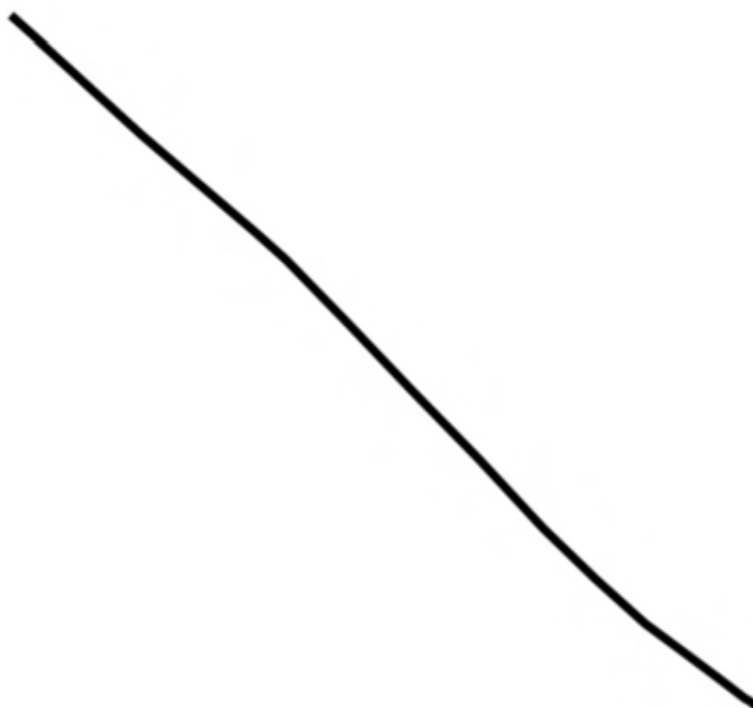
Come già anticipato nel capitolo 9.2 il totale delle entrate annuali effettive, derivante dai canoni di locazione, già al netto delle disdette verificatesi nel corrente anno¹⁰⁴, è pari a euro : € 229.783,32.

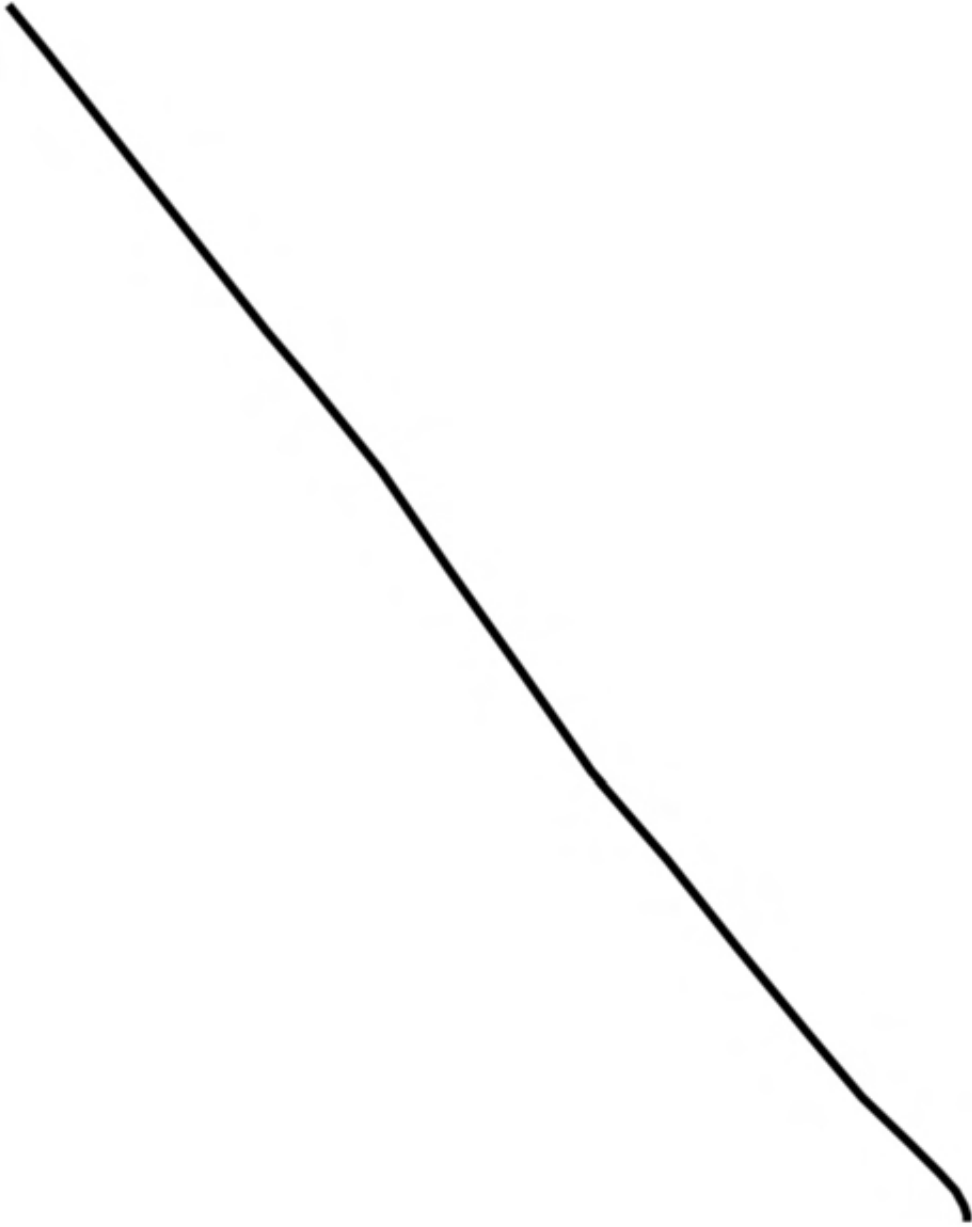
Da tale cifra devono essere detratti in prededuzione le imposte (IRPEF e IMU) che matureranno dal corrente anno fino alla cessione degli immobili, nonché gli importi dovuti dal Musiani per gli oneri di mantenimento,

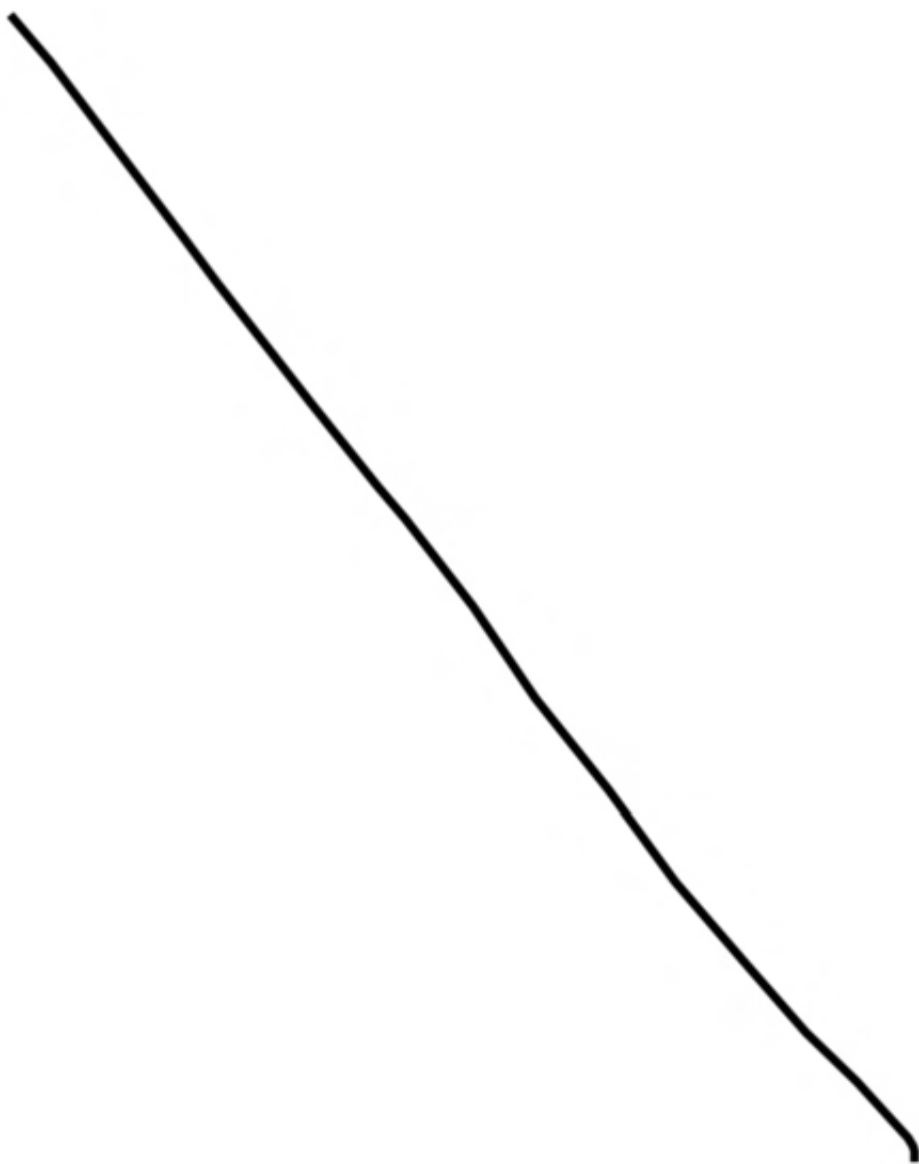
Come si evince dal prospetto successivo gli importi dovuti dal Musiani per il corrente sono pari a € 105.000,00 annui e precisamente:

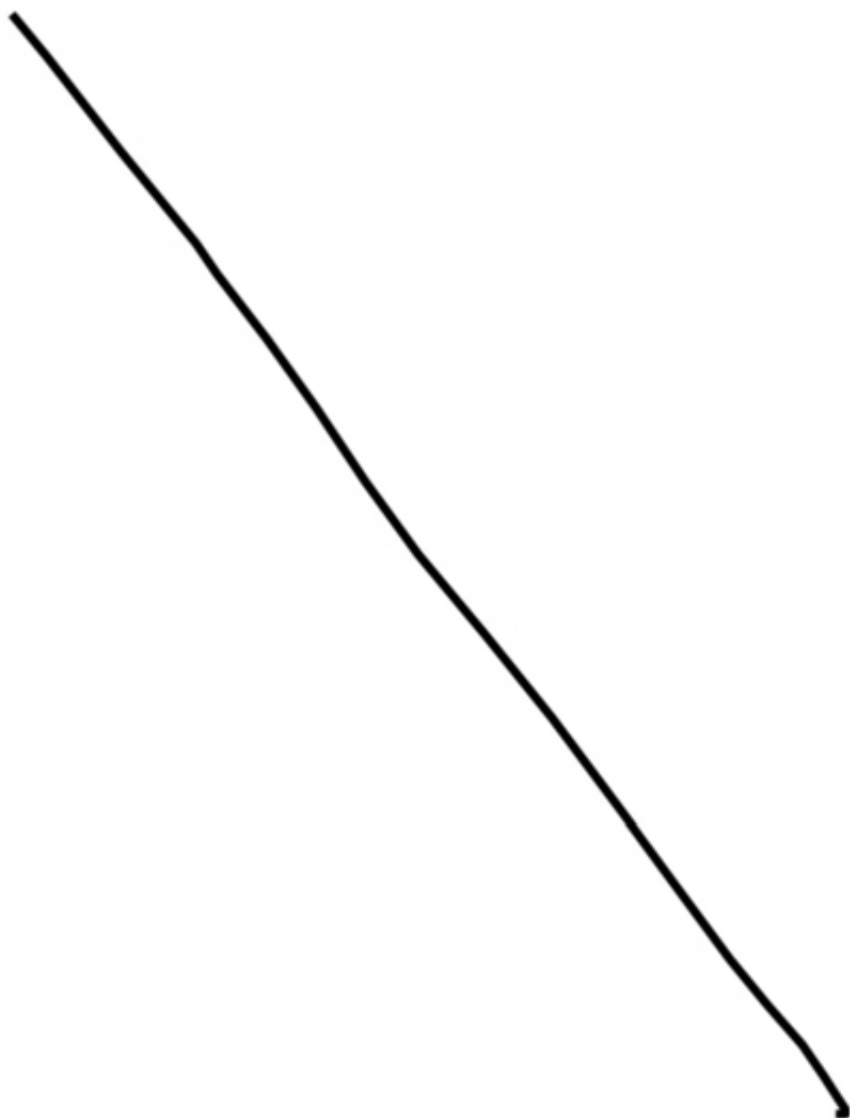
- I.R.P.E.F, addizionale regionale e comunale: pari, attualmente, a euro 35.000,00 circa annui
- I.M.U per . pari, attualmente, a euro 70.000,00 circa annui.

PROSPETTO IMPOSTE









Per il calcolo dell'I.R.P.E.F in tassazione ordinaria, vedasi nota in calce¹⁰⁷.

TABELLA RIASSUNTIVA IMPOSTE

totale IMU	71.464,81 €
cedolare secca al 10%	9.450,96
cedolare secca al 21%	18.756,36 €
tassazione ordinaria	5.874,00 €
addizionale regionale	380,00 €
addizionale comunale	195,00 €
TOT GLOBALE	105.546,30 €

Considerato che l'ammontare complessivo annuale dei canoni di locazione è pari a € 230.000,00 circa, la cifra che residua dalla prededuzione delle imposte è pari a € 115.000,00 annui.

Al fine di individuare l'attivo disponibile per i creditori, occorre tuttavia considerare che, man mano che si procede con le vendite, diminuiranno non solo le poste passive costituite da IRPEF e IMU, ma anche le poste attive rappresentate dai canoni.

107

* TASSAZIONE ORDINARIA	
	€ 13.200,00
	€ 2.340,00
	€ 12.000,00
	€ 3.826,32
	€ 1.560,00
	€ 6.507,96
	€ 12.000,00
	€ 9.600,00
REDDITO COMPLESSIVO	€ 61.034,28
detraz per abitaz. principale	€ 339,00
oneri deducibili (mantenimento coniuge separato)	€ 36.000,00
REDDITO IMPONIBILE	€ 24.695,28
imposta, al lordo delle spese straordinarie per interventi di recupero edilizio	€ 5.874,00
addizionale regionale	€ 380,00
addizionale comunale	€ 195,00
incidenza IRPEF lorda (5.874,00) sul reddito complessivo 9,62%	
sviluppo del calcolo: da 0,00 a 15.000,00 aliquota 23% per tot 3.450,00, e da 15.000 a 24.695,00 25% per tot 2.424,00	
TOT IRPEF	34.570,32 € (= 9.450,96 in ced. secca al 10% + 18.756,36 in ced. secca al 21% e 5.874,00 in tassaz. ordinaria)

A tal fine si rende necessario specificare il carico impositivo con riferimento agli immobili, o meglio, a ciascun gruppo di immobili a cui afferiscono, seguendo la modulazione prevista nel piano di smobilizzo del patrimonio.

Il piano di smobilizzo del patrimonio è stato, dunque, ideato sulla base di considerazioni che attengono non solo all'appetibilità dei beni, ma anche al profilo delle spese, dando precedenza alla vendita di quegli immobili che comportano spese (in termini di IMU, IRPEF e spese condominiali) più elevate, e tenendo per ultimi quelli che assicurano entrate soddisfacenti con un carico gestorio e tributario minimo.

Ciò premesso, si considerino i seguenti 4 gruppi principali:

- A. Immobili siti a [REDACTED] a fronte di un'entrata annua pari a € 60.600,00 (già al netto delle accennate intervenute disdette), scontano un'I.R.P.E.F di € 9.600,00 circa e un'IMU di € 27.196,43 ► valore positivo annuo: + 23.800,00 ► vendita: entro 1-2 anni
- B. N 2 Ville in piena proprietà [REDACTED] a fronte di un'entrata annua pari a € 15.000,00 scontano un'IRPEF di € 3.150,00 e un'IMU di € 8.608,28 ► valore positivo annuo: + 3.200,00 ► vendita: entro 2 anni
- C. N 4 Ville in usufrutto [REDACTED] a fronte di un'entrata annua pari a € 24.000,00, scontano un'IRPEF di € 5.452,00 e un'IMU di € 15.992,14 ► valore positivo annuo: + 2.500,00 ► vendita entro 3 anni
- D. Piccola palazzina sita in [REDACTED]: a fronte di un'entrata annua pari a € 21.360,00, scontano un'IRPEF di € 2.136,00 e un'IMU € 1.019,04 ► valore positivo annuo: + 18.200,00 ► vendita: entro 3-4 anni
- E. Condominio di [REDACTED] a fronte di un'entrata annua di € 111.000,00, scontano un'IRPEF di € 14.000,00 e un'IMU di € 16.649,16 ► + 80.355,00 annuo. ► vendita entro 4-5 anni

Si tenga presente altresì che **dalla massa destinata al soddisfacimento dei creditori ipotecari occorre separare il canone inerente all'immobile [REDACTED]**

Ciò premesso, seguendo il piano di smobilizzo ipotizzato nella presente proposta, l'attivo derivante dai canoni di locazione, già al netto delle imposte ed escluso il canone relativo all'immobile [REDACTED] è pari a :

- € 146.000,00 per il I anno;
- € 124.000,00 per il II anno;
- € 100.000,00 per il III anno;

- € 85.000,00 per il IV anno.

Totale netto derivante dai canoni di locazione: € 455.000,00

Considerato che le previste vendite possono intervenire ovviamente prima della scadenza del termine ultimo programmato, nonché l'eventualità di risoluzioni anticipate del contratto, o l'esistenza di spese condominiali a carico del proprietario, appare prudentiale applicare una decurtazione del 30% e così per complessivi € 318.500,00 arrotondato **a € 320.000,00.**

Quanto al canone inerente all'immobile [REDACTED] l'importo complessivo, già al netto delle imposte, è pari a € 4.055,17 all'anno per n. 2 anni (termine in cui si prevede la vendita del bene), e così per complessivi **€ 8.110,34.**

Come già anticipato, il suddetto importo costituisce - insieme ai crediti e ai compensi professionali - la massa "B" dell'attivo, destinata al soddisfacimento dei creditori con privilegio generale mobiliare ex artt. 2753 e 2778 co.1 n 1 c.c.

10.9. LA DESTINAZIONE DEI CREDITI

Ugualmente saranno messi a supporto della proposta i crediti - attualmente pari a € **122.826,00** - che il Musiani riuscirà a recuperare dai propri inquilini morosi, salve le precisazioni già formulate nel precedente capitolo 9.2.

Come già anticipato, in via estremamente prudentiale si indica un valore di soddisfo pari a € **23.353,68.**

10.10 LA DESTINAZIONE DEI COMPENSI PROFESSIONALI

L'attivo derivante dall'attività professione, offerto ai creditori per tutta la durata della procedura stimata in 4 anni è dunque pari **a € 20.000,00.**

Il Dott. Musiani si impegna, in ogni caso, a versare in favore della massa, eventuali sopravvenienze attive.

10.11. ESECUZIONE DELL'ACCORDO E CRONOPROGRAMMA DEI PAGAMENTI

Sintetizzando quanto sopra detto, l'attivo realizzabile che si offre al ceto creditorio è pari a € **6.121.464,02**

La stima dell'attivo, effettuata **con criteri altamente prudentiali**, al fine di sottoporre al ceto creditorio un piano di liquidazione attendibile, risulta dalla somma delle seguenti voci:

Si rende pertanto opportuno che la gestione dei beni e dei frutti delle locazioni sia assoggettata ad un controllo di un Gestore con funzioni di Liquidatore, che si rapporti al Giudice Delegato a garanzia degli interessi della massa dei creditori, e che, previa autorizzazione del Tribunale, amministri i beni e le somme via via incassate.

Il Gestore va individuato tra i professionisti in possesso dei requisiti ex art 28 L.F. e pertanto potrà, se ritenuto, essere assunto anche dai componenti del Collegio 5 dell'OCC del Consiglio dell'Ordine di Bologna, che hanno già dato la propria disponibilità alla nomina.

Considerato, inoltre, che, tra i compiti del Gestore rientra anche quello di proseguire, previa autorizzazione del Giudice, ogni azione prevista dalla legge diretta al recupero dei crediti o a conseguire la disponibilità dei beni compresi nel patrimonio del debitore, l'affidamento dell'incarico di Gestore ai componenti del Collegio 5, interamente composto da avvocati, risponderebbe altresì ad una logica di riduzione dei costi, al fine di non aggravare il passivo.

Ciò premesso, si chiede che l'Ill.mo Signor Giudice Delegato disponga l'affidamento del patrimonio ai sensi degli articoli 7 comma 1 in combinato disposto con l'art. 13 co. 1 L. 3/2012, provvedendo alla nomina di un Gestore da individuarsi, se ritenuto, nell'O.C.C. – Collegio n 5.

12) CONVENIENZA DELL'ACCORDO RISPETTO ALL'IPOTESI LIQUIDATORIA

La presente proposta di accordo ai creditori è caratterizzata dalla liquidazione dell'intero asset patrimoniale del debitore, in quanto il dott. Musiani offre ai propri creditori tutti i beni di sua proprietà suscettibili di qualche valore economico (inclusi anche gli immobili – –

¹⁰⁹ Art. 13, commi 1, 2, e 3 : “1. 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.

2. L'organismo di composizione della crisi risolve le eventuali difficoltà insorte nell'esecuzione dell'accordo e vigila sull'esatto adempimento dello stesso, comunicando ai creditori ogni eventuale irregolarità. Sulle contestazioni che hanno ad oggetto la violazione di diritti soggettivi e sulla sostituzione del liquidatore per giustificati motivi decide il giudice investito della procedura.

3. Il giudice, sentito il liquidatore e verificata la conformità dell'atto dispositivo all'accordo e al piano, anche con riferimento alla possibilità di pagamento dei crediti impignorabili, autorizza lo svincolo delle somme e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui agli articoli 10, comma 1 e 12-bis, comma 3, e la cessazione di ogni altra forma di pubblicità”.

che non sono oggetto della pendente procedura esecutiva

Ribadito, pertanto, che l'accordo proposto ai creditori presenta contenuti analoghi a quelli di una liquidazione, incluso l'aspetto dell'affidamento dell'intero patrimonio del debitore a un soggetto terzo, appare evidente che esso, come meglio si esporrà nel successivo paragrafo, si presenta *ictu oculi* più conveniente per il ceto creditorio rispetto all'alternativa liquidatoria di cui agli artt. 14ter e seguenti della L. 3/2012, in ragione della migliore prospettiva offerta dalla vendita tramite agenzia, sotto il triplice aspetto:

- del prezzo ricavabile,
- delle tempistiche di realizzo,
- delle spese della procedura.

Per contro, nessun pregiudizio subirebbero i creditori dall'omologazione del presente accordo, perché nell'ipotesi in cui quest'ultimo non fosse sostenibile, la procedura, su richiesta del debitore o di uno qualunque dei creditori, potrebbe **sempre** trasformarsi in una procedura di liquidazione giudiziale.

12.1. CENNI SULLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 TER E SS. L. 3/2012 E SS. MODD.

La procedura di liquidazione del patrimonio è disciplinata dalla II sezione del capo I della L. 3/2012 e dall'art. 14 ter all'art. 14 duodecies e costituisce uno strumento di carattere residuale rispetto ai procedimenti di accordo del debitore e del piano del consumatore.

Secondo parte della dottrina ¹¹⁰ l'istituto rappresenta una ipotesi di fallimento civile, ossia del soggetto escluso dalla generale procedura fallimentare.

Trattasi di procedura (volontaria) che ricalca sostanzialmente quella fallimentare, coinvolgendo l'intero patrimonio del debitore (eccezion fatta per i beni espressamente indicati nell'art. 14 ter comma 6) che, dalla apertura della procedura, la cui durata minima è di quattro anni, viene amministrato da un liquidatore, sottoposto a liquidazione e poi ripartito fra i creditori, che subiscono l'arresto di eventuali azioni esecutive e cautelari. Più precisamente, oggetto di liquidazione sono tutti i beni del debitore esistenti e quelli sopravvenuti nei quattro anni successivi al deposito della domanda (cfr. artt. 14 quinquies

¹¹⁰ F. Di Marzo, Sovraindebitamento: il procedimento di liquidazione del patrimonio al quale può seguire la concessione della esdebitazione, altra importante novità del decreto sviluppi bis, in II Fallimentarista, 2013

e 14 undecies)¹¹¹.

Tale procedura può peraltro essere richiesta dal debitore o dai creditori in sede di conversione di altro procedimento di composizione della crisi risolto, annullato, revocato o cessato di diritto (cc.dd. fasi patologiche del procedimento di composizione della crisi da sovra indebitamento).

Le vendite e gli altri atti di liquidazione sono effettuati dal liquidatore tramite procedure competitive, avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate da operatori esperti, vale a dire **tramite vendite all'asta**.

Di contro, **la proposta di accordo** ai creditori formulata dal debitore con l'ausilio del Collegio Gestori risulta certamente **più conveniente** per il ceto creditorio, sia sotto il profilo della tempistica (considerato che la procedura di liquidazione deve avere una durata minima di 4 anni), sia sotto il profilo del prezzo ricavabile (vista la migliore prospettiva offerta dalla vendita tramite agenzia).

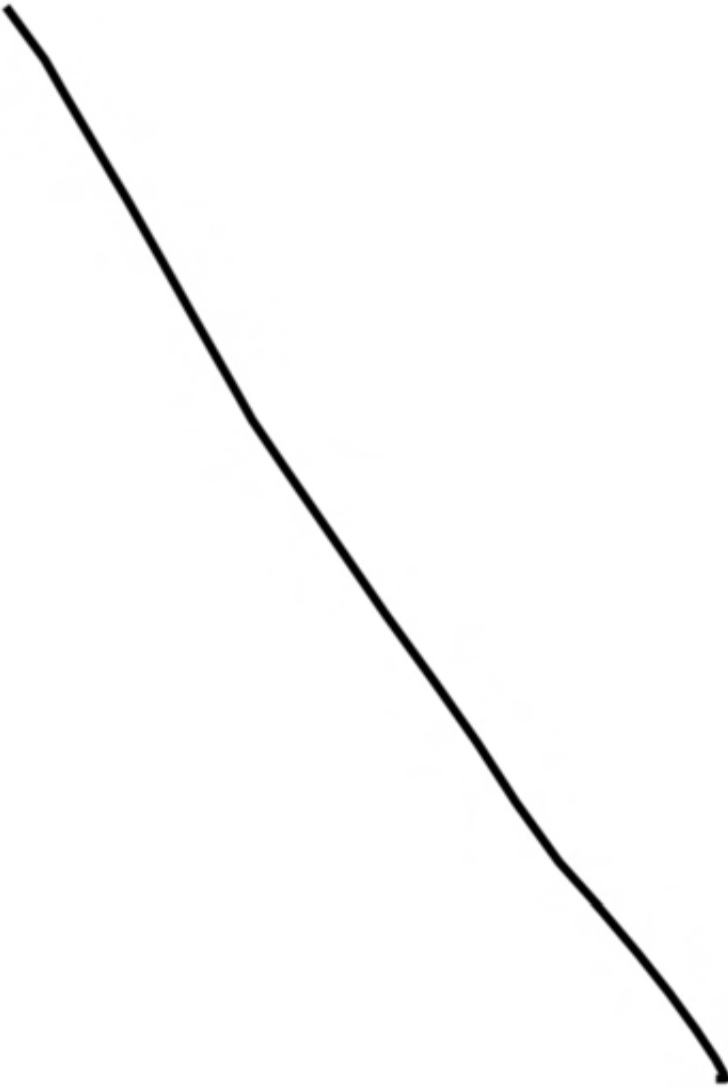
Deve, infatti, osservarsi che, in caso di liquidazione dell'immobile in senso proprio (e cioè alla stregua di un fallimento), da un lato, per determinare il prezzo base d'asta, verrebbe applicato un deprezzamento del valore di perizia dal 30% al 40%, come da indicazione ricevute dai CTU della sezione esecuzioni e fallimenti del Tribunale di Bologna e, dall'altro, che, a seguito dell'intervento normativo della L. 83/2015, l'offerente che intenda partecipare ad un'asta immobiliare può presentare un'offerta ad un prezzo inferiore fino ad 1/4 rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base (ed in caso di unica offerta il bene verrebbe aggiudicato).

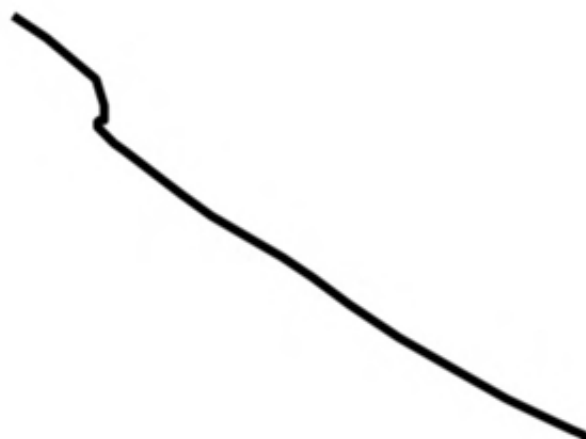
Bisognerebbe, altresì, considerare che la valorizzazione dell'immobile in sede di vendita giudiziaria potrebbe essere addirittura inferiore al suddetto valore nel caso in cui la prima vendita andasse deserta e si procedesse con i consueti abbattimenti (-25%) di valore.

Ma non solo.

La procedura di liquidazione, oltre ad essere verosimilmente meno efficace, è sicuramente più costosa, con spese da pagarsi in prededuzione, che ricadranno inevitabilmente sul ceto creditorio.

12.2 ESAME DELLA PROCEDURA





Se questo è vero, **risulta concreto il rischio di depauperare** l'attivo disponibile a danno del ceto creditorio.

Supponendo che si verifichi nel caso attuale, quanto verificatosi nella precedente procedura esecutiva, si avrebbe il seguente scenario:

valore di mercato dell'intero patrimonio immobiliare periziato		8.461.500,00 €
perdita in percentuale con aggiudicazione al I tentativo d'asta		-40%
residuo disponibile		5.076.900,00 €

Al riguardo si consenta un'osservazione.

Abbiamo ipotizzato che, similmente a quanto verificatosi nella procedura esecutiva

██████████ non vada deserto il primo tentativo d'asta.

Invero, la procedura ██████████ aveva per oggetto solo immobili che erano in buono stato conservativo e tutti siti in zona centrale del ██████████

██████████

Motivo per il quale furono aggiudicati, sia pur ai ridotti prezzi di cui sopra, al primo tentativo.

La presente procedura, invece, ha per oggetto anche immobili che necessitano di interventi di sostanziale ristrutturazione o sono situati al di fuori del comune ██████████ per cui appare più che **probabile il rischio** che, per molti di essi, **vada deserto il primo tentativo d'asta**, con conseguente ulteriore depauperamento dell'attivo realizzabile, dovuto ai consueti abbattimenti di valore (- 25%).

Si tenga presente, altresì, che l'accordo proposto, quanto ai beni in comproprietà [REDACTED], prevede degli accordi preliminari con gli aventi diritto, al fine di monetizzare gli immobili interessati.

È innegabile che in ipotesi di liquidazione, in assenza degli accordi di cui sopra (che sono, difatti condizionati all'omologa dell'accordo), i beni suddetti (che comunque hanno una significativa incidenza nella determinazione dell'attivo, perché valutati dai periti per la considerevole somma di € 867.000,00 a prezzo base¹¹⁴) sono estremamente difficili da monetizzare, essendo poco probabile l'interesse del mercato ad acquistare una quota in comproprietà indivisa al 50% o una quota di usufrutto.

Ipotizzando un ulteriore ribasso del 25% avremmo pertanto il depauperamento dell'attivo disponibile secondo il seguente scenario

Attivo con aggiudicazione al I tentativo d'asta		5.076.900,00 €
perdita in percentuale con aggiudicazione al II tentativo d'asta		-25%
residuo disponibile		3.807.675,00€

Data, inoltre, la durata minima della procedura di liquidazione – pari a 4 anni – si assisterebbe a un aumento del passivo per ciò che concerne, principalmente, gli importi dovuti a titolo di I.M.U. e l'IRPEF.

Non residuerebbe inoltre alcuna incapienza tecnica da destinare ai creditori ipotecari declassati e chirografari originari.

Il progetto di smobilizzo proposto dal debitore invece si propone di dismettere gli immobili secondo un ordine che tenga in considerazione una molteplicità di fattori e, in particolare: l'appetibilità dell'immobile, lo stato di occupazione del medesimo, il carico tributario e le spese di gestione connessi a ciascuno di essi.

Per contro, i canoni di locazioni acquisiti alla procedura, che, si ricordi, **il debitore già mette a disposizione** dei creditori nella sua proposta di accordo, **dovrebbero comunque scontare l'importo necessario al debitore per il mantenimento suo e dei beneficiari degli obblighi alimentari, oltre**

12.3 CONVENIENZA DELL'ACCORDO RISPETTO ALLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

Appare, allora, evidente che **la proposta di accordo** ai creditori, formulata dal debitore con l'ausilio del Collegio Gestori risulta certamente **più conveniente** per il ceto creditorio.

La proposta, infatti, è già essa stessa caratterizzata dalla liquidazione dell'intero patrimonio del debitore, che **offre al ceto creditorio tutti i beni** (immobili e canoni) suscettibili di valutazione economica, restando esclusa solamente l'abitazione di residenza.

La proposta, inoltre, similmente a quanto previsto nell'ipotesi della liquidazione giudiziale di cui agli artt 14 ter e ss della L.3/2012, prevede **l'affidamento dell'intero patrimonio del debitore ad un soggetto terzo**, individuato tra i professionisti in possesso dei requisiti ex art. 28 L.F., a garanzia degli interessi della massa dai creditori.

Ma, a differenza di quanto previsto dalla disciplina della liquidazione giudiziale pura, la proposta di accordo, proprio al fine di ottenere il migliore risultato possibile dalla vendita dell'immobile (e, così, la maggiore soddisfazione dei creditori), prevede la possibilità di ricorrere **ad entrambe le tipologie di vendita:**

- sia quella privata, mediante conferimento dell'incarico a un agente immobiliare, disciplinando in anticipo l'eventualità che l'immobile resti invenduto,
- sia quella competitiva, mediante vendite all'asta.

L'obiettivo è quello di ottenere da questa commistione di strumenti, sotto la supervisione del Gestore della crisi, e avuto riguardo alle caratteristiche specifiche, dell'immobile di volta in volta considerato, il massimo risultato possibile.

Le modalità di vendita alle quali l'agente dovrà attenersi sono quelle che, oggettivamente, meglio garantiscono i creditori, perché, se da un lato consentono, verosimilmente, di ottenere un prezzo più alto dalla vendita dell'immobile rispetto ad una vendita competitiva di stampo espropriativo, dall'altro prevedono già idonei ribassi che l'agente immobiliare – in autonomia e senza il preventivo parere del proprietario – attuerà per garantire al ceto creditorio, oltre al miglior realizzo, tempi di vendita più contenuti possibili.

Altro aspetto da considerare **è il profilo delle spese.**

L'indicazione esatta delle spese per l'assistenza dell'O.C.C., del *legal advisor* e per la prestazione dell'Agente Immobiliare consente, infatti, di quantificare con certezza gli oneri da sostenere.

Inoltre, nelle ipotesi di vendita privata, non sono stati considerati i costi di cancellazione dei gravami, perché gli accordi con gli acquirenti dovranno prevedere espressamente che i medesimi siano a carico degli acquirenti stessi.

A tal proposito, va operata la seguente distinzione:

A) la cancellazione **delle ipoteche volontarie** (nel nostro caso solo quella di Credem) è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347)

B) a proposito **delle altre ipoteche**, la cancellazione o restrizione è soggetta:

- all'imposta di registro in misura fissa di euro 200,00
- alla tassa ipotecaria (€. 35,00),
- all'imposta di bollo (€. 59,00),
- all'imposta ipotecaria nella misura **dello 0,50%** (ai sensi degli artt.12,13 della tariffa del d. lgs. 31.10.1990, n. 347), **con un minimo di €. 200,00** (art. 18 d. lgs. 31.10.1990, n.347)

La base imponibile su cui calcolare questa percentuale dello 0,50%, nell'ipotesi di restrizione di ipoteca è costituita, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990, "*dalla minor somma tra l'importo del credito garantito e quello dell'immobile liberato determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro*" (e dunque : prezzo di vendita, nel caso di vendita privata, o prezzo di aggiudicazione, nel caso di vendite competitive)¹¹⁵

Nell'ipotesi di cancellazione totale invece si applicherà lo 0,50% dell'importo del credito garantito, detratte le imposte proporzionali che siano state via via pagate per le restrizioni (art 13. Tariffa d.p.r. 347/1990).

C) Quanto invece **alla cancellazione del pignoramento** si paga:

- Imposta ipotecaria in misura fissa di EURO 200 + bollo 59 + tassa ipotecaria eu 35,00 + 100,00 circa oneri di cancelleria (art 14. Tariffa d.p.r. 347/1990)

Questi calcoli, che vanno fatti per ogni formalità gravante l'immobile, valgono sia per le vendite private, sia per le vendite all'asta. Con la differenza che, nelle vendite all'asta, il relativo importo, così come l'onorario del notaio che si occupa di tale onere, sono interamente a carico della procedura esecutiva.

¹¹⁵ Non si applica invece, come precisato dall'Agenzia delle Entrate, la disciplina del "prezzo valore" di cui all'art. 1, comma 497, della l. 23 dicembre 2005, n. 266)

Come evidente trattasi di costi che, vista la peculiarità del caso specifico, incidono in misura non indifferente.

Fatta eccezione della ipoteca volontaria in favore di Credem, per la quale è previsto come detto il pagamento della sola tassa ipotecaria, oltre all'imposta di registro e così per complessivi € 250,00 circa, tutte le altre ipoteche sono giudiziali per cui scontano l'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% del prezzo di aggiudicazione o di vendita, ovvero, se inferiore, dell'importo del credito garantito (oltre all'imposta di bollo e di registro).

Ciò premesso e considerato che le sopra indicate imposte si pagano per ogni gravame esistente sull'immobile, è possibile quantificare i suddetti costi, considerando che:

tutti gli immobili risultano gravati

tutti gli immobili risultano gravati

tutti gli immobili risultano

Da ciò consegue che per ciascun immobile, occorrerà versare l'imposta ipotecaria (0,50%), l'imposta di registro (200 eu), l'imposto di bollo e la tassa ipotecaria (94 eu) moltiplicato per 2.

Il problema si pone, come già evidenziato, per il solo caso di vendite competitive, visto che le vendite private tramite agenzia prevedono espressamente che le suddette spese siano a carico dell'acquirente.

Se l'importo ottenibile dalle vendite competitive è, come da noi ipotizzato, pari a € 5.400.500,00, l'ammontare della sola imposta ipotecaria per la liberazione dei beni dalle due ipoteche sopra indicate sarà pari a € 27.002,50 (= 0,50% di € 5.400.500) quanto all'ipoteca [REDACTED] (= 0,50% del prezzo di aggiudicazione, ma fino alla concorrenza dello 0,50% del credito garantito, pari a € 1.385.491,86) quanto all'ipoteca [REDACTED] e così per complessivi € **33.929.95.**

A ciò aggiungasi quanto dovuto per l'imposta di registro (200 €) e per l'imposta di bollo + la tassa ipotecaria (€ 94), da pagarsi per ogni formalità di cui si chiede la restrizione.

Consideriamo 49 lotti di vendita così come accorpati nell'elaborato dei periti.

Il costo complessivo delle imposte sopra indicate sarà pertanto pari a € 294,00 per 49, il tutto moltiplicato per due e dunque per complessivi € **28.812,00**.

Tutti gli immobili inoltre risultano gravati [REDACTED], per la cui cancellazione è previsto un costo di circa 400 €. Ipotizzando i sopraindicati 49 lotti d'asta avremmo un costo complessivo di € **19.600,00**.

Alcuni immobili, infine, risultano gravati da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vero è, tuttavia, che essa, vista l'esiguità del credito garantito, ha un rilievo inferiore rispetto alle due precedenti in quanto sarà sufficiente l'aggiudicazione di uno dei beni gravati a un prezzo superiore al credito garantito per ottenere, previo pagamento dell'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% del credito garantito (e dunque nella misura di € **340,03**) la cancellazione dell'intera ipoteca su tutti gli altri.

Si osservi che non a caso nella cronologia delle vendite proposta nel presente accordo, [REDACTED] rientra tra i beni da vendere per primi.

Il prezzo offerto dal [REDACTED] dunque superiore all'importo del credito garantito, per cui l'imposta ipotecaria andrà calcolata su quest'ultimo e il suo versamento determinerà la cancellazione del gravame altresì su tutti gli altri beni.

Lo scopo è proprio quello di ridurre le formalità al fine di facilitare le successive vendite private sugli altri immobili.

Da quanto sopra detto emerge chiaramente che i costi da sostenere per ottenere la cancellazione dei gravami, il cui ammontare globale è pari a euro 82.681,98, incidono in misura non indifferente.

Tra l'altro, va evidenziato che nelle ipotesi di vendite competitive sono a carico della procedura non solo le tasse e imposte per la cancellazione dei gravami, ma anche gli onorari del Notaio incaricato. Ipotizzando, come detto, 49 lotti di vendita e un onorario di € 5.000,00 a lotto (calcolato sulla media risultante dalla procedura [REDACTED] [REDACTED] otterremo una spesa complessiva di € **245.000,00** che sommata alle imposte e tasse di cui sopra, porta ad una cifra finale minima di circa € **327.681,98**, cioè € 6.687,38 a lotto, **arrotondato a € 6.700,00**.

Il piano proposto, allora, prevedendo l'accollo di tali spese e onorari in capo all'acquirente, è unicamente inteso alla migliore tutela dell'intero ceto creditorio, nell'ambito delle finalità normativamente prescritte rispetto alle categorie e ai limiti dei crediti da soddisfare, garantendo, nel contempo, detta realizzazione, **il miglior risultato possibile nel minor tempo possibile** e nel rispetto della normativa specifica.

Venduti gli immobili, il prezzo verrebbe versato, a garanzia dei creditori, direttamente nelle mani del Gestore nominato, il quale provvederà poi a ripartire la somma come da piano omologato, effettuando i pagamenti entro 30 giorni successivi al versamento del prezzo¹¹⁶.

Con l'omologazione dell'accordo, di contro, le vendite private garantirebbero un ricavo prossimo al valore di mercato (senza aggravio di costi per la vendita: quali spese di pubblicità, custode, perito, notaio delegato alla vendita) e, qualora il bene resti invenduto, attraverso la vendita competitiva, **sarebbe comunque garantito alla massa un risultato economico almeno pari a quello della liquidazione e/o dell'esecuzione immobiliare, così come richiesto dall'art 7 co.1 della L.3/2012.**

Per contro, nessun danno subirebbero i creditori dall'omologazione del presente accordo, perché **nell'ipotesi in cui quest'ultimo non fosse sostenibile, la presente procedura potrebbe sempre trasformarsi, su istanza del debitore o di ciascuno dei creditori, in una procedura liquidatoria (art.14 quater L.3/2012)**¹¹⁷.

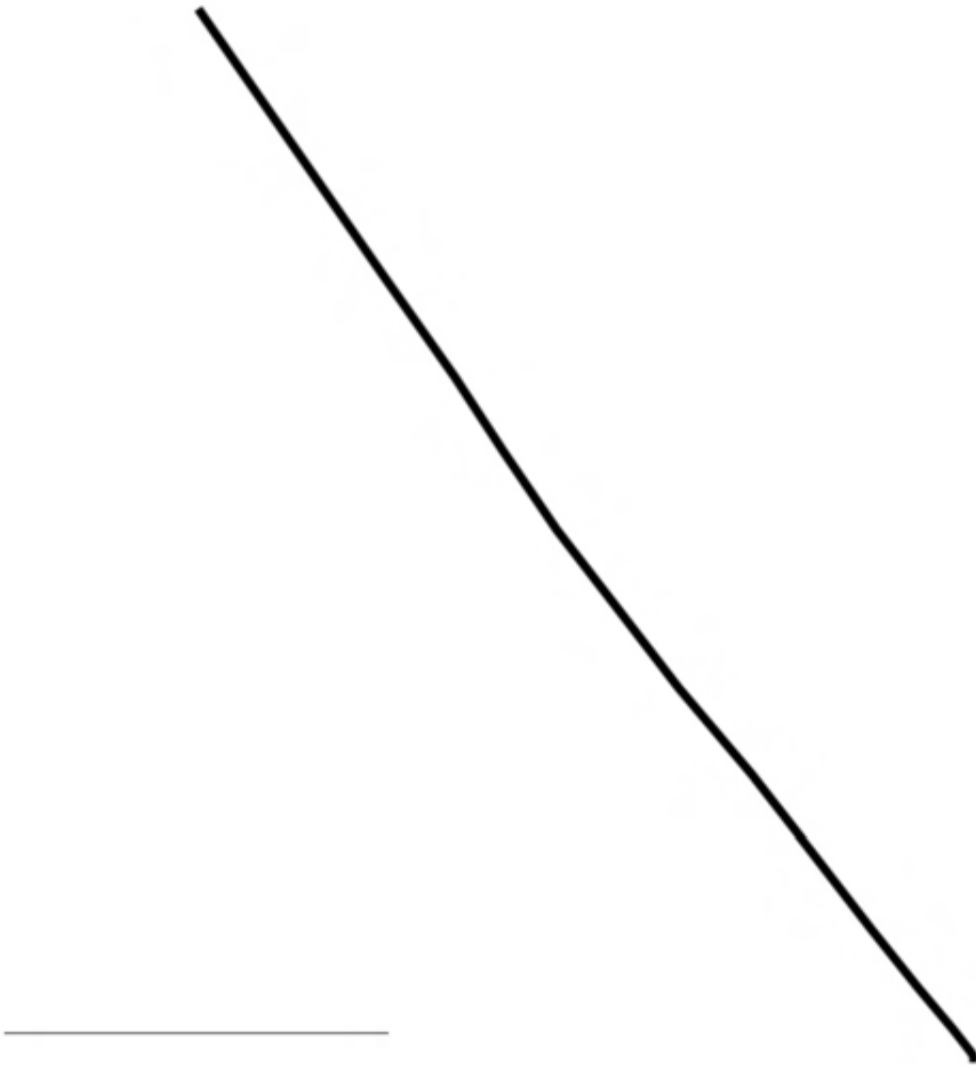
13) SUI CONTENZIOSI PENDENTI

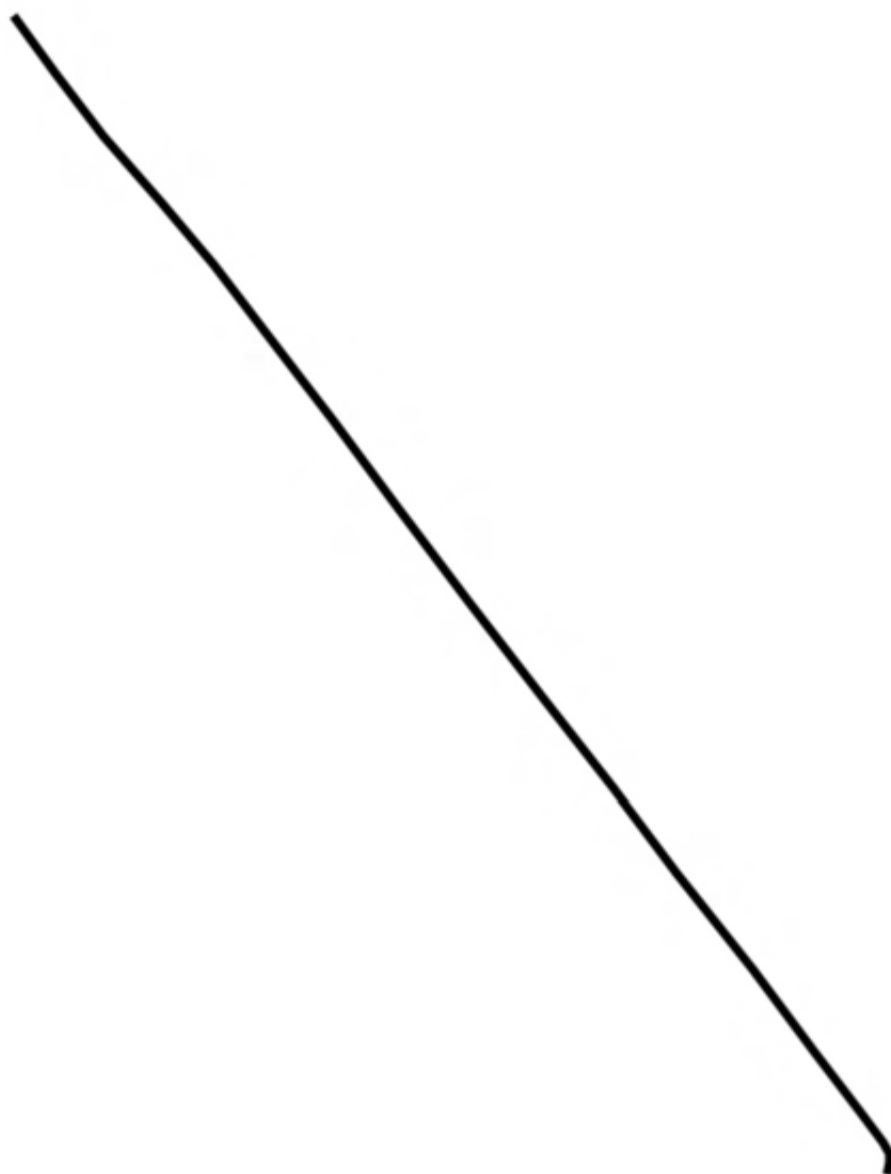
¹¹⁶ Art 13, co 3 Legge 03/2012: "Il giudice, sentito il liquidatore e verificata la conformità dell'atto dispositivo all'accordo e al piano, anche con riferimento alla possibilità di pagamento dei crediti impignorabili, autorizza lo svincolo delle somme e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui agli articoli 10, comma 1 e 12-bis, comma 3, e la cessazione di ogni altra forma di pubblicità".

¹¹⁷ Art. 14-quater (Conversione della procedura di composizione in liquidazione)

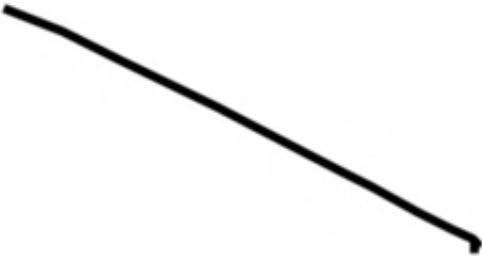
1. Il giudice, su istanza del debitore o di uno dei creditori, dispone, col decreto avente il contenuto di cui all'articolo 14-quinquies, comma 2, la conversione della procedura di composizione della crisi di cui alla sezione prima in quella di liquidazione del patrimonio nell'ipotesi di annullamento dell'accordo o di cessazione degli effetti dell'omologazione del piano del consumatore ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 2, lettera a).

La conversione e' altresì disposta nei casi di cui agli articoli 11, comma 5, e 14-bis, comma 1, nonché di risoluzione dell'accordo o di cessazione degli effetti dell'omologazione del piano del consumatore ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 2, lettera b), ove determinati da cause imputabili al debitore.





14) RICHIESTA DI SOSPENSIONE



Il Dott. Musiani, pertanto, richiede che l'Ill.mo Tribunale adito Voglia fissare quanto prima la data dell'udienza mediante decreto ex art. 10 L. 3/2012 e ss. modd. disponendo la contestuale sospensione, sino alla omologazione dell'accordo, delle azioni esecutive pendenti oltreché il divieto di avvio di altre procedure forzate e/o sequestri ai danni del debitore.



14.1 REVOCA DELLE ORDINANZE DI ASSEGNAZIONE

Il ricorrente richiede che l'On. Le Tribunale adito disponga la revoca delle suddette ordinanze di assegnazione, entrambe emesse dal [REDACTED] [REDACTED] nell'ambito dei due procedimenti sub [REDACTED] [REDACTED], dal momento dell'apertura della procedura di composizione della crisi.

Sul punto sono già intervenuti alcuni provvedimenti del Tribunale di Bologna – GD Dott.ssa Rimondini in data 16.10.2020 SUB RG vol. 4142- 4299/2020 – GD Dott. Atzori in data 11.3.2021 RG vol 1096/2021 con i quali è stata dichiarata la inefficacia del pignoramento, a far data dalla apertura della procedura di composizione della crisi.

Il Tribunale adito ha infatti accolto l'orientamento nomofilattico e della giurisprudenza di merito in tema di fallimento, applicando alle procedure di sovraindebitamento il principio posto dall'art. 44 L.F. e dunque **“Tutti gli atti compiuti dal fallito e i pagamenti da lui eseguiti dopo la dichiarazione di fallimento sono inefficaci rispetto ai creditori”** (cfr. Cass. Civ. 22.01.2016 n. 1227, Sez. VI. Ord., in *Riv. Dir. Proc.*, 2017, 6, 1602; Tribunale Grosseto 09.05.2017; Tribunale Livorno 15.02.2017; Tribunale Livorno 21.09.2016; Tribunale Torino 08.06.2016; Tribunale Monza, Sez. 3, 17.12.2015 n. 3099). Ne discende che, stante la applicabilità alle procedure ex L. n. 3/2012 dell'art. 44 L.F., sono ritenuti inefficaci i pagamenti effettuati successivamente all'emissione del decreto di apertura della liquidazione ex art. 14-*quinquies* L. n. 3/2012, in quanto posti in essere in violazione del dogma della *par condicio creditorum*, posto alla base di tutte le procedure concorsuali alle quali appartengono anche quelle disciplinate dalla L. n. 3/2012.

(ora novellata).

Andrà, pertanto, revocata l'ordinanza di assegnazione suindicata con ogni consequenziale effetto.

IN VIA DI SUBORDINE: RICHIESTA DI CONVERSIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI ACCORDO COI CREDITORI IN LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Il sottoscritto legale chiede, in via subordinata e laddove il gestore della crisi non ravvisasse i presupposti per una composizione della crisi mediante accordo coi creditori od in esito alle votazioni di legge, voglia procedere con la richiesta di liquidazione del patrimonio.

Tutto ciò premesso, il Dott. Paolo Musiani, come sopra rappresentato e difeso

CHIEDE

che l'Ill.mo Tribunale adito, previa verifica dei requisiti previsti dagli artt. 7,8 e 9 della l. 3/2012, nonché dell'assenza di atti in frode ai creditori, Voglia:

- fissare **l'udienza di omologa** dell'accordo coi creditori come sopra formulato;
- stabilire le forme di pubblicità **del solo decreto** ritenute più idonee, possibilmente per estratto, nel rispetto della **privacy** e delle recenti normative europee in materia, nonché delle norme relative alla pubblicazione di dati sensibili da parte della P.A., **tenuto conto della presenza di minori**;
- disporre che sino al momento in cui il provvedimento di omologa diventerà definitivo **non possano essere iniziate e/o proseguite**, sotto pena di nullità, azioni cautelati o esecutive.
- disporre **la sospensione dell'esecuzione** [REDACTED] di [REDACTED].
- disporre **la revoca delle ordinanze** di assegnazione emesse nei procedimenti di espropriazione presso terzi ai danni del debitore [REDACTED] e [REDACTED].
- nominare **un Liquidatore** ex artt. 7 e 13 L. 3/2012 in possesso dei requisiti dell'art. 28 L. n. 267/1942, indicando i Gestori del Collegio 5 o un Professionista, per disporre dei beni immobili pignorati e disporre delle somme incassate;

- autorizzare il Liquidatore nominato a versare mensilmente al Debitore la somma di € per il proprio fabbisogno personale e professionale dall'attivo della procedura, oltre a versare per suo nome e conto le imposte;

In via di subordine:

- convertire la presente procedura nella liquidazione del patrimonio del debitore Dott. Paolo Musiani ai sensi dell'art 14 ter e seguenti L. 3/2012, previa integrazione della relazione del Collegio dei Gestori e nominare i componenti del Collegio stesso quali Liquidatori vista anche la complessità delle operazioni di liquidazione del compendio immobiliare

Il presente atto sconta il c.u. fisso nella misura di € 98,00, oltre a marca forfettaria di € 27,00.

Si producono:

0. procura
1. contratto di Leasing del 25.05.2006
2. listino prezzi noleggio [REDACTED]
- 2 bis. mod Unici 2005 2006 e 2007
3. cessione contratto [REDACTED]
3. bis denuncia alla compagnia assicurativa
3. ter polizza assicurativa
4. racc di risoluzione Contratto Leasing
5. [REDACTED] Trib. Firenze
6. Ipoteca [REDACTED] in Favore [REDACTED]
7. sentenza Trib. Firenze [REDACTED]
8. vendita della barca da parte della Concedente
8. bis diffida a non procedere con la vendita
9. [REDACTED] del 2011 Trib Verona
10. ipoteca [REDACTED] in Favore [REDACTED]
10. bis condizioni generali di contratto richiamate dal contratto di leasing
10. ter parere dell'Avv. [REDACTED]
10. quater perizia cause incidente
11. sentenza [REDACTED] Trib. Verona
12. ordinanza [REDACTED] Corte d'App Venezia
13. ordinanza [REDACTED] Cassazione
14. ordinanza [REDACTED] Cassazione

15. sentenza di Separazione [REDACTED]
16. mutuo [REDACTED]
17. ipoteca [REDACTED] in Favore [REDACTED]
18. mod Unico 2008 e 2009
18. bis accollo Mutuo
19. pignoramento ad opera del [REDACTED]
20. pignoramento [REDACTED]
21. intervento [REDACTED]
22. intervento [REDACTED]
23. intervento [REDACTED]
24. intervento [REDACTED]
25. interventi [REDACTED]
26. ipoteca [REDACTED] favore di [REDACTED]
27. cessione [REDACTED]
28. pagamenti durante la procedura esecutiva
29. d.l. Il Fallimento [REDACTED]
30. [REDACTED] pignoramento presso terzi
30. bis cessione ultima [REDACTED]
31. transazione [REDACTED]
31. bis pagamenti [REDACTED]
32. atto di [REDACTED]
33. [REDACTED] pignoramento presso terzi Senna
34. intervento [REDACTED]
35. ordinanze di assegnazione canoni
36. accordo di revisione mantenimento [REDACTED]
- 36 bis riconoscimento debito nei confronti del [REDACTED]
37. ordinanza di [REDACTED]
38. pec agenzia entrate riscossione di Verona
38. bis istanze di Rottamazione
38. ter istanze di rateizzazione
38. quater pagamenti rottamazioni
38. quinquies pagamenti rateazioni
- 38 sexies rateizzazione IMU Pianoro 2012/2014
39. ipoteca [REDACTED] formale

- 40. ipoteca Equitalia Nord I gruppo di cartelle
- 41. pignoramento [REDACTED]
- 42. verbale di nomina [REDACTED]
- 42. bis dichiarazioni Musiani su assenza di azioni di responsabilità e azioni revocatorie
- 42.ter certificato carichi pendenti e del casellario giudiziale
- 43. rottamazioni Equitalia Verona
- 43. ter sentenza Cassazione [REDACTED]
- 43.bis sintesi Equitalia Nord Verona
- 44. rottamazioni Equitalia Centro Bologna
- 44.bis sintesi Equitalia Centro Bologna
- 45. unici 2019, 2020 e 2021
- 46. Imu Pianoro 2012.2019
- 46.bis brogliaccio Imu
- 47. Imu Bologna 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
- 47. bis Ta.ri 2020 e 2021
- 47. ter accertamento Tasi e Imu Argelato
- 48. estratto Conto Contributivo Odcec
- 49. a. Cond. [REDACTED]
- 49. b. Cond. [REDACTED]
- 49. c. Cond. [REDACTED]
- 49. d. Cond. [REDACTED]
- 49. e. Cond. [REDACTED]
- 49. f. Cond. [REDACTED]
- 49. g. Cond. [REDACTED]
- 49. h Condominio [REDACTED]
- 49. i Condominio [REDACTED]
- 49. i bis Condominio [REDACTED] spese straordinarie
- 50. conguaglio Hera
- 51. ingiunzione Comune Bologna
- 51.bis certificato anagrafico del debitore
- 52. spese personali
- 53. A perizie [REDACTED]
- 53. B. perizie [REDACTED]
- 53. C perizie altri immobili [REDACTED]
- 53. D perizie terreni in comproprietà al 50% [REDACTED]

53.bis dichiarazione del debitore sulla regolarità urbanistica degli immobili

54. lettere di disdetta 2 conduttori [REDACTED]

55. lettera a perdita [REDACTED]

55.bis indagini al P.R.A.

56. fusione per incorporazione di Release s.p.a. in Banco BPM s.p.a

56.bis documento di sintesi Contratto di Leasing

56. ter preventivo OCC

56 quater preventivo compenso legal advisor

57. scrittura privata per modifica condizioni di mantenimento [REDACTED]

58. scrittura privata per modifica condizioni di mantenimento [REDACTED]

59. mandato irrevocabile a vendere

59.bis manifestazione di interesse all'acquisto [REDACTED]

59.ter manifestazione di interesse all'acquisto [REDACTED]

59.quater manifestazione di interesse all'acquisto [REDACTED]

59.quinques manifestazione di interesse all'acquisto [REDACTED]

59.sexies manifestazione di interesse all'acquisto [REDACTED]

59.septies manifestazione di interesse all'acquisto quota usufrutto [REDACTED]

59.octies manifestazione di interesse a vendere la nuda proprietà [REDACTED]

60. ordinanza di Vendita

60 bis. prezzi di Aggiudicazione

61. spese di [REDACTED]

62. progetto di distribuzione e pagamenti

63. atto di [REDACTED]

64. atto [REDACTED]

65. sentenza in appello [REDACTED]

66. ricorso per cassazione contro [REDACTED]

67. interventi in [REDACTED]

68. verbale di udienza del [REDACTED]

69. relazione particolareggiata dell'O.C.C. Collegio n 5

70. documenti allegati alla relazione particolareggiata dell'OCC Collegio n 5.

Bologna, 15 aprile 2022

Avv. Vincenzo Florio