

**AL TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Cancelleria Volontaria Giurisdizione**  
**PROCEDIMENTO N.808/2015**

\*\*\*

**Integrazione alla proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti  
presentata dal Sig. Maurizio Mirabelli  
(art. 9 L. 27-1-2012, n. 3)**

La sottoscritta Avv. Celestina Seneca nata a Cosenza il 12/02/1963, codice fiscale SNCCST63B52D0860, con studio a Cosenza, Corso Mazzini 51, pec: [celestina.seneca@pec.it](mailto:celestina.seneca@pec.it) nominata dal Tribunale di Cosenza Organismo per la Composizione della Crisi ex legge n. 3/2012 (in breve O.C.C.)

Visto

il provvedimento del 1 marzo 2018 del Giudice delegato alla procedura di sovraindebitamento intestata, con il quale rilevava:

- *“che l'OCC, che rivestirà il ruolo di liquidatore, non abbia espressamente previsto: a) modalità prescelta per la vendita e relativa pubblicità, b) ribasso in caso di asta deserta o, in ipotesi di affidamento ad agenzia, dopo un determinato periodo di tempo;*
- *che stante la previsione di cui all'art. 16 d.m.202/2014 in caso di scelta con sistema di vendita competitiva o con vendita delegata all'OCC e decreto del giudice il compenso dell'OCC vada rideterminato in punto di attivo su quanto ricavato dalla vendita, ma senza l'abbattimento del 40%”*

concedendo termine al professionista di 15 giorni per la presentazione di una integrazione alla proposta secondo quanto indicato.

Con la presente, ad integrazione della relazione, in ottemperanza a quanto richiesto, precisa quanto segue:

**1. In merito alle modalità di vendita degli immobili.**

Premesso che la legge 3/2012, nel prevedere, all'art. 7, la liquidazione dei beni, non stabilisce le modalità con cui la stessa debba essere attuata.

Vista la naturale ritrosia del pubblico non speculativo a rivolgersi al circuito giudiziario per acquisti immobiliari, dovuta anche all'alea insita nelle non infrequenti opposizioni, con conseguente minore esitabilità del bene rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione, e che, al contrario, il compendio viene quasi sempre aggiudicato a prezzo notevolmente ridotto rispetto a quello di partenza

per effetto dei ribassi disposti a seguito delle aste rimaste deserte, mentre è proprio la vendita privata a rappresentare la migliore garanzia che i beni siano venduti ad un valore congruo.

Considerato che la proposta depositata prevede la cessione di un capannone industriale sito nel Comune di Rende, ed in caso di incapienza, la cessione di tutti gli altri beni immobili esistenti nel suo patrimonio, nella misura necessaria all'integrale soddisfazione dei debiti, con uno schema di liquidazione rotativo da identificarsi subordinatamente alla mancata vendita del capannone industriale o di ricavato insufficiente entro un anno dall'omologa del piano, lasciando per ultima l'abitazione familiare.

Tanto premesso e considerato, tenuto conto di quanto rappresentato dal debitore Sig. Maurizio Mirabelli, si individuano le seguenti modalità per la vendita dei beni.

a) Per la vendita del capannone industriale si procederà a nominare un'agenzia immobiliare, scelta tra quelle di primaria importanza sul territorio, con clausola di esclusività, conferendo mandato al prezzo stimato dal perito incaricato dal Sig. Mirabelli e riportato nella proposta.

Di tale vendita verrà data pubblicità, oltre che sul sito dell'agenzia incaricata, anche sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet specializzati.

Tale primo incarico avrà durata pari ad un anno, così come previsto nel piano.

Nell'ipotesi in cui, alla scadenza del mandato all'agenzia immobiliare, non si dovesse realizzare la vendita, si procederà a richiedere la fissazione della vendita senza incanto, dinnanzi al professionista incaricato, allo stesso prezzo indicato dal perito in sede di stima allegata al piano. Nella ipotesi in cui neppure tale asta pubblica abbia esito positivo, si procederà ad ulteriori vendite, sempre senza incanto, ribassando il prezzo ogni volta nella misura di un quinto fino al limite minimo di prezzo pari al 60% di quello base.

b) Trascorso un anno dall'affidamento all'agenzia del mandato per la vendita del capannone industriale, salva l'ipotesi che dalla vendita si sia realizzato un importo sufficiente all'integrale pagamento dei debiti, si procederà alla vendita degli altri immobili, che verranno inseriti in uno o più lotti, lasciando per ultima, come previsto dalla proposta, l'abitazione principale. La vendita verrà effettuata sempre senza incanto, dinnanzi al professionista incaricato, al prezzo indicato dal perito in sede di stima allegata al piano, e, in caso di esito negativo, si proseguirà con ribassi del prezzo ogni volta nella misura di un quinto, fino al limite minimo di prezzo pari al 60% di quello base.

Per tutte le procedure di vendita sopra indicate verrà effettuata la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet specializzati.

## **2. In merito alla determinazione del compenso dell'OCC**

In considerazione di quanto disposto dal Giudice delegato nel provvedimento del 1 marzo 2018, il compenso dell'OCC, che rivestirà anche il ruolo di liquidatore, viene rideterminato sull'importo del

ricavato dalla vendita senza l'abbattimento del 40%, quindi, nell'ipotesi in cui dalla vendita dei beni si realizzi un importo pari all'ammontare complessivo dei debiti da soddisfare, si avrà, attestandosi ai minimi dei valori previsti dall'art. 16 del d.m. 202/2014:

<b>Organismo di composizione della crisi</b>	
Onorari stimati	50.000,00
Cassa Previdenza e IVA	13.440,00
<b>Totale</b>	<b>63.440,00</b>

In conseguenza della suddetta rideterminazione, vengono così modificati il fabbisogno e il piano di soddisfazione dei creditori:

<b>Fabbisogno</b>	
Spese organi procedura e professionisti	88.816,00
Fondo imprevisti	30.000,00
Interessi su crediti privilegiati	3.800,00
Debiti privilegiati bancari	274.373,00
Debiti chirografari bancari	479.575,00
Debiti privilegiati tributari	352.990,17
Debiti condizionali (fideiussione per debiti della società Ever Young srl in liquidazione)	20.120,00
Fabbisogno necessario per sostentamento del debitore e della sua famiglia (per 3 anni)	55.080,00
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1.304.754,17</i></b>

Piano di soddisfazione dei creditori					
Data	Descrizione entrate	Importo entrate	Descrizione uscite	Importo uscite	Saldo disponibile
30/06/2019	Vendita immobile	740.000,00			740.000,00
31/12/2019			Sostentamento famiglia debitore per 2 anni e/o imposte su redditi e immobili	36.720,00	703.280,00
31/12/2019			Pagamento creditori in prededuzione	88.816,00	614.464,00
31/12/2019			Pagamento creditori privilegiati	614.464,00	0
30/06/2020	Vendita altri immobili	564.754,17			564.754,17
31/12/2020			Saldo creditori privilegiati (inclusi interessi)	16.699,17	548.055,00
31/12/2020			Sostentamento famiglia debitore per 1 anno e/o imposte su redditi e immobili	18.360,00	529.695,00
31/12/2020			Utilizzo fondo imprevidi	30.000,00	499.695,00
31/12/2020			Pagamento creditori chirografari	479.575,00	20.120,00
31/12/2020			Pagamento creditori condizionali	20.120,00	0

La sottoscritta ritiene di avere adempiuto alla richiesta del Giudice e resta a disposizione per quanto possa ulteriormente occorrere.

Cosenza, 16 marzo 2018

Avv. Celestina Seneca