

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

Nella proposta di accordo ex art. 8 e ss. Legge 3/2012 - procedura familiare ex art. 7 bis Legge 3/2012 - **R.G. 4/2022** formulata dalla signora **Mantellina Maria Concetta**, con riunita la procedura **R.G. 5/2022** promossa dal signor **Duonte Ruggero Giacinto**, entrambi con l'Avv. *Alvise Fontanin*

NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto proc. e dom., Avv. Alvise Fontanin, in ottemperanza al decreto di data 16.09.2022, emesso dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Petra Uliana e comunicato il 19.09.2022, precisa, per quanto di sua competenza, quanto segue.

1) L'Ill.mo Giudice rilevava quale prima criticità che: *"... I compensi dell'OCC sono stati computati due volte, sia nel ricorso depositato dal signor Duonte, che in quello depositato dalla sig.ra Mantellina, mentre i compensi del Legale sono stati posti per l'intero a carico del sig. Duonte senza una evidente ragione"*.

Lo scrivente evidenzia che i compensi determinati per il signor Duonte sono corretti, mentre quelli della signora Mantellina sono stati rinunciati per favorire il buon esito della proposta.

Infatti, diversamente, la signora Mantellina non sarebbe riuscita a pagare, con le proprie quote di reddito messe a disposizione, il 100% dell'ADER e quanto ricavabile dalla ipotesi di liquidazione del bene immobile giusta valutazione dell'O.C.C..

Considerando le notevoli problematiche esposte dal perito relative all'immobile, correttamente il Gestore della Crisi ha ritenuto di abbattere il valore di stima, pari ad € 82.384,00 del 25% per la fissazione della base d'asta, portando ad un ipotetico ricavo di € 61.788,00 al quale andrebbero, comunque, detratte le spese di procedura con ulteriore importante abbattimento (cfr. pag. 27 della relazione particolareggiata).

Come potrà accertare l'Ill.mo Giudice, si era ritenuto che la signora Mantellina avrebbe potuto offrire alla banca creditrice ipotecaria l'importo suddetto (€ 61.788,00).

Se lo scrivente non avesse rinunciato alle proprie competenze, l'istante non sarebbe riuscita a offrire tale soddisfo all'istituto di credito.

2) Quanto ai punti 2, 3 e 4, che per comodità non si trascrivono, gli stessi vengono trattati congiuntamente.

Aderendo alle osservazioni dell'Ill.mo Giudice, la proposta è stata modificata dividendo tra i coniugi coobbligati il credito della banca.

Così facendo, la banca privilegiata, oltre a ricevere dalla signora Mantellina € 62.739,78 (€ 61.786,73 in privilegio ed € 953,05 per la parte in degrado), riceverà dal signor Duconte € 50.235,74, per un totale di € 112.975,52.

Il tutto per evitare contestazioni dall'istituto di credito in merito alla valorizzazione del bene immobile.

Si riportano, pertanto, le nuove tabelle modificate per quanto sopra esposto.

Crediti prededucibili signora Mantellina:

Spese procedura	credito	% soddisfo
Competenze OCC al netto pagam. 20%	€ 6.144,10	100
Spese di procedura	€ 500,00	100
Totale	€ 6.644,10	100

Crediti prededucibili signor Duconte:

spese procedura	credito	% soddisfo
Competenze OCC al netto pagam. 20%	€ 7.074,02	100
Avv. Fontanin	€ 5.000,00	100
Spese di procedura	€ 300,00	100
Totale	€ 12.374,02	100

Crediti privilegiati signora Mantellina:

da soddisfare con residuo di € 65.355,90

privilegiati	credito	Soddisfo	massa attiva	% soddisfo
ADER	€ 2.498,12	€ 2.498,12	Avanzo di reddito	100
BPM	€ 258.813,71	€ 61.786,73	Avanzo di reddito	23,87
Totale	€ 261.311,83	€ 64.284,85		

Crediti chirografari signora Mantellina:

da soddisfare con residuo di € 1.071,05

chirografari	credito	soddisfo	massa attiva	% soddisfo
Towers CQ	€ 6.174,00	€ 29,64	Avanzo di reddito	0,48
ADERISC	€ 151,16	€ 0,73	Avanzo di reddito	0,48
Fiditalia	€ 18.256,00	€ 87,63	Avanzo di reddito	0,48
BPM degradato	€ 197.026,98	€ 953,05		0,48
Totale	€ 221.608,14	1.071,05		0,48

Crediti privilegiati signor Duconte:

da soddisfare con residuo di € 71.400,00

privilegiati	credito	soddisfo	massa attiva	% soddisfo
ADER	€ 4.205,57	€ 4.205,57	Avanzo di reddito	100
ADE	€ 12.132,77	€ 12.132,77	Avanzo di reddito	100
INAIL	€ 3,33	€ 3,33	Avanzo di reddito	100
Regione Veneto	€ 2.666,05	€ 2.666,05	Avanzo di reddito	100
Totale	€ 19.007,72	€ 19.007,72		100

Crediti chirografari signor Duconte:

da soddisfare con residuo di € 52.392,28

chirografari	credito	soddisfo	massa attiva	% soddisfo
BPM	€ 258.813,71	€ 50.235,74	Avanzo di reddito	19,41
CCIAA	€ 122,01	€ 23,68	Avanzo di reddito	19,41
INAIL	€ 3,33	0,65	Avanzo di reddito	19,41
ADERISC	€ 533,86	103,62	Avanzo di reddito	19,41
IFIS	€ 10.437,75	2.025,97	Avanzo di reddito	19,41
Totale	€ 269.910,66	€ 52.392,28		19,41

* * *

Si porta, infine, a doverosa conoscenza della procedura che in data 20.09.2022 è pervenuta allo scrivente la bozza di c.t.u. relativa all'esecuzione immobiliare promossa nei confronti della signora Mantellina (R.G. 128/2021 pendente avanti il Tribunale di Treviso) che si allega (**doc. 4**).

Il C.t.u., considerando solo parzialmente le numerose problematiche dell'immobile, giunge ad una sua quantificazione del valore dello stesso in € 138.260,30, che riduce di € 21.000,00 per spese di regolarizzazione del lotto e costi per renderlo autonomo, pervenendo ad un valore di mercato di € 117.260,30.

Da tale importo, il C.t.u. Ing. Cristina Candelli abbatte la percentuale del 10% per l'ipotesi di vendita forzata, pervenendo ad una base d'asta di € 105.000,00.

Orbene, lo scrivente ha chiesto al Perito di parte della signora Mantellina, Geom. Eliana Piovesan, osservazioni alla bozza di perizia di stima del C.t.u., che pure si allegano (**doc. 5**).

Dall'esame delle stesse, in sintesi, si ricava che i costi per le regolarizzazioni e per la divisione dei mappali sono state sotto stimate dal perito del Tribunale, quantificandoli in € 21.000,00, in quanto a parere del Perito di parte l'importo degli stessi è di complessivi € 44.500,00 (cfr. doc. 5).

Alla luce di tali considerazioni, partendo dal valore stimato dal C.t.u. di € 138.260,30 - sul quale il Perito di parte, comunque, non conviene - detraendo l'importo di € 44.500,00 e considerate le numerose problematiche dell'immobile e la bassissima probabilità che lo stesso vada venduto alla prima asta, con un ulteriore abbattimento del consueto 25% in caso di prima asta deserta (e non del 10%), si ricava un prezzo base d'asta di € 70.320,23.

Osservando, in ogni caso, che con la proposta dei signori Mantellina e Duconte alla banca privilegiata vengono offerti complessivi € 112.975,52, se ne ricava l'assoluta convenienza della stessa rispetto ad una vendita forzata dell'immobile, sia che avvenga al valore indicato dal Perito di parte che a quello indicato dal C.t.u.. Rivista la proposta come sopra, in considerazione delle osservazioni dell'Ill.mo Giudice, inoltrata la stessa al Gestore della Crisi che, a sua volta, ha predisposto la nota integrativa che si acclude alla presente (**doc. 6**), si ritiene che vi siano tutti i presupposti di legge per rimettere la decisione ai creditori.

Si ribadiscono, pertanto, le richieste e le conclusioni già assunte nel ricorso a firma dello scrivente datato 14.07.2022.

* * *

Si allegano, proseguendo nella numerazione dei documenti già prodotti:

- 4) bozza c.t.u. Ing. Cristina Candelli del 20.09.2022;
- 5) memoria di osservazioni Geom. Eliana Piovesan del 29.09.2022;
- 6) nota integrativa Avv. Chiara Pagotto del 03.10.2022.

Con osservanza.

Montebelluna, li 04.10.2022

Avv. Alvise Fontanin (*f.to digitalmente*)