

ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO OCC – Commercialisti Foggia

**Iscritto al n. 50 – sezione A – del Registro degli Organismi di composizione della Crisi da
Sovraindebitamento**

Il Gestore della crisi: Dott. Alfredo Tandoi

**RELAZIONE OCC EX ART. 68, D. LGS. N. 14/2019 AGG. AL D. LGS.
N. 8/2022**

Dott. Alfredo TANDOI – Via P. Togliatti n. 20/C – 71016 San Severo (FG)

Tel & fax 0882 – 224999

E-mail: studiotandoi@tiscali.it - PEC: tandoi.alfredo@odcecfoggiapec.it

Oggetto: Relazione OCC, ex art. 68, CCII – Ristrutturazione dei debiti del consumatore
– richiesta dal Sig. Grassi Giovanni, nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED], C.F.: GRSGNN86C14A662T.

1. PREMESSA

- Il sottoscritto Dott. Alfredo Tandoi (C.F.: TNDLRD75A17I158Z; PEC: tandoi.alfredo@odcecfoggiapec.it), con studio professionale in San Severo (FG) alla Via Palmiro Togliatti n. 20 Scala C, veniva nominato in data 26/05/2023 dall'OCC Commercialisti Foggia (cfr. OCC - Allegato n. 01);
- L'incarico veniva accettato dallo scrivente in data 26/05/2023 con contestuale dichiarazione di indipendenza (cfr. OCC - Allegato n. 02);
- Il Sig. Grassi Giovanni ha conferito mandato all'avv. Massimiliano Sabatasso, al fine di presentare il ricorso per la ristrutturazione dei debiti del consumatore (ex art. 67 e segg. D. Lgs. n. 14/2019 agg. Al D. Lgs. n. 8/2022);
- Il Sig. Grassi Giovanni, in data 31/05/2023, provvedeva ad accettare il preventivo dei costi e delle spese di cui all'art. 10, comma 3, d.m. n. 202/2014 (cfr. OCC - Allegato n. 03), mentre in data 20/06/2023, provvedeva ad accettare l'integrazione del preventivo dei costi e delle spese (cfr. OCC - Allegato n. 04);
- Veniva pagato il primo acconto in data 06/06/2023 (cfr. OCC - Allegato n. 5);
- Il sottoscritto Dott. Alfredo Tandoi, pertanto, in relazione alla nomina di cui sopra, preliminarmente

dichiara e attesta

- di mantenere i requisiti di onorabilità previsti per i gestori della crisi ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 58/1998;
- di non essere legato al debitore e a coloro che hanno interesse all'operazione di composizione della crisi da sovraindebitamento da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza;
- di non trovarsi in una delle situazioni previste dall'art. 2399 c.c.;
- di non essere parente o affine entro il quarto grado dell'istante;

- di non aver prestato, direttamente o indirettamente, negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo;
- che l'istante ha predisposto, con l'ausilio dell'Massimiliano Sabatasso, una domanda di ristrutturazione dei debiti del consumatore che il sottoscritto professionista OCC esaminerà nella seguente relazione;
- che l'istante ha firmato e depositato al Professionista OCC le seguenti autodichiarazioni: elenco spese mensili (cf. OCC - Allegato n. 06), inventario dei beni (cf. OCC - Allegato n. 07), elenco creditori (cf. OCC - Allegato n. 08), assenza atti impugnati dai creditori (cf. OCC - Allegato n. 09), assenza dichiarazioni dei redditi ultimi 3 anni (cf. OCC - Allegato n. 10).

Presupposti di ammissibilità

Il Sig. Grassi Giovanni ha dichiarato:

1. di essere un debitore-consumatore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza (ex art. 65, comma 1, CCII);
2. di trovarsi in uno stato di "sovraindebitamento" e di "insolvenza", ovvero lo stato del debitore che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni (ex art. 2, comma 1, lettera B9 e c) CCII);
3. che non è soggetto alle condizioni ostative di cui all'art. 69 CCII, ovvero non è stato esdebitato nei 5 anni antecedenti la domanda e non ha beneficiato dell'esdebitazione per 2 volte, né ha determinato la situazione di sovraindebitamento con colpa grave, mala fede o frode;
4. di aver letto ed accettato il regolamento dell'OCC Commercialisti Foggia;
5. di impegnarsi personalmente e con l'assistenza professionale dell'avv. Massimiliano Sabatasso, a fornire il supporto e la collaborazione necessaria al nominato OCC per la ricostruzione della propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria, fornendo inoltre tutta la documentazione utile allo scopo.

Tutto ciò premesso,

lo scrivente OCC deposita la relazione, prevista dall'art. 68, comma 2, CCII, contenente:

1. indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni;

2. l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere alle obbligazioni assunte;
3. l'indicazione dell'eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori;
4. la valutazione e la completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda;
5. la convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria;
6. l'indicazione presumibile dei costi della procedura;
7. la percentuale e le modalità, nonché i tempi di soddisfacimento dei creditori;
8. l'analisi del merito creditizio del debitore al momento della concessione del mutuo;
9. attestazione del piano.

1. **Indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni.**
2. **Esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere alle obbligazioni assunte.**

Il Sig. Giovanni Grassi, nell'anno 2009, ha avviato un Bed and Breakfast familiare nel comune di Torremaggiore in quanto non vi erano forme di accoglienza turistica.

Pertanto ha stipulato un contratto di locazione immobiliare (cfr. Avvocato – Allegato n. 3), dell'immobile (oggi oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 416/2018) ritenuto idoneo a stabilirvi la propria residenza e avere una disponibilità di stanze per avviare l'attività di bed and breakfast a carattere familiare.

In data 11/06/2009, il sig. Grassi avviava l'attività di B&B familiare (cfr. Avvocato – Allegato n. 4) con buoni risultati iniziali.

Infatti la dichiarazione dei redditi Unico PF 2010 anno d'imposta 2009 (cfr. OCC – Allegato n. 11), presenta Ricavi per euro [REDACTED] e costi per euro [REDACTED] con un utile di euro [REDACTED]. Si precisa che tali risultati sono stati ottenuti in solo 6 mesi di attività in quanto essa è iniziata in data 11/06/2009.

Mentre la dichiarazione dei redditi Unico PF 2011 anno d'imposta 2010 (cfr. OCC – Allegato n. 11), presenta ricavi per euro [REDACTED] e costi per euro [REDACTED] con un utile di euro [REDACTED].

Pertanto i ricavi sono passati da euro [REDACTED] ad euro [REDACTED] e l'utile da euro [REDACTED] ad euro [REDACTED].

Tali repentini incrementi sia di fatturato (ricavi) sia di utili, ha indotto il sig. Grassi a trasformare il contratto di fitto in contratto di acquisto dell'immobile stesso.

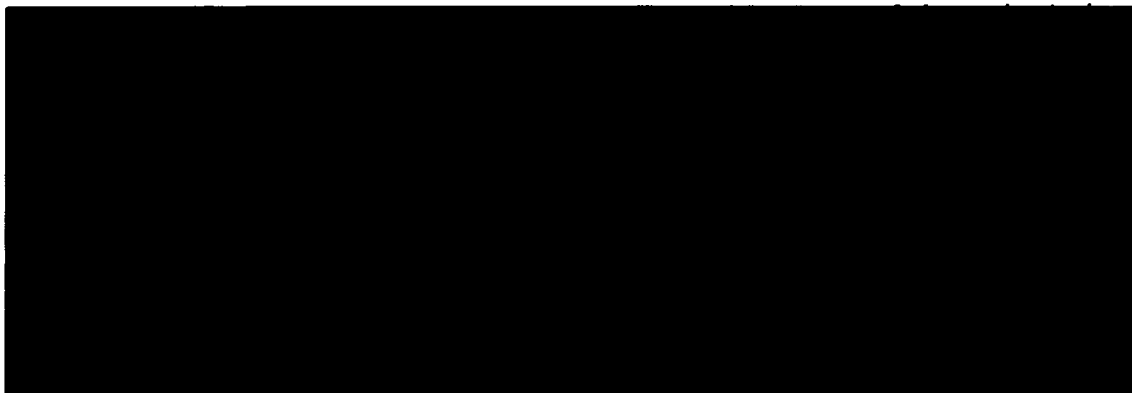
Tale opportunità, prospettata dal locatore, si sarebbe realizzata con un incremento dell'esborso mensile che sarebbe passato da euro [redacted] poco più di euro [redacted] al mese, con l'accollo del mutuo.

Pertanto, in data 14/09/2011, il sig. Grassi sottoscriveva l'atto di acquisto dell'immobile, di cui già deteneva il possesso in qualità di locatario, al prezzo convenuto di euro 114.000,00 con l'accollo del residuo mutuo ipotecario contratto con la Banca Antonveneta (oggi Banca Monte dei Paschi di Siena non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di Siena NPL 2018 Srl).

A tal fine, il sig. Grassi contattava la Banca MPS SpA nel mese di ottobre 2011 e dopo una loro risposta ove si paventava l'ipotesi di un incontro nella loro filiale, tutto si interruppe (cfr. Avvocato - Allegato n. 5). Si rimanda alle motivazioni addotte nel ricorso.

Purtroppo già dagli anni 2012 e 2013 la prospettiva risulta completamente cambiata a causa del peggioramento della crisi finanziaria e della recessione in atto in tutto il mondo e in particolar modo in Italia.

Nell'anno 2015 il sig. Grassi constatando le difficoltà economiche nella gestione del B&B, derivanti dalle consolidata crisi economica italiana, [redacted] per produrre un reddito adeguato che gli avrebbe consentito anche di pagare il mutuo con un accordo transattivo (cfr. Avvocato - Allegato n. 6).



[REDACTED]

In data 25/07/2022 al [REDACTED]

Avvocato - Allegato n. 13).

3. indicazione dell'eventuale esistenza di atti del debitore impugnati dai creditori.

Non risultano atti del debitore impugnati dai creditori come da dichiarazione rilasciata dal sig. Grassi. (cfr. OCC - Allegato n. 9).

4. valutazione della completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda.

La documentazione depositata nel ricorso ed esaminata dallo scrivente OCC è la seguente:

- 1) Istanza OCC, 2) Certificato stato famiglia, 3) Contratto locazione immobiliare, 4) Avvio attività B&B familiare, 5) Corrispondenza Banca MPS, 6) Contratto lavoro [REDACTED] 7) [REDACTED] 8) [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] 5) Atto di pignoramento, 16) Debitoria Enel, 17) CRIF, 18) Banca d'Italia, 19) Visura protesti negativa, 20) Conto Corrente Grassi Giovanni, 21) Visura catastale Grassi Giovanni, 22) Perizia estimativa immobile, 23) Secondo bando gara competitiva, 24) Visura PRA negativa, 25) Documento identità [REDACTED]
- [REDACTED] 26) Pensione INPS [REDACTED] 27) Estratto conto corrente [REDACTED], 28) Documento identità [REDACTED], 30) Buste paga [REDACTED]
- [REDACTED] 31) Fatture luce e gas [REDACTED], 32) Pagamento acconto OCC.

La documentazione allegata al ricorso è completa per ricostruire tutta la vicenda del sovra indebitato. Essa parte dal contratto di locazione dell'immobile per attività di B&B familiare, all'acquisto dello stesso con accollo di mutuo, [REDACTED] seguito dell'accertata [REDACTED] il pignoramento della banca, la procedura esecutiva immobiliare n. 416/2018 Tribunale di Foggia, la documentazione reddituale dei due garanti. Risulta allegata anche la seguente documentazione: a) CRIF, b) Banca d'Italia, c) certificato stato famiglia e residenza, d) visura protesti negativa, e) Visura catastale debitore, f) visura PRA negativa.

Inoltre lo scrivente ha inoltrato, a norma dell'art. 68, comma 4, all'agente della riscossione e agli uffici fiscali, anche degli enti locali, il conferimento dell'incarico ricevuto.

Precisamente, in data 06/06/2023, lo scrivente OCC ha inviato le PEC a: Soget SpA, Comune di Torremaggiore Ufficio Tributi, Agenzia delle Entrate Riscossione, INPS, Agenzia delle Entrate, INAIL (cfr. OCC - Allegato n. 12).

Di contro hanno risposto: la Soget SpA (cfr. OCC - Allegato n. 13) che attesta una debitoria complessiva di euro 4.835,95; l'Ufficio Tributi del Comune di Torremaggiore (cfr. OCC - Allegato n. 14) che attesta lo stesso debito della Soget SpA oltre ad ulteriori euro 190,00 per Tari anno 2018, l'Agenzia delle Entrate Riscossione SpA (cfr. OCC - Allegato n. 15) che attesta la mancanza di debitoria, l'INPS SpA (cfr. OCC - Allegato n. 16) che attesta la mancanza di debitoria. Mentre non risulta pervenuta nessuna risposta da parte dell'INAIL e dall'Agenzia delle Entrate.

Sicuramente non vi sarà nessuna debitoria in quanto, come anche dichiarato dal debitore (cfr. OCC - Allegato n. 10), non avendo presentato per 3 anni le dichiarazioni dei redditi per assenza di redditi e considerando che non vi sono debiti pendenti presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione, vi è certezza di mancanza di ulteriori debiti fiscali.

Infine, si è chiesta la produzione anche dell'ISEE 2023 (cfr. OCC - Allegato n. 17), documento alquanto importante in quanto l'INPS per rilasciarlo verifica tutti i conti correnti e/o libretti posseduti, investimenti azionati, obbligazionari e altro. Dall'esame dello stesso risulta che il debitore, oltre al patrimonio immobiliare, ha un patrimonio mobiliare con un saldo positivo di euro 86,00. Tale valore risulta in linea con il saldo al 21/06/2023 pari ad euro + 52,77.

5. la convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria.

Il creditore ipotecario, ovvero la Banca del Monte dei Paschi di Siena SpA non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di Siena NPL 2018 Srl, con la proposta di ristrutturazione dei debiti presentata dal Sig. Grassi, otterrebbe la soddisfazione del proprio credito ipotecario del 100% e pari ad euro 114.932,39, (importo del pignoramento) oltre al riconoscimento del tasso di interesse del 2% per 20 anni.

A fronte di tale certezza, si contrappone l'alea dell'esito della vendita senza incanto del 12/07/2023 che prevede un'offerta minima di euro 146.250,00. Ove tale vendita andasse deserta, comporterebbe un ulteriore ribasso da applicare, la cui offerta minima si attesterebbe ad euro 109.687,50 (euro 146.250,00 – 25%) senza considerare gli ulteriori costi di procedura che andrebbero a diminuire ulteriormente le somme a disposizione del creditore ipotecario.

Tuttavia il confronto richiesto con l'alternativa liquidatoria sussiste solo se la proposta di ristrutturazione dei debiti preveda una soddisfazione NON integrale del creditore munito di privilegio, pegno o ipoteca. Mentre nella fattispecie concreta, il debitore ha previsto la soddisfazione integrale del creditore ipotecario.

6. indicazione presumibile dei costi della procedura.

Il Sig. Grassi Giovanni, in data 31/05/2023, provvedeva ad accettare il preventivo dei costi e delle spese di cui all'art. 10, comma 3, d.m. n. 202/2014 (cfr. OCC - Allegato n. 03), mentre in data 20/06/2023, provvedeva ad accettare l'integrazione del preventivo dei costi e delle spese (cfr. OCC - Allegato n. 04). Pertanto il compenso totale pattuito è pari ad euro 10.000,00 comprensivo di IVA al 22%.

Inoltre, veniva pagato il primo acconto all'OCC di Foggia di euro 4.100,00 comprensivo di IVA al 22%, in data 06/06/2023 (cfr. OCC - Allegato n. 5).

7. Percentuale, modalità e tempi di soddisfacimento dei creditori.

Si riprendono i dati salienti presenti nel ricorso del debitore.

La società Siena NPL 2018 Srl vanta un credito di euro 114.932,39 portato da un pignoramento e dalla relativa iscrizione ipotecaria sull'appartamento del debitore.

Il Comune di Torremaggiore vanta un credito di euro 5.026,15 di cui euro 2.453,40 per capitale ed euro 2.572,75 per sanzioni ed interessi.

La società Enel SpA vanta un credito di euro 1.193,94 di cui euro 1.179,44 per capitale ed euro 14,50 per interessi.

La società Siena NPL 2018 Srl, creditore ipotecario di grado 1, verrà pagata al 100% dell'importo portato dal pignoramento.

Il Comune di Torremaggiore, creditore privilegiato di grado 20, verrà pagato al 100% del capitale, nulla per sanzioni ed interessi.

La società Enel SpA, creditore chirografario, verrà pagato al 50% del capitale, nulla per interessi.

Entro 7 giorni dalla omologazione del piano saranno pagate le spese in prededuzione dell'OCC a titolo di saldo e pari ad euro 4.950,00 comprensivo di IVA.

Mentre, il piano di ammortamento avrà una durata di 20 anni con riconoscimento degli interessi del 2% e una rata mensile pari ad euro 596,82.

Infine, per far fronte al pagamento rateale, risultano due garanti che hanno sottoscritto il ricorso:

- 1) La [redacted] del sig. Grassi Giovanni, nella persona della sig.ra [redacted] (cfr. Avvocato - Allegato n. 25), di anni 72, che ha una [redacted] (cfr. Avvocato - Allegato n. 26). Viene allegata copia dell'estratto di conto corrente (cfr. Avvocato - Allegato n. 27) che presenta un saldo positivo di euro [redacted]
- 2) [redacted] a persona del sig. [redacted] di anni [redacted] (cfr. Avvocato - Allegato n. 28), che vive e lavora a [redacted] con contratto di lavoro del 01/01/2022 (cfr. Avvocato - Allegato n. 29), con una busta paga media mensile [redacted] pari ad euro [redacted] (cfr. Avvocato - Allegato n. 30), vengono prodotte le ultime fatture di luce e gas (cfr. Avvocato - Allegato n. 31).

Si precisa che anche se [redacted] nella persona della sig.ra [redacted] [redacted] non risulta essere garante nel ricorso, tuttavia ha partecipato allo sforzo finanziario per salvare l'immobile. Infatti il pagamento dell'acconto all'OCC di Foggia, di euro [redacted] è stato fatto dal suo conto corrente (cfr. Avvocato - Allegato n. 32).

8. analisi del merito creditizio del debitore al momento della concessione del mutuo.

In tale caso non vi è stata nessuna concessione di mutuo bensì vi è stato un accollo di mutuo dalla società venditrice Freeman Immobiliare Srl all'acquirente sig. Grassi Giovanni, come affermato nel ricorso dell'avv. Sabatasso al punto n. 3 e 4.

Inoltre all'allegato n. 5 dell'avvocato risulta una corrispondenza tra l'acquirente e la banca ove si paventava l'ipotesi di un incontro nella filiale della banca per regolare i rapporti reciproci, alla presenza anche del legale rappresentante della società venditrice. Incontro che non risulta mai esserci stato e pertanto la banca non ha mai concesso il benestare all'accollo rendendolo di tipo cumulativo.

La banca non ha svolto nessuna istruttoria circa il merito creditizio del sig. Grassi Giovanni in quanto attività svolta, "illo tempore", nei confronti della società venditrice.

9. Attestazione del piano.

Il sottoscritto, Dott. Alfredo Tandoi, Gestore della Crisi, alla luce di quanto analiticamente esposto nel corpo della presente relazione,

