

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVÌ (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

TRIBUNALE DI ROMA

**PROPOSTA DI ACCORDO CON I CREDITORI PER LA COMPOSIZIONE DELLA
CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO**

* * *

MONDINI Marcello (c.f. MNMCL49C19C744N) nato a Città della Pieve il 19.03.1949 e residente in ROMA, Via Domenico De Ambrogi n. 20, rappresentato e difeso per delega in calce al presente atto, dall'Avv. Paolo Baliani (CF BLNPLA64P24D653J - PEC paolo.baliani@avvocatispoletto.legalmail.it - FAX 0742381914) ed elett. dom. presso il suo studio in Borgo Trevi (PG), P.zza della Concordia, 12

PREMESSO CHE

- Mondini Marcello, trovandosi nelle condizioni previste dalla legge n. 3 del 27/01/2012, in seguito meglio specificate, depositava in data 07/09/2021 presso l'OCC dell'Ordine degli avvocati di Roma, richiesta per la nomina di un professionista che svolgesse la funzione di Organismo di Composizione della Crisi;

- in data 08/09/2021 veniva nominato quale professionista incaricato l'avvocato Corrado De Martini che accettava l'incarico;

tanto premesso gli istanti, per mezzo del sottoscritto procuratore e con il supporto e la consulenza dell'OCC nominato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, I comma, L. n 03/2012, ha predisposto la presente proposta di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento, al fine di ottenere la necessaria autorizzazione per la relativa esecuzione, con riserva di integrare i punti che necessiteranno di eventuali modifiche e/o integrazioni.

**SULLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI AMMISSIBILITÀ DELLA PRESENTE
ISTANZA**

Ricorrono i presupposti di cui all'art. 7, Legge n. 3/2012 e succ. mod., ed integrazioni, in quanto l'istante:

a) si trova in uno stato di sovraindebitamento, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a) della citata legge, ossia il ricorrente si trova "in una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVISO (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

liquidabile per farvi fronte, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente" secondo le scadenze originariamente pattuite;

b,) non è soggetto alle procedure concorsuali vigenti e previste dall'art. 1 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, in quanto l'attività d'impresa è cessata da oltre un anno ed in ogni caso non ricorrono i presupposti di cui all'art. 1 legge fallimentare;

c) non ha fatto ricorso nei precedenti cinque anni, ai procedimenti di cui alla legge n. 3/2012.

d) non ha subito provvedimenti d'impugnazione, risoluzione di accordo del debitore ovvero, di revoca o di cessazione del piano del consumatore.

Pertanto, in presenza di una condizione di sovraindebitamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, Co. 19 L. 3/2012, l'istante ha predisposto la presente proposta di accordo al fine di ottenere la necessaria autorizzazione per l'esecuzione dello stesso, con riserva di integrare i punti che necessiteranno di eventuali modifiche o approfondimenti.

SULLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO

Mondini Marcello è titolare dell'omonima impresa agricola, costituita nel 1987 e si occupa da sempre dell'allevamento di bovini, principalmente di razza Chianina e Limousine, per la produzione di carne. All'inizio degli anni 2000, la necessità di rinnovare l'azienda portò ad una crisi di liquidità che fu aggravata e resa quasi ingestibile dall'avvento in quel periodo della crisi che colpì il settore zootecnico a seguito della epidemia da encefalopatia spongiforme bovina (c.d. morbo della "mucca pazza") che portò al crollo dei consumi di carne bovina ed al divieto assoluto, a partire dal marzo 2001 e per molti anni, di vendita della bistecca "fiorentina" (docc. 39-40 gestore), taglio di carne per cui le chianine sono particolarmente ricercate. Tale circostanza portò ad un crollo del fatturato che da € 167.432,74 del 2000 passò ad € 94.870,55 nel 2001 e ad € 87.254,00 nel 2002 e via via a calare negli anni (doc. 38 gestore). Si determinava perciò nel 2007 a chiedere un prestito al Monte dei Paschi di Siena di € 500.000,00 per poter risanare l'azienda e investire nella riconversione dell'attività imprenditoriale (doc. 46 gestore). Nel 2009 la moglie di Mondini Marcello, Frasacco Marisa Gemma,

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVÌ (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

per reperire ulteriore liquidità, contraeva un mutuo di € 90.000,00 con la Banca Popolare di Spoleto (all. 01), mutuo per il quale Mondini Marcello si costituì fideiussore (doc. 41 gestore). Nonostante questi tentativi, la grave crisi economica che ha colpito il nostro Paese e l'Europa in generale proprio in quegli anni, e la conseguente congiuntura negativa, rendeva però impossibile creare flussi di cassa sufficienti per poter fare fronte agli impegni di rimborso del mutuo. Oltre a questo, va anche evidenziato che nel 2008 Mondini Marcello, sempre in cerca di soluzioni per ristrutturare la propria attività, rimase vittima di una truffa da parte di un impiantista al quale si era rivolto per installare un impianto fotovoltaico nell'azienda. Tale truffa portava ad una perdita di € 50.000,00 per cui l'impiantista veniva condannato in sede penale dal Tribunale di Viterbo (doc. 47 gestore).

Nel 2011 pertanto subiva il pignoramento dell'abitazione familiare e degli immobili facenti parti dell'azienda. La procedura esecutiva è attualmente pendente presso il Tribunale di Terni (ex sede di Orvieto) con numero di RG 73/2011 (all. 02). Nel 2018 anche la Sig.ra Frascaco, che per gli stessi motivi non era stata in grado di rimborsare le rate del mutuo, subiva il pignoramento dei terreni e degli immobili ipotecati. Attualmente per tali beni è pendente procedura esecutiva immobiliare RG 375/2018 presso il Tribunale di Perugia (all. 03). In data 10/11/2021 l'immobile è stato aggiudicato (doc. 43 gestore) per la somma di € 57.390,00.

SULL'INCAPACITÀ DEL DEBITORE DI ADEMPIERE ALLE PROPRIE OBBLIGAZIONI

In nucleo familiare è costituito soltanto da Mondini Marcello e dalla moglie Frascaco Marisa Gemma e la residenza è fissata in Roma, Via Domenico de Ambrogi (all. 04), nell'appartamento della figlia Monica che li ospita in comodato gratuito con l'unico obbligo di copertura delle spese. Entrambi sono pensionati e attualmente vivono solo grazie alla pensione minima percepita da entrambi, nel totale circa 1.150,00 euro. La pensione di vecchiaia di Mondini Marcello ammonta attualmente a circa € 520,00 (doc. 48 gestore).

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVÌ (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

Tale reddito risulta appena sufficiente per le necessità della vita della famiglia, se si considera l'elenco delle spese mensili che si riporta sinteticamente:

Spese del nucleo familiare

Spese per alimenti	400
Spese per spostamenti (da Roma a Città della Pieve)	250
Utenze (media mensile)	150
Spese vive (imprevisti, spese mediche)	150
Abbigliamento	100
Utenza telefonica mobile	20
Spese condominiali	50
TOTALE	1120

L'importo risulta coerente con quello indicato come valore soglia per la povertà assoluta calcolato sul sito ISTAT (all. 05).

È pertanto evidente che con il reddito attuale, il debito accumulato non potrà mai essere sanato

SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE ATTIVA E PASSIVA

ATTIVO

Come detto sopra, l'unica fonte di reddito attuale è data dalla pensione che appunto è appena sufficiente a coprire le necessità della vita.

Da un punto di vista patrimoniale, Mondini Marcello risulta proprietario dei beni immobili descritti nell'allegato estratto catastale (all. 06), siti in Città della Pieve in provincia di Perugia. Tutti gli immobili sono oggetto della procedura esecutiva RG 73/2011 Tribunale di Terni sopra ricordata. Mondini Marcello risulta inoltre comproprietario, unitamente a Frascaco Marisa Gemma, di un garage in Roma, Via Domenico de Ambrogi (doc. 32 gestore), che si mette a disposizione della procedura.

Per quanto riguarda invece i beni mobili registrati, risulta formalmente proprietario di un autoveicolo Porche Cayenne del 2007, di cui però è stata

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVÌ (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

evidenziato, l'immobile di proprietà della moglie oggetto di esecuzione è stato aggiudicato, abbattendo in maniera consistente il debito, ma devono essere ancora quantificate le spese di procedura.

PROCEDIMENTI PENDENTI

Come sopra ricordato, oltre al procedimento esecutivo dinanzi al Tribunale di Terni, Mondini Marcello ha un contenziosa aperto con l'istituto di credito Crediumbria Banca di Credito Cooperativo, per il riconoscimento di interessi usurari e anatocistici nel rapporto di conto corrente 80290 aperto presso la filiale di Città della Pieve. Il giudizio è stato definito con sentenza 823/2020 che ha riconosciuto a Mondini Marcello un credito di € 87.651,02 nei confronti dell'istituto di credito. Attualmente il giudizio è pendente presso la Corte d'Appello di Perugia. L'udienza di discussione è fissata per il giorno 23/11/2022.

SUI COSTI DELLA PROCEDURA

Si precisano i costi della procedura, da intendersi in prededuzione:

- costi relativi agli onorari da corrispondere all'Organismo di Composizione della Crisi dell'Ordine degli Avvocati di Roma, quale gestore della procedura: € 21.821,78 oltre IVA e Cassa di Previdenza (doc. 44 gestore);
- costi relativi agli onorari dell'avvocato Paolo Baliani, quale procuratore dell'istante, comprensivo di IVA e Cassa di Previdenza: € 6.500,00.

SUL CONTENUTO DELL'ACCORDO

Le prospettive di superamento della crisi da sovraindebitamento che attualmente affligge Mondini Marcello, è legata alle prospettive concrete di ristrutturazione dell'azienda agricola che verrebbe rilevata e parzialmente riconvertita dalle figlie Monica e Manuela. In particolare Monica acquisterebbe l'abitazione paterna che sarebbe riconvertita in un B&B inserito nell'azienda agrituristica. La struttura, sarebbe dotata di piscina, già presente ma rinnovata, di un campo da *padel* e di una serie di attività legate all'attività agricola e zootecnica presenti nell'azienda, di cui si occuperà la figlia Manuela, che gestirà l'allevamento delle chianine e degli altri animali da carne. È prevista anche un allevamento di maiali della varietà "cinta

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVISO (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

senese", che verrebbero allevati allo stato brado o semi-brado, nei boschi di proprietà dell'azienda.

Concretamente, per la realizzazione di tale idea imprenditoriale è stata presentato un progetto con richiesta di finanziamento, utilizzando gli appositi fondi messi a disposizione dai bandi ISMEA-ANPAL e da quelli di Sviluppo Umbria (all. 10-12), di cui si sta attendendo la risposta ma per i quali, vista la serietà della proposta e la presenza dei fondi appositi, l'accettazione dovrebbe essere solo una formalità.

Venendo alle cifre, per l'acquisto dell'immobile Mondini Monica, che ha sottoscritto contratto preliminare condizionato all'omologa dell'accordo (doc. 50 gestore), verserebbe la somma di € 300.000,00 che verrebbe messa a disposizione della procedura ad estinzione della procedura esecutiva. Tale importo verrebbe assorbita interamente dal creditore ipotecario, che in questa maniera si vedrebbe soddisfatto in maniera più vantaggiosa rispetto all'alternativa liquidatoria come sarà illustrato meglio sotto.

Con il ricavato della vendita del garage di Via Domenico de Ambrogio invece, stimato in circa € 15.000,00 (all. 13), verrebbero soddisfatti parzialmente gli altri creditori aventi privilegio mobiliare ed i chirografari.

Inoltre, qualora la Corte d'Appello di Perugia dovesse confermare, come è altamente probabile, la sentenza del Tribunale di Terni e riconoscere il diritto al versamento della somma di € 87.651,02, anche tale importo, detratte le eventuali spese legali non coperte dalla soccombenza, verrebbe messo a disposizione dei creditori.

Alla completa riuscita dell'accordo, dovrà conseguire l'integrale esdebitazione di Mondini Marcello per i crediti sopra indicati.

SULLA CONVENIENZA RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

L'alternativa liquidatoria è costituita sostanzialmente dalla vendita in sede esecutiva degli immobili di Città della Pieve.

Tali immobili sono stati posti in vendita in data 05/10/2021 (doc. 52 gestore) nei 4 lotti in cui sono suddivisi, ai seguenti prezzi base considerato, come di prassi, il ribasso del 25%:

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVÌ (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

	vendita 05/10/2022 - prezzo base
lotto 1	115.646,48
lotto 2	67.236,33
lotto 3	13.710,94
lotto 4	8.437,50
TOTALE	205.031,25

Il lotto uno è stato aggiudicato al prezzo di € 242.500,00 ma il saldo, previsto al massimo per il giorno 02/02/2022, non è stato versato e quindi sarà rimesso in vendita presumibile allo stesso prezzo dell'ultima asta. I lotti 2-3-4 sono stati nuovamente messi in vendita al prezzo ribassato del 50% e l'esperimento di vendita è previsto per il giorno 22/02/2022 (all. 14).

	prossima vendita
lotto 1 (da fissare)	115.646,48
lotto 2 (vendita 22/02/2022)	25.213,62
lotto 3 (vendita 22/02/2022)	5.141,60
lotto 4 (vendita 22/02/2022)	3.164,06
TOTALE	149.165,77

La somma minima realizzabile, ammesso che i prossimi esperimenti di vendita siano positivi, è pertanto molto inferiore ai 300.000 euro proposti. Ma anche volendo ipotizzare che il lotto uno nei prossimi esperimenti venga aggiudicato allo stesso prezzo di € 242.500,00 raggiunto nell'ultima vendita, il totale, pari circa ad € 276.000,00, sarebbe in ogni caso inferiore alla somma proposta.

Tra le utilità, va poi considerato che nelle casse della procedura esecutiva 73/2011 Trib. Terni, ci sono gli acconti corrisposti per le precedenti vendite aggiudicate e non saldate, pari ad € € 54.330,00 (All. 15).

Oltre a questo va poi sottolineato che Mondini Marcello offre ai creditori le somme derivanti dalla causa attualmente pendente presso la Corte d'Appello di Perugia pari ad € 87.651,02, a cui andranno detratte le eventuali spese legali non coperte dalla soccombenza, e il l'intero ricavato della vendita del garage di Via De Ambrogi in comproprietà con la moglie, che cederebbe la propria quota, stimato in circa € 15.000,00 (doc. 54 gestore).

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVÌ (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

* * *

In conclusione i debitori, consapevoli della grave situazione in cui versano, con l'ausilio dello scrivente avvocato e con l'avallo del nominato Gestore della crisi, Avv. Corrado De Marini, ritengono che l'accordo proposto sia la soluzione migliore per soddisfare i suoi creditori, avendo contemporaneamente e nel rispetto della legge una nuova possibilità di ripartenza.

Avendo l'accordo contenuto parzialmente liquidatorio, si sottopone fin d'ora all'attenzione del Tribunale l'opportunità, anche per contenere i costi, di nominare liquidatore lo stesso Avv. De Martini, già a conoscenza dei fatti e della complessiva situazione di Mondini Marcello.

Conseguentemente, per tutto quanto sopra esposto, Mondini Marchello

CHIEDE

che questo Illustrissimo Tribunale, voglia:

- dichiarare l'apertura della procedura di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento di cui agli art. 7 del Sig. Mondini Marcello;
- fissare ex art. 10 comma 1 l. 3/2012 l'udienza con i relative conseguenti provvedimenti e i termini per comunicazioni della proposta allegata e del decreto ai credito nei termini de legge, disponendo l'idonea forma di pubblicità;
- ordinare, ex art. 10, comma 2, lett. c) , L. n. 3/2012, sempre con decreto, che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventi definitivo, non possano, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali né disposti sequestri conservativi né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore che ha presentato la proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore e conseguentemente **sospendere l'esecuzione 73/2011 del Tribunale di Terni (ex Orvieto)**

Da un punto di vista documentale, per evitare inutili duplicazione nella produzione con appesantimento del fascicolo, nella narrazione si è fatto riferimento ai documenti allegati alla relazione del gestore, dove presenti.

Si producono inoltre i seguenti allegati indicati nel ricorso:

All. 1) Mutuo Frasacco

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVISO (PG)
Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994
POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

All. 2) Pignoramento MPS

All. 3) Pignoramento Frascaco

All. 4) Stato di famiglia

All. 5) Calcolo soglia povertà

All. 6) Estratto Catastale

All. 7) Visura PRA

All. 8) Sentenza Credumbria

All. 9) Atto di appello Corte Appello Perugia

All. 10) Richiesta finanziamento BeB Fondo Rotativo Nazionale

All. 11) Richiesta Sviluppo Umbria di ammissione ristrutturazione

All. 12) Richiesta finanziamento immobile

All. 13) Stima garage via De Ambrogi

All. 14) avviso vendita 22/02/2022

All. 15) Relazione con saldo e assegno successivo

- Nella valutazione della situazione del ricorrente si è fatto inoltre riferimento ai seguenti documenti:

All. 16) Stato di famiglia

All. 17) CRIF Mondini Marcello

All. 18) Certificato debiti fiscali

All. 19) Cancellazione Mondini

All. 20) Ordinanza nuove vendite 03-12-2017

All. 21) Ordinanza nuove vendite 13-05-2021

All. 22) Costituzione Siena NPL per MPS

All. 23) Precisazione credito Siena NPL

All. 24) PERSONE FISICHE 2015

All. 25) PERSONE FISICHE 2016

All. 26) PERSONE FISICHE 2017

All. 27) CU 2017

All. 28) CU 2018

All. 29) CU 2019

All. 30) CU 2020

All. 31) Studio fattibilità acquisto immobile

Avv. PAOLO BALIANI

P.zza DELLA CONCORDIA N. 12-06039 TREVISO (TV)

Tel.-Fax. 0742-381914 Mob. 3488740994

POSTA CERTIFICATA: PAOLO.BALIANI@AVVOCATISPOLETO.LEGALMAIL.IT

All. 32) Estratti Blu banca

All. 33) Scheda persona

Roma, 08/02/2021

Avv. Paolo Baliani

Marcello Mondini