

**TRIBUNALE DI BARI - Sezione Fallimentare**

**RG n. 1/2021 – GD Dott.ssa Paola Cesaroni**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

La sottoscritta Avv. Feliciano Bitetto (C.F. BTTFN71H63E155W) con studio in Bari alla Via R. Redi n. 3 in qualità di Gestore della crisi nominato dall'OCC dell'Ordine degli Avvocati di Bari su istanza del Sig. Genchi Fabio in data 20.01.2020

Pec: [bitetto.feliciana@avvocatibari.legalmail.it](mailto:bitetto.feliciana@avvocatibari.legalmail.it)

**premessato che:**

- Con Relazione particolareggiata del 29.03.2021 (cfr. doc. 70 agli atti), la sottoscritta attestava la fattibilità della proposta di accordo del Sig. Genchi Fabio;
- Con ricorso del 30.03.2021, depositato telematicamente il successivo 16.04.2021, il Sig. Genchi chiedeva dunque a codesto Ill.mo Tribunale dichiararsi l'apertura della procedura di accordo della composizione della crisi da sovraindebitamento nonché fissarsi apposita udienza ex art. 10 comma 1 L. 3/2012;
- Con ordinanza del 15.04.2021, codesto Ill.mo GD, esaminato il ricorso, richiedeva una serie di chiarimenti/integrazioni;
- La suddetta ordinanza veniva tempestivamente comunicata al Gestore da parte dell'Avv. Lidia Lezzi, procuratore costituito.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta nella qualità di Gestore della Crisi, per quanto di propria spettanza

**dichiara ed attesta**

in via integrativa quanto segue.

**IN ORDINE ALL'ALLEGATO SUB 30 DI CUI AL RICORSO**

Il riferimento contenuto nel contratto di locazione relativo all'immobile in Polignano alla durata di "anni uno" è un mero refuso da trascrizione, come può riscontrarsi sia dalle date di decorrenza e cessazione indicate nel medesimo documento

(2020/2024) che dalla ricevuta di avvenuta registrazione del medesimo contratto (sub 31). Tale ultimo documento riporta infatti la durata di anni 4.

### **IN ORDINE ALLA NOTIFICA EX ART. 9 L. 3/12**

La sottoscritta, avuta notizia del deposito telematico del ricorso in data 16.04.2021, ha provveduto in pari data alla comunicazione ex art. 9 L. 3/2012 all'Agente della Riscossione, agli uffici fiscali ed agli enti locali (cfr. all. 1-2).

A seguito di tale notifica, sono pervenuti i seguenti riscontri:

a) comunicazione di precisazione del credito contributivo da parte di INPS per € 7.064,00 relativamente al periodo 04.2019-31.12.2020 (cfr. pec 19.04.2021 all. 3 con allegati);

b) comunicazione di precisazione del credito (privilegiato) da parte della Regione Puglia per € 740,68 a titolo di tassa automobilistica anni 2017/2018 per tg. DS338KS e anni 2017-2020 per tg. DJ76371, salvo le annualità precedenti per le quali è già avvenuta l'iscrizione a ruolo (cfr. pec. del 22.04.2021: doc. 4).

I suddetti importi sono stati considerati nel nuovo conteggio che segue al punto successivo.

### **IN ORDINE ALLA SUDDIVISIONE IN CLASSI**

In ossequio a quanto rilevato ai punti nn.1-2 dell'ordinanza, si è proceduto a stilare nuova Proposta di accordo di composizione con una percentuale di soddisfazione del 40% in 8 anni (cfr. punto 17 Relazione 30.03.2021), come segue:

CREDITORE		IMPORTO DEL DEBITO	% SODD.NE	IMPORTO DA PAGARE	DURATA ANNI
Compensi Gestore OCCS Ordine Avvocati di Bari	PREDEDUZIONE	33.012,41 €	100	33.012,41 €	1
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A	PRIVILEGI SUI BENI IMMOBILI Speciale 2808 c.c. Grado 9	187.639,76 €	40	75.055,90 €	8
Banca Popolare di Bari - A	PRIVILEGI SUI BENI IMMOBILI Speciale 2808 c.c. Grado 9	502.614,20 €	40	201.045,68 €	8
Banca Popolare di Bari - B	PRIVILEGI SUI BENI IMMOBILI Speciale 2808 c.c. Grado 9	152.203,10 €	40	60.881,24 €	8
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	PRIVILEGI SUI BENI IMMOBILI Speciale 2808 c.c. Grado 9	22.622,43 €	40	9.048,97 €	8

<b>Agenzia riscossioni</b>					8
INPS	PRIVILEGIO SUI BENI MOBILI Generale 2754 c.c. Grado 16	25.101,40 €	40	10.040,56 €	8
AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA	PRIVILEGIO SUI BENI MOBILI Generale 2752 c.c. 1° c. Grado 26	295.511,93 €	40	118.204,77 €	8
Bollo auto	PRIVILEGIO SUI BENI MOBILI Generale 2752 c.c. 3° comma Grado 28	1.570,50 €	40	628,20 €	8
Contravvenzioni CS	PRIVILEGIO SUI BENI MOBILI Generale 2752 cod. civ. Grado 26	23.511,88 €	40	9.404,75 €	8
sanzioni amministrative	Chirografario	1.032,37 €	0	0,00 €	

Debito iniziale	1.211.807,57 €
Debito residuo al netto della falcidia	484.310,08 €
Rata mensile dell'accordo	5.044,90 €
Rata disponibile dal debitore	5.586,00 €

Come può rilevarsi, in rettifica rispetto alla originaria proposta, sono stati inclusi tra i privilegiati altresì i crediti tributari e previdenziali. Inoltre, il tempo di dilazione è stato portato da 7 a 8 anni per le considerazioni che seguiranno più avanti, in armonia con la garanzia fornita dal rinnovo dei contratti di locazione quadriennali ad altri 4 anni.

Con riferimento alla proposta alternativa, formulata solo in via ipotetica in caso di vittoria in Commissione Tributaria (cfr. punto 18 relazione :*"Sulla ipotesi di vittoria in commissione tributaria: effetti sull'accordo dal 40% al 54%"*), la medesima rimane invariata ad su un lasso temporale di anni 7, ad eccezione dei compensi del Gestore, riquantificati sempre in prededuzione in € 33.012,41:

CREDITORE		IMPORTO DEL DEBITO	% SODD.NE	IMPORTO DA PAGARE	DURATA ANNI	RATA MENSILE
Compensi Gestore OCCS Ordine Avvocati di Bari	(prededuzione)	33.012,41 €	100	33.012,41 €	1	
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A	Privilegio su beni imm. Speciale art. 2808 c.c. grado 9	187.639,76 €	54	101.325,47 €	7	1.206,26 €
Banca Popolare di Bari - A	Privilegio su beni imm. Speciale art. 2808 c.c. grado 9	502.614,20 €	54	271.411,67 €	7	3.231,09 €
Banca Popolare di Bari - B	Privilegio su beni imm.	152.203,10 €	54	82.189,67 €	7	978,45 €

	Speciale art. 2808 c.c. grado 9					
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Privilegio su beni imm. Speciale art. 2808 c.c. grado 9	22.622,43 €	54	12.216,11 €	7	145,43 €
<b>TOTALE DEBITO VS BANCHE</b>	-	865.079,49 €	54	467.142,92 €	7	5.561,23 €

Debito iniziale	865.079,49 €
Debito residuo al netto della falcidia	467.142,92 €
Rata mensile dell'accordo	5.561,23 €
Rata disponibile dal debitore	5.586,00 €

**IN ORDINE ALLA VALUTAZIONE DI CONVENIENZA DELLA PROPOSTA RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA**

Il GD, al punto 3, ritiene “eccessiva la previsione di tre tentativi di aste deserte” effettuata dalla sottoscritta. Orbene, la suddetta previsione, del tutto prudentiale, riviene certamente in primis dalla esperienza della sottoscritta quale Delegato alle Vendite presso il Tribunale di Bari. A titolo esemplificativo, si riporta che – per una procedura attualmente pendente sebbene sospesa – la sottoscritta ha provveduto a bandire il quinto tentativo, giungendo dunque da un prezzo base iniziale di € 153.892,00 ad un ultimo prezzo base di € 86.564,25 (pari al 56,25%). L'asta non si è allo stato tenuta, per cui non è possibile prevedere a quanto il bene sarà realmente aggiudicato (se lo sarà).

Ciò che rileva maggiormente, invero, ai fini della valutazione della convenienza o meno dell'alternativa liquidatoria, non sembrerebbe il numero dei tentativi, bensì la percentuale di ribasso del prezzo (e dunque del valore di mercato) a cui viene aggiudicato il bene.

Ad ogni buon conto, le stime di previsione riportate nella Relazione particolareggiata corrispondono al dato medio nazionale: uno studio condotto sull'anno 2018, ha evidenziato un rapporto tra valore di perizia e valore di aggiudicazione intorno al 59%. Per l'anno 2017, è stato riscontrato che gli aggiudicatari hanno acquistato gli

immobili all'asta ad un prezzo medio inferiore di circa il **60%** rispetto al valore di mercato. Uno studio statistico condotto per le annualità 2015-2016, aveva già evidenziato che nel campione oggetto di osservazione il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato era pari al 42% (con uno sconto medio dunque del **60%**) e che gli immobili erano stati aggiudicati, per la maggioranza, **tra il terzo, il quarto ed il quinto tentativo d'asta.**

Alla luce di quanto sopra, si ribadisce dunque che nel caso di specie, pensando verosimilmente a una aggiudicazione dei beni a € 445.080,50 oltre alle spese di procedura e di liquidazione, si presume che il ricavato della vendita dell'immobile non consentirebbe in ogni caso di soddisfare tutti i creditori, attesa anche la somma che si ricaverebbe è inferiore ad €. 481.608,40 in caso di accordo.

#### **CIRCA LA RAGIONEVOLE AFFIDABILITA' IN ORDINE ALLA PERMANENZA DEL REDDITO**

In ossequio a quanto rilevato dall'On.le GD in ordinanza (punto 4), si è proceduto ad acquisire l'impegno formale di tutti i conduttori degli immobili locati dal Sig. Genchi ora per allora a rinnovare i contratti medesimi alla scadenza prevista del 2024 (cfr. dichiarazioni con relativi documenti di identità: doc. 5-6-7-8-9).

In coerenza con tale lasso temporale di 8 anni, nel corso del quale gli introiti da canoni di locazione possono ritenersi verosimilmente garantiti salvo eventi imprevedibili allo stato, la proposta è stata dilazionata in anni 8 e non più 7, come risulta dalla tabella a pagg. 2/3.

#### **IN ORDINE ALLA CORRETTA QUANTIFICAZIONE DEL COMPENSO DEL GESTORE**

In ossequio a quanto rilevato dall'On.le GD in ordinanza (punto 5), la sottoscritta ha rideterminato il proprio compenso in € 33.012,41 secondo la nuova tabella compensi che si allega (doc. 10).

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Professionista, quale Gestore incaricato di

svolgere i compiti e le funzioni attribuiti agli Organi di Composizione della Crisi a norma dell'art. 15, comma 9, L. 3/2012, per valutare l'ammissibilità alla procedura da sovraindebitamento di "accordo del debitore" richiesta dal sig. Genchi Fabio fatta salva l'incidenza di nuovi elementi di rilievo che possano emergere come da narrativa della Relazione Particolareggiata del 30.03.2021, conferma il giudizio positivo sulla completezza e sulla attendibilità della documentazione, nonché in merito alla ragionevole fattibilità del piano su cui si basa la proposta di accordo del Sig. Genchi Fabio, così come modificata e rettificata con la presente Relazione integrativa, in quanto il piano appare attendibile e coerente perché rappresenta la situazione patrimoniale, economica e finanziaria del debitore e si fonda su ipotesi realistiche, prevedendo risultati ragionevolmente conseguibili e convenienti per i creditori.

Si depositano in allegato i seguenti documenti citati in narrativa:

- 1) Comunicazione ex L. 9/2012 via pec del 16.04.2021 con ricevute di consegna e accettazione;
- 2) . Comunicazione ex L. 9/2012 via pec del 16.04.2021 con ricevute di consegna e accettazione;
- 3) Comunicazione INPS del 19.04.2021 con allegati;
- 4) Comunicazione Regione Puglia del 22.04.2021;
- 5) Nuovo contratto di locazione Davoli;
- 6) Dichiarazione volontaria locaz. Davoli;
- 7) Dichiarazione volontaria locaz. Polignano;
- 8) Dichiarazione volontaria locaz. P.zza Luigi di Savoia;
- 9) Dichiarazione volontaria loca. Via De Giosa;
- 10) Prospetto compenso gestore ricalcolato.

Con osservanza.

Bari, 29.04.2021

**Avv. Feliciano Bitetto**