

**TRIBUNALE DI SIENA**

**Sezione Fallimentare**

**LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI FATTERI SALVATORE**

**N. 6/2017**

**Fatteri Salvatore**

\* \* \*

**RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL PROFESSIONISTA DELL'ORGANISMO DI COMPOSIZIONE  
DELLA CRISI**

**(ART. 14-ter, comma 3, della Legge n. 3/2012)**

\* \* \*

La sottoscritta Dott.ssa Linda Priori (C.F. PRRLND85H46I726I), con studio in Siena, Strada Cassia Sud 279, mail [priori.linda@gmail.com](mailto:priori.linda@gmail.com), pec [linda.priori@commercialistisiena.it](mailto:linda.priori@commercialistisiena.it), in qualità di Organismo di Composizione della Crisi della procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 7/2019, instaurata dal sig. Fatteri Salvatore con l'assistenza dell'Avv.to Silvia Taddei del foro di Siena,

**PREMESSO**

- Che in data 2 Aprile 2019 è stata nominata Gestore della Crisi nel procedimento n. 7/2019 del Registro degli Affari dell'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento istituito presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Siena;
- Che la scrivente ha accettato l'incarico per completa assenza di rapporti antecedenti alla nomina con il Sig. Fatteri Salvatore;

**VERIFICATO**

- 1) Che il Sig. Fatteri si trova in situazione di sovraindebitamento ex art. 6 comma 2 lett. a) L. n. 3/2012 ossia in *"situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà di adempiere le proprie obbligazioni, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente"*;
- 2) Che non è soggetto a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal Capo I della Legge n. 3/2012;
- 3) Che non ha fatto ricorso, nei precedenti cinque anni, ai procedimenti di cui al Capo I della Legge n.3/2012;
- 4) Che non ha subito, per cause allo stesso imputabili, uno dei provvedimenti di cui agli art. 14 e 14-bis della Legge n. 3/2012;
- 5) Che il Sig. Fatteri risiede nel comune di Colle di Val d'Elsa ed il proprio nucleo familiare è composto da egli medesimo, come risulta dal certificato di stato di famiglia rilasciato il giorno 11/06/2019 dal sopracitato comune;
- 6) Che il Sig. Fatteri non è coniugato;
- 7) Che il Sig. Fatteri ha una figlia, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* a Poggibonsi, minorenni, che risiede con la madre Sig.ra Velaj Shqiponoja, ex compagna del ricorrente;

- 8) Che il Sig. Fatteri si è impegnato personalmente a fornire il supporto e la collaborazione necessaria all'OCC designato per la ricostruzione della situazione economica e patrimoniale;

PROPONE LA SEGUENTE

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Ex. art. 14-ter, comma 3, della Legge n. 3/2012

## PREMESSA

Il Sig. Fatteri ha depositato istanza di nomina di un professionista destinato a svolgere i compiti e le funzioni attribuite all'Organismo di Composizione della Crisi di cui alla L. n. 3/2012.

Il Registro degli Affari dell'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento istituito presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Siena ha provveduto ad individuare la sottoscritta quale professionista Gestore della Crisi.

### 1) PROPOSTA LIQUIDATORIA EX ART. 14 TER Legge 3/2012

Il Sig. Fatteri ha richiesto un piano liquidatorio ex art. 14 ter L. 3/2012 quale modalità di composizione del proprio sovraindebitamento al fine di assicurare la *par condicio creditorum* nella operazione di ristrutturazione dei propri debiti.

Tenuto conto delle poche risorse economiche del Sig. Fatteri che saranno successivamente elencate, la proposta consiste nel pagamento immediato dei crediti prededucibili ed in parte dei crediti privilegiati ipotecari. Il denaro necessario allo svolgimento di tale piano deriva dalla vendita dei beni immobili che il Sig. Fatteri ha in comproprietà con la madre ed i propri fratelli, ereditati alla morte del padre avvenuta nell'anno 2009:

- a) 1/6 di proprietà abitazione e terreno sita a Mogoro (OR)
- b) 3/36 di proprietà area fabbricabile sita a Mogoro (OR)
- c) 1/12 e 1/6 di proprietà terreni agricoli siti in Agro di Mogoro (OR)
- d) 1/18 di proprietà terreni agricoli siti in Agro di Sinis (OR)
- e) 3/36 di proprietà area fabbricabile sita in Quartu Sant'Elena (CA)

Per tali immobili risulta già pervenuta una proposta di acquisto da parte della sorella del Sig. Fatteri, Sig.ra Fatteri Giuseppina<sup>1</sup> e, pertanto, in sede di vendita competitiva, tale bene potrà sicuramente venire aggiudicato nonostante l'esigua quota di proprietà del Sig. Fatteri.

**I debiti dichiarati** e confermati all'interno delle varie banche dati esaminate sono i seguenti:

- **Banca MPS SpA:** € 111.457 su conto corrente Banca MPS SpA che, come da interrogazione su Banca D'Italia<sup>2</sup>, si può vedere che i primi segnali di sofferenza si sono manifestati a partire dal secondo semestre del 2005.

<sup>1</sup>V. allegato Proposta irrevocabile acquisto Fatteri

<sup>2</sup>V. allegato Interrogazione Banca d'Italia Centrale dei Rischi

- **Agenzia Entrate Riscossione:** € 48.122,88 Tale importo è stato rideterminato in data 24 aprile 2019 a seguito del ricorso alla “Dichiarazione di adesione alla Definizione Agevolata – Rottamazione Ter<sup>3</sup>”. All’interno di tale ammontare vi sono di cui € 27.073,57 di imposta Iva su anno 2001 (anno in cui il Sig. Fatteri aveva un’attività commerciale, cancellata dal Registro Imprese di Siena il 30/05/2005);
- **Europa Factor SpA** (cedente Acquedotto del Fiora SpA): € 2.535,50<sup>4</sup>

**I beni di proprietà<sup>5</sup>** del Sig. Fatteri indicati nella proposta di piano e su cui vige ipoteca legale da parte della Agenzia delle Entrate Riscossione SpA sono i seguenti:

- Fabbricato N.C.E.U. del Comune di Mogoro al foglio 3 mappale 2206 e classificato come A/3, Classe 1 con annesso terreno di mq 398 (QUOTA DI PROPRIETA’ 1/6 acquisita per successione)
- Area fabbricabile sita in Via Tuveri a Mogoro (OR) distinta al Catasto al foglio 9, particelle 2326, 2865, 2870 per un superficie totale di mq 951 (QUOTA DI PROPRIETA’ 3/36 acquisita per successione);

Gli altri beni, sempre in comproprietà con la madre ed i fratelli, risultano invece liberi da vincoli e sono:

- Terreni agricoli siti in Agro di Mogoro (OR) distinti al Catasto al foglio 32, particella 561, 598, 600, 681 e al foglio 34, particelle 73, 74. (QUOTA DI PROPRIETA’ 1/6 acquisita per successione)
- Terreni agricoli siti in Agro di Mogoro (OR) distinti al Catasto terreni al foglio 37, particella 317 (QUOTA DI PROPRIETA’ 1/6 acquisita per successione) e particelle 315 e 316 (QUOTA DI PROPRIETA’ 1/12 acquisita per successione)
- Terreni agricoli siti in Agro di Siris (OR) distinti al Catasto Terreni al foglio 7, particelle 212, 213 e 288 (QUOTA DI PROPRIETA’ 1/18 acquisita per successione)
- Area fabbricabile in Quartu Sant’Elena (CA) distinta al foglio 16 particelle 98, 125, 677 (QUOTA DI PROPRIETA’ 3/36 acquisita per successione)

### **Conti correnti bancari e denaro disponibile**

L’importo mensile che il Sig. Fatteri riscuote con il suo lavoro dipendente ammonta ad € 1.500,00<sup>6</sup> Ad esso deve essere però scomputata la cessione del quinto dello stipendio a favore della figlia, come disposizione per € 350,00 mensili del Tribunale di Siena del 27/12/2016<sup>7</sup>, pertanto la propria busta paga ammonta a circa € 1.150,00.

Tale denaro viene versato sulla Carta Prepagato Postepay del Sig. Fatteri, riportante un saldo al 10 giugno 2019 pari ad € 2,24<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> V. allegato Rottamazione ter Agenzia Riscossione ed estratto debito residuo

<sup>4</sup> V. allegato Sollecito pagamento Europa Factor

<sup>5</sup> V. allegato Visure catastali

<sup>6</sup> V. allegato busta paga aprile

<sup>7</sup> V. allegato Ordinanza mantenimento mensile figlia

<sup>8</sup> V. allegato Saldo carta prepagata BancoPosta

Non sono presenti beni mobili in quanto il Sig. Fatteri vive nell'abitazione di proprietà del fratello Fatteri Paolo per la quale ha presentato un contratto di comodato gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi in data 13 ottobre 2015 e nel cui contenuto è riportata la dicitura "completamente ammobiliato", non è quindi proprietario di beni mobili di arredo<sup>9</sup>.

Il Sig. Fatteri, inoltre non ha beni mobili registrati: all'interno dell'Archivio del Pra è presente un motociclo Yamaha XT 600Z immatricolato nel 1985 ed acquistato dal richiedente in data 17/04/1997 ma da questi smarrito e mai denunciato<sup>10</sup>.

Non risultano ulteriori beni di proprietà o disponibilità liquide di proprietà del Sig. Fatteri, come da dichiarazione debitamente sottoscritta dal ricorrente<sup>11</sup>

## **2) ATTIVITA' OCC: CONSULTAZIONE BANCHE DATI. ANALISI DATI.**

La scrivente OCC ha eseguito ricerche presso le banche dati pubbliche (Centrale dei Rischi, Equitalia, CRIF) ed ha sottoposto il Sig. Fatteri ad un questionario in cui ha dovuto dichiarare l'esistenza o meno di contratti di conto corrente, di dossier titoli, di carte di credito, di fidejussioni, di mutuo ipotecario e/o chirografario, ecc., negli ultimi 5 anni.

La scrivente ha consultato i dati disponibili nelle banche dati pubbliche:

- Centrale dei Rischi
- CRIF
- PRA
- Agenzia Entrate Riscossione Spa;
- Agenzia delle Entrate
- Catasto

La scrivente ha esaminato la documentazione originale fornita direttamente dal Sig. Fatteri:

- Certificazione Unica 2017 redditi 2016
- Certificazione Unica 2018 redditi 2017
- Certificazione Unica 2019 redditi 2018
- Contratto di comodato d'uso per immobile adibito a prima casa (nessun condominio costituito)
- Certificato Stato di famiglia
- Dettaglio disponibilità liquide
- Decreto liquidazione spese mantenimento figlia tramite cessione del quinto dello stipendio mensile

La scrivente, pertanto, ha ottenuto la piena collaborazione da parte dell'istante sig. Fatteri Salvatore.

## **3) CAUSE DEL SOVRAINDEBITAMENTO E DILIGENZA IMPIEGATA DAL DEBITORE NELL'ASSUMERE LE OBBLIGAZIONI**

---

<sup>9</sup> V. allegato Contratto comodato abitazione

<sup>10</sup> V. allegato Ispezione Pra

<sup>11</sup> V. allegato Dichiarazione insussistenza ulteriori beni liquidabili

Il Sig. Fatteri Salvatore, in data 11 marzo 2001, ha aperto come impresa individuale un'attività di ristorazione nel Comune di Colle di Val d'Elsa<sup>12</sup>. Ha provveduto inoltre ad acquistare l'immobile in cui ha stabilito la sede dell'attività stipulando un mutuo ipotecario con una banca del territorio.

I primi mesi dell'attività del Sig. Fatteri sono risultati positivi in quanto ha provveduto a somministrare menù turistici perlopiù a stranieri in visita a Colle di Val d'Elsa per assistere all'arte della lavorazione del cristallo. A settembre del 2001, a causa degli episodi di terrorismo che hanno scosso l'intera collettività, il Sig. Fatteri si è ritrovato privo di turisti e, pertanto, ha cercato di rimanere attivo sul mercato proponendo menù per operai i quali, ben presto, hanno però cessato di pagare le fatture che il Sig. Fatteri emetteva loro mensilmente e si è trovato pertanto impossibilitato ad effettuare tempestivamente i vari versamenti all'Erario e ai fornitori.

A fronte di tale situazione di indebitamento, l'Agenzia delle Entrate ha inoltre rettificato al Sig. Fatteri un credito IVA di € 22.190,09, richiesto da questi a rimborso, e richiedendo una sanzione ulteriore di € 39.278,20. Tenuto conto delle difficoltà economiche in cui versava e dell'importo richiesto dall'Agenzia delle Entrate (pari a complessivi € 61.468,20) il Sig. Fatteri si è trovato impossibilitato ad onorare i propri debiti contratti per l'attività imprenditoriale e, pertanto, ha cessato la propria mansione e ha cercato un lavoro dipendente (al momento lavora come operaio edile nella ditta del fratello).

Da segnalare che la Banca a cui si era rivolto per l'erogazione del mutuo ipotecario dell'immobile su Colle Val d'Elsa, non ricevendo i puntuali pagamenti, ha provveduto al recupero del credito attraverso un'esecuzione immobiliare conclusa attorno l'anno 2010.

La Banca MPS SpA, come da lettura dell'estratto della Centrale dei Rischi di Banca d'Italia, vanta ad oggi un credito nei confronti del Sig. Fatteri per complessivi € 111.457,00 sorti per un prestito personale e per la sofferenza di due conti correnti di cui però quest'ultimo non possiede più alcuna documentazione essendo stati accesi durante il periodo in cui era attivo il proprio ristorante (oltre 15 anni fa).

Da un controllo effettuato leggendo i dati riportati sul documento rilasciato dalla CRIF e di concerto con l'Agenzia delle Entrate Riscossione SpA è emerso che quest'ultima ha iscritto ipoteca legale in data 13 maggio 2013<sup>13</sup> sui seguenti beni di proprietà sopra richiamati:

Comune di Mogoro, Foglio 9, particelle 2326, 2865 e 2870 quali terreni e particella 2206 quale fabbricato per la quota di proprietà di 1/12 dei primi e di 1/6 della seconda.

Dalla lettura dell'iscrizione di ipoteca risultano presenti numerose cartelle della Ex Equitalia non rintracciabili oggi all'interno dei prospetti debitori rilasciati da quest'ultima. A seguito di richiesta di informazioni, l'Agenzia delle Entrate Servizio Riscossione ha provveduto a comunicare che le cartelle annotate all'interno dell'iscrizione ipotecaria ma non rintracciabili

---

<sup>12</sup> V. allegato Visura personale Camera di Commercio Siena

<sup>13</sup> V. allegato ispezione ipotecaria

nel dettaglio degli importi scoperti derivano dalla sanatoria promossa attraverso la “Pace Fiscale” con la quale l’Agenzia ha provveduto ad annullare tutte le cartelle notificate tra il 2000 e il 2010 e di importo inferiore ad € 1.000,00<sup>14</sup>.

#### **4) DILIGENZA IMPIEGATA NELL’ASSUNZIONE DEI DEBITI. INESISTENZA ATTI IN FRODE AI CREDITORI, VERIFICA PROPORZIONALE CREDITO ALLE CAPACITA’ PATRIMONIALI**

Le operazioni di finanziamento a cui ha fatto ricorso il Sig. Fatteri riguardavano interamente l’attività di ristorazione che risulta essere cancellata dalla Camera di Commercio di Siena dall’anno 2005 (come si legge all’interno della visura personale Camera di Commercio).

Si evidenzia che debiti sono in minima parte riconducibili ad una società in nome collettivo ad oggi inattiva di cui il Sig. Fatteri ha fatto parte ma che non esercita alcun tipo di attività (come da visura personale Camera di Commercio) in quanto il proprio socio si è reso da anni irreperibile. Per tale ditta la Camera di Commercio di Siena richiede però annualmente il pagamento dell’imposta di registro al Sig. Fatteri in quanto ancora presente all’interno del Registro Imprese e l’importo dovuto è a questi riconducibile.

Dall’analisi della documentazione consegnata e che la scrivente ha potuto verificare attraverso l’accesso alle banche dati pubbliche, è possibile ritenere che il comportamento del Sig. Fatteri non costituisca atto in frode ai creditori laddove la nozione di “atti in frode” si intende con valenza ingannevole e presuppone che il debitore abbia occultato situazioni di fatto idonee ad influire sul giudizio dei creditori.

In considerazione di quanto sopra, la volontarietà espressa nell’assunzione di impegni finanziari si poteva ancorare alla necessità di investire in una attività imprenditoriale e di utilizzare beni e guadagni personali in garanzia di un piano di rientro dilazionato nel tempo e sopportabile attraverso la propria attività.

La crisi del turismo e l’ammenda liquidata dall’Agenzia delle Entrate pari al triplo del credito IVA richiesto a rimborso ha spinto il Sig. Fatteri a cessare la propria attività e ad intraprendere un lavoro dipendente per cercare di non creare ulteriori debiti per i quali non sarebbe stato in grado di assicurare un corretto e tempestivo pagamento.

E’ pertanto possibile escludere che il Sig. Fatteri abbia assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere: i finanziamenti concessi dagli Istituti di credito sono stati sicuramente autorizzati dietro indagini scrupolose in termini di rientro di disponibilità liquide ma, purtroppo, i fattori sopra esposti hanno costretto quest’ultimo a trovare una soluzione alternativa all’attività imprenditoriale ed ha dovuto subire un’esecuzione immobiliare per il recupero del credito ipotecario sottoscritto in sede di acquisto dell’immobile in cui si svolgeva la sua attività.

Concludendo il Sig. Fatteri non ha posto in essere atti in frode ai propri creditori e non ha assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere.

---

<sup>14</sup> V. allegato Equitalia pace fiscale 2000-2010

## 5) RAGIONI DELL'INCAPACITA' DI ADEMPIERE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE

### Premessa

I parametri del sovraindebitamento, secondo uno studio di Banca di Italia<sup>15</sup>, riguardano rate e arretrati. I "segnali" di sovraindebitamento sono rappresentati dal peso delle rate da pagare, dalle rate arretrate, dal numero di prestiti e mutui accesi.

Nel caso in esame, il sovraindebitamento è rappresentato sicuramente dal peso delle rate da pagare in quanto la situazione familiare e reddituale del Sig. Fatteri è mutata rispetto alla data di accensione dei prestiti e dei debiti contratti.

Si registra oggi la incapacità di sopportare gli impegni assunti nell'epoca in cui egli esercitava attività imprenditoriale. La busta paga che oggi percepisce, con la cessione del quinto dello stipendio a favore del mantenimento della figlia e le spese per il proprio decoroso sostentamento, non consente al Sig. Fatteri la destinazione di ulteriore denaro per far fronte ai debiti pregressi.

### **a) Sanzione IVA agenzia delle Entrate anno 2001 e perdita clienti**

Come già sopraesposto, la causa scatenante il sovraindebitamento del Sig. Fatteri va da ricercarsi in due momenti principali: il cambio della clientela nella propria attività di ristorazione (non più turisti ma operai) e la sanzione irrorata dall'Agenzia delle Entrate.

La modifica della clientela ha portato il Sig. Fatteri ad emettere fatture mensili complessive che, però, non venivano saldate. La sanzione dell'Agenzia delle Entrate in merito all'IVA 2001 è risultata essere pari al triplo dell'Iva versata (da circa 20.000 ne sono stati richiesti oltre 60.000) a causa dell'irrorazione delle sanzioni.

### **b) Composizione del nucleo familiare**

Il certificato di stato di famiglia Prot. 94773785 attesta la seguente composizione familiare nel comune di Colle di Val D'Elsa, Via dei Fossi 43<sup>16</sup>

- Fatteri Salvatore, nato a Darmstadt (Germania)

Si evince pertanto che il Sig. Fatteri vive da solo. Egli ha una figlia alla quale provvede al mantenimento attraverso la cessione di € 350,00 dal proprio stipendio come da sentenza del 27/12/2016 del Tribunale di Siena

### **c) Elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento del debitore e del nucleo familiare**

Tenuto conto del nucleo familiare così composto, occorre verificare le spese necessarie al sostentamento del debitore.

Il Sig. Fatteri ha indicato le spese necessarie per il proprio sostentamento in complessivi € 1.153,03, come risultante dall'analisi della Spesa per consumi Istat di un soggetto che abita da solo senza auto e senza affitto.

---

<sup>15</sup>Quaderno Banca d'Italia n. 149 (Occasional Papers), autori Giovanni D'Alessio e Stefano Iezzi "Household over-Indebtedness: definition and measurement with Italian data."

<sup>16</sup>V allegato Certificato di residenza e stato famiglia

In sintesi si stimano le seguenti entrate ed uscite mensili:

Entrate	Importo	Uscite	Importo
Stipendi Fatteri (media mensile)	€ 1.150 netti	Spese (mese) Di cui: - Alimentari € 350,00 - Trasporti di terzi € 100,00 - Utenze € 250,00 - Abbigliamento € 50,00 - Articoli per la casa € 50,00 - Spese sanitarie € 200,00 - Varie € 150,00	€ 1.150,00

Si precisa che è stato indicato lo stipendio netto mensile senza considerare la trattenuta del quinto (da devolvere alla figlia)

Si ritiene pertanto che la cifra che residua dalla busta paga del sig. Fatteri per un totale di € 1.150,00 debba essere interamente destinata alle esigenze di mantenimento del Sig. Fatteri.

Infatti, anche tenuto conto della banca dati ISTAT, la spesa media mensile di una famiglia della stessa tipologia di quella del ricorrente risulta pari ad € 1.153,03, somma pressochè identica a quanto risulta nella disponibilità del Sig. Fatteri, sulla base del reddito percepito.

#### **6) SOLVIBILITA' DEL DEBITORE NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI**

Per quanto riguarda la solvibilità del ricorrente e la sua diligenza nell'adempiere le obbligazioni nel periodo di analisi richiesto, la scrivente professionista ha già precisato come siano state intraprese delle azioni individuali sia da parte di Agenzia delle Entrate - Riscossione sugli immobili di proprietà che da parte dell'ex compagna per il mantenimento della figlia attraverso la cessione del quinto dello stipendio.

Dall'analisi dei documenti relativi all'esposizione debitoria del Sig. Fatteri negli ultimi cinque anni si può affermare che la carente solvibilità del ricorrente è rimasta sostanzialmente immutata, essendosi già manifestata in precedenza l'inattitudine del debitore a far fronte regolarmente alle proprie obbligazioni.

Con il reperimento di documenti riportanti l'esposizione debitoria del ricorrente negli ultimi cinque anni, si può affermare che, dall'analisi degli stessi, è emersa un'immutata solvibilità del Sig. Fatteri a far fronte ai propri obblighi. Negli ultimi anni nessun creditore è stato pagato per i debiti sorti durante la propria attività imprenditoriale. Dall'analisi del Certificato dei carichi pendenti rilasciato dall'Agenzia delle Entrate si nota che tutti i debiti tributari siano confluiti all'interno di cartelle esattoriali e, pertanto, già presenti all'interno del debito vantato dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione<sup>17</sup>.

Sempre in base alla documentazione consegnata risulta infine, che il Sig. Fatteri abbia cercato di definire lo scorso mese di aprile alcune delle proprie posizioni debitorie e a sanare, almeno nel caso dell'Agenzia delle Entrate Servizio Riscossione, il proprio debito ricorrendo alla rottamazione delle cartelle esattoriali ricevute.

<sup>17</sup> V. allegato Certificato dei carichi pendenti Agenzia delle Entrate



## 7) EVENTUALE ESISTENZA DI ATTI DEL DEBITORE IMPUGNATI DAI CREDITORI

Dall'esame della documentazione a disposizione non esistono atti del debitore impugnati dai creditori

## 8) PROPOSTA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI PROPRIETA'

Tenuto conto dei debiti come sopra quantificati in complessivi € 165.043,38 e delle necessità per il proprio mantenimento, il Sig. Fatteri propone la liquidazione del proprio patrimonio immobiliare mediante:

**La vendita delle proprietà immobiliari** su cui grava l'ipoteca legale iscritta in data 06/05/2013 da Equitalia Centro SpA per la quota di:

- 1/12: sui terreni siti in Mogoro (OR), foglio 9, particella 2326, particella 2865 e particella 2870;
- 1/6: sul fabbricato sito in Mogoro (OR), foglio 3, particella 2206, categoria A/3;

nonché delle ulteriori quote di immobili di sua proprietà sopra richiamati.

Secondo la relazione di stima redatta dall'Ing. Manuel Montisci<sup>18</sup> in data 8 aprile 2019 il valore di mercato per tutte le quote immobiliari di proprietà del Sig. Fatteri per i suddetti beni ammonta ad € **28.553,00**.

La sorella del Sig. Fatteri, Sig.ra Giuseppina Fatteri, ha formulato in data 8 aprile 2019 una proposta di acquisto dei beni immobili di proprietà del fratello per una cifra complessiva di € 24.000,00. Tale considerazione permette di stimare una veloce collocazione dei beni di proprietà del ricorrente sul mercato, con una altrettanto veloce liquidazione.

L'omologa del piano permetterebbe quindi l'immediata liquidazione della quota di patrimonio del ricorrente e il parziale pagamento dei debiti pregressi *sorti oltre 15 anni* fa quando il Sig. Fatteri ancora esercitava attività di imprenditore individuale. La scrivente ritiene pertanto di poter confermare l'effettiva realizzabilità delle poste di attivo sin qui descritte e, così, l'attuabilità del piano con piena e totale esdebitazione del ricorrente.

Si riepilogano di seguito i debiti verso i creditori con evidenza delle eventuali cause legittime di prelazione:

Creditori	Scadenza e modalità di pagamento	Debito residuo	Percentuale di soddisfazione	Ammontare pagamento
<b>PREDEDUZIONE:</b>				
Spese procedimento O.C.C.	Entro 90 gg dall'aggiudicazione dei beni	€ <b>3.622,80</b>	100,00 %	€ <b>3.622,80</b>

<sup>18</sup>V. Allegato Fatteri Salvatore stima beni immobili

Spese per legale della procedura	Entro 90 gg dall'aggiudicazione dei beni	<b>€ 1.000,00</b>	100,00%	<b>€ 1.000,00</b>
Spese pubblicità e trascrizione	Entro 90 gg dall'aggiudicazione dei beni	<b>€ 1.000,00</b>	100,00 %	<b>€ 1.000,00</b>
Compenso liquidatore	Entro 90 gg dall'aggiudicazione dei beni	<b>€ 3.622,80</b>	100,00 %	<b>€ 3.622,80</b>
<b>PRIVILEGIO IPOTECARIO:</b>				
Agenzia delle Entrate Riscossione SpA su cartelle: - 10420080009180755 - 10420070005417411 - 10420100018480115 - 10420060004777950 - <b>10420090002023071</b> - 10420070005417310	Entro 90 gg dall'aggiudicazione dei beni  (I.V.A. 2001)	<b>€ 40.860,04</b>  € 7.094,10 € 2.333,33 € 832,95 € 1.012,00 <b>€ 27.073,57</b> € 2.514,09	47,25 %	<b>€ 19.307,40</b>       <b>€ 19.307,40</b>
<b>CHIROGRAFO:</b>				
Banca Monte dei Paschi di Siena SpA		<b>€ 111.457,00</b>	0,00 %	
Agenzia delle Entrate riscossione SpA su cartelle: - 1042006000477795 - 1042007000541731 - 10420090002023071 - 10420110003783262001 - 10420120003761211001 - 10420130009178440001 - 10420140010048878001 - 10420150007736704001 - 10420160012179857001 - 10420170004415148001 - 10420070005417411 - 10420080009180755 - 10420100018480115 - 10420130000199892 - 10420170000879532 - 10420180004617711001 - 10420180007947414 - 10420190000514770001 - 10420190001885110		<b>€ 7.262,84</b>  € 47,06 € 214,46 € 2.436,62 € 212,48 € 510,37 € 253,24 € 253,75 € 250,27 € 240,16 € 236,25 € 121,04 € 362,13 € 74,97 € 793,52 € 715,69 € 216,33 € 43,35 € 191,02 € 90,13	0,00 %	
Europa Factor SpA (cedente Acquedotto del Fiora SpA)		<b>€ 2.535,50</b>	0,00 %	

Totale debiti Sig. Fatteri € 165.043,38

Totale liquidità Sig. Fatteri € 28.553,00

Pertanto, il piano che il Sig. Fatteri sottopone all'III.mo Tribunale è il seguente:

- Pagamento integrale del credito in prededuzione all'OCC (importo pari al 10% del valore dei beni immobili oltre Iva e cap), al legale della procedura Avv. Paolo Lorenzini del foro di Siena, al liquidatore e spese trascrizione del piano liquidatorio (importo pari al 10% del valore dei beni immobili oltre Iva e Cap)
- Pagamento in misura stimata del 47,25% del credito in privilegio ipotecario per il tributo IVA anno 2001

Tenuto conto del valore dei beni di proprietà del Sig. Fatteri e dell'impossibilità di quest'ultimo di poter corrispondere ulteriore denaro rispetto a quello che percepisce con il proprio lavoro (già diminuito dalla trattenuta del quinto dello stipendio a favore della figlia).

**Si tratta questa dell'unica soluzione prospettabile per i creditori ipotecari di poter riscuotere, seppure parzialmente, i crediti privilegiati verso il ricorrente.**

Nessun altro creditore potrà essere soddisfatto a causa dell'incapienza dei beni a disposizione del Sig. Fatteri.

## **9) MODALITÀ DI LIQUIDAZIONE DEI BENI**

Per la liquidazione dei beni si offre quale liquidatore la scrivente Dott.ssa Linda Priori già nominato OCC in quale già a conoscenza della procedura e, pertanto, in grado di garantire una maggiore celerità nell'attività da svolgere.

Per quanto alle modalità di liquidazione dei beni si propone che il liquidatore provveda, mediante modalità competitive, a vendere le quote di immobili di proprietà del Sig. Fatteri in un lotto unico al fine di permettere ai parenti, già proprietari di altre quote degli stessi immobili, di poterli acquistare.

Tale ipotesi, oltre ad essere la più veloce, tenuto conto che verrebbe posta in vendita la quota di 1/12 e 1/6 di terreni nonché 1/6 di abitazione permette di comprendere la difficilissima collocazione del bene sul mercato in assenza di un'esecuzione immobiliare, questo poiché il futuro acquirente si troverebbe comproprietario di terreni ed una abitazione assieme a delle persone estranee al proprio nucleo familiare o al proprio cerchio di amicizie e con le quali dover raggiungere degli accordi anche per una semplice manutenzione o problematica scaturente su tali beni. L'offerta di acquisto pervenuta da parte della sorella, Fatteri Giuseppina, permette di stimare una rapida collocazione del bene sul mercato.

Per ultimo preme evidenziare che, stante la situazione immobiliare del Sig. Fatteri, l'eventuale vendita coattiva comporterebbe spese certe per il creditore ipotecario e tempi/valori incerti per il realizzo.

### **a) Elenco crediti nell'ordine dei privilegi**

Tutto ciò premesso, la scrivente OCC ha verificato che il ricorrente Sig. Fatteri Salvatore ha presentato piano del consumatore destinato al soddisfacimento dei seguenti crediti indicati nell'ordine delle preferenze:

- Del 100% del compenso dell'Organismo di Composizione della Crisi e degli eventuali ausiliari e più in generale delle spese di procedura quali pubblicità, F23 per trascrizione decreto presso la Conservatoria Registri Immobiliari, pubblicità vendita, etc;
- Del 47,25% del credito derivante da ipoteca legale di Equitalia SpA a causa dell'incapienza dei beni su cui insiste tale ipoteca. Si propone, in ogni caso, che l'intera somma disponibile sia destinata al debito relativo al tributo IVA anno 2001, *tenendo comunque conto che tale somma consente un pagamento non integrale del debito stesso.*
- Dello 0% su tutti gli altri crediti, a causa dell'incapienza dei beni e delle somme di denaro a disposizione del Sig. Fatteri

**b) Convenienza della liquidazione del patrimonio**

Tale procedura di liquidazione consentirà una migliore soddisfazione dei creditori in quanto, tenuto conto della data in cui sono stati originati i debiti più consistenti (oltre 15 anni fa), risulta estremamente conveniente per il creditore pignoratizio la vendita della quota d'immobile e la liquidazione immediata del credito vantato da quest'ultimo. Per tutti gli altri creditori non è possibile la soddisfazione dei crediti stante l'incapienza economica del Sig. Fatteri.

**c) Giudizio di completezza ed attendibilità documentazione depositata**

Analizzata la documentazione prodotta e fornita dal debitore, la scrivente non può che esprimere un giudizio soddisfacente sulla completezza della stessa.

In particolare, come richiesto dalla L. 3/2012, il Sig. Fatteri Salvatore, si è premurato di consegnare al professionista tutta la documentazione necessaria per la stesura della presente relazione.

\*\*\*

A conclusione della propria indagine, il sottoscritto professionista OCC,

Rilevato

- Che è stata esaminata la domanda di liquidazione del patrimonio ai sensi dell'art. 14-ter L. n. 3/2012 che prevede la cessione di tutte le quote di beni di proprietà del Sig. Fatteri Salvatore a favore dei propri creditori;
- Di aver verificato che sono stati prodotti i documenti richiesti per l'apertura della procedura;
- Che è stata eseguita un'attività di riscontro dei dati con le informazioni reperibili dagli uffici tributari, dell'anagrafe tributaria e dalle banche dati pubbliche, oltre a quelli direttamente messi a disposizione dai creditori;
- Che l'elenco dei beni personali risulta completo e consente il riscontro della natura delle attività che compongono il patrimonio del debitore;

**ESPRIME GIUDIZIO POSITIVO**

Sulla completezza e sulla attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda

\*\*\*

Ritiene con ciò lo scrivente professionista di aver assolto l'incarico affidatogli, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione

L'organismo di composizione della crisi

Dott.ssa Linda Priori



Siena 4 luglio 2019

Allegati:

- Busta paga Aprile 2019
- Carta di identità Fatteri Salvatore
- Certificato carichi pendenti Agenzia delle Entrate
- Certificato di residenza
- Certificazione Unica 2019 redditi 2018
- Certificazione Unica 2018 redditi 2017
- Certificazione Unica 2017 redditi 2018
- Contratto comodato abitazione
- Dichiarazione insussistenza ulteriori beni liquidabili
- Equitalia pace fiscale 2000-2010
- Fatteri Salvatore stima beni immobili
- Interrogazione Banca d'Italia Centrale dei Rischi
- Interrogazione CRIF
- Ispezione ipotecaria
- Ispezione PRA
- Ordinanza mantenimento mensile figlia \*\*\*\*\*
- Proposta irrevocabile acquisto Fatteri
- Richiesta piano ristrutturazione all'OCC di Siena
- Rottamazione ter Agenzia Entrate Riscossione
- Saldo carta prepagata BancoPosta
- Sollecito pagamento Europa Factor (Acquedotto Fiora)
- Visura personale Camera di Commercio
- Visure catastali

