

TRIBUNALE DI RAGUSA

Proposta di accordo di ristrutturazione per crisi da sovraindebitamento

ex artt. 8 e 9 l. 3/2012

Professionista nominata: dott.ssa [REDACTED]

Per la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED], giusta procura in calce al presente atto, dall'avv [REDACTED] (pec: [REDACTED]) del foro di Catania, la quale dichiara di eleggere domicilio telematico al suddetto indirizzo pec;

PREMESSO

- che l'odierna proponente ha depositato presso l'Organismo di composizione della Crisi tenuto presso l'Ordine dei dottori commercialisti e degli Esperti contabili di Ragusa, istanza per la nomina del professionista di cui all'art. 15 delle L. 3/2012 per il deposito di una proposta per il superamento della crisi da sovraindebitamento delle persone fisiche e dei soggetti non fallibili. Istanza inizialmente presentata a nome della sig.ra [REDACTED] unitamente [REDACTED]. Con pec del [REDACTED], lo scrivente procuratore ha informato l'Organismo adito della volontà [REDACTED], a seguito di opportuna valutazione, di rinunciare alla procedura *de qua*;
- che, con successivo provvedimento del 03.05.2021, l'Organismo adito ha provveduto alla nomina dei professionisti, nelle persone [REDACTED] dottore commercialista, con studio in [REDACTED] e di [REDACTED] dottore commercialista, con studio in [REDACTED] (**all.nr.1**). Quest'ultimo ha successivamente rinunciato all'incarico per ragioni personali;
- che la sig.ra [REDACTED] risulta essere socia della società [REDACTED] con quota di partecipazione pari allo [REDACTED] del capitale sociale pari ad €. 100.000,00. Il restante [REDACTED] è detenuto in egual misura dai [REDACTED] (**all.nr.3**);

- che la ricorrente risulta essere, altresì, la rappresentante legale della suddetta società e il liquidatore nominato in data [REDACTED] (cfr.all.nr.3);
- che l'odierna istante risulta essere debitrice esecutata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Ragusa R.G.E. nr. [REDACTED], procedura nella quale sono state riunite anche le proc. es. imm. iscritte al R.G.E. nr. [REDACTED] nr. [REDACTED], nonché la nr. [REDACTED]
- che la posizione debitoria dell'odierna istante è rappresentata, come appresso si dirà, per circa il 75,00% circa da debiti bancari relativi a fideiussioni personali rilasciate dalla sig.ra [REDACTED] in favore della società [REDACTED], oggi [REDACTED]. La parte restante di tali debiti è rappresentata da posizioni verso le Amministrazioni comunali, verso l'Amministrazione finanziaria e verso una società fornitrice di servizi in favore della già menzionata società [REDACTED] [REDACTED]). Posizione asseritamente garantita, tra l'altro, dalla sig.ra [REDACTED] quale fideiussore.

CONSIDERATO

- che è intenzione della sig.ra [REDACTED] procedere alla ristrutturazione dei debiti mediante accesso alla procedura di cui alla l. n. 3 del 27.01.2012, come modificata dal D.L. n. 179 del 18.01.2012, convertito con legge n. 121 del 17.12.2012 e successive modifiche ed integrazioni.
Tutto quanto sopra premesso e considerato, l'odierna ricorrente, come *infra* identificata e rappresentata intende proporre, come in effetti con il presente atto propone, piano di ristrutturazione delle complessive passività, come di seguito dettagliatamente riferito.
- che, come esposto dettagliatamente al paragrafo “3.2. *Sul giudizio di accertamento dell'usucapione promosso dalla comproprietaria* [REDACTED] è in corso un giudizio di usucapione promosso dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] innanzi al Tribunale di Ragusa. Giudizio, iscritto al R.G. n. [REDACTED], volto ad accertare l'acquisto della proprietà di alcuni immobili staggiti, a titolo di usucapione, e, segnatamente, degli immobili di cui al Lotto 23, 24, 34 (Tabella A1).

La proposta di soddisfo dei creditori prevederà pertanto due ipotesi in relazione all'esito del giudizio di usucapione, in quanto, essendo un acquisto a titolo originario, determina, all'evidenza, in caso di positivo accertamento giudiziale del detto istituto, l'opponibilità dello stesso anche all'incoata procedura esecutiva in parola.

1. *Sull'elenco dei creditori e cause di prelazione.*

Giusta previsione normativa di cui all'art. 9 c. 2, l. 3/2012, si produce l'elenco dettagliato dei creditori dell'odierna istante, con indicazione degli importi dovuti nella tabella "P" che alla presente si allega.

La complessiva esposizione debitoria, pari a complessivi **euro 7.266.851,06** può così riassumersi:

-creditori muniti di privilegio generale o speciale (ossia creditori muniti di garanzia reale sugli immobili di proprietà degli odierni proponenti o muniti di privilegi generali), pari a complessivi **€. 1.134.358,15**, così come meglio descritto nell'allegata Tabella "P1" Passivo e allegato tramite i documenti prodotti. (all.nr.5 Centrale Rischi [REDACTED] - Centrale di allarme interbancaria sig.ra [REDACTED] -all.nr.37 Relazione [REDACTED] e risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori).

-creditori chirografari o creditori muniti di privilegio speciale non capiente e pertanto retrocessi al chirografo (ossia creditori privi di alcuna garanzia reale sul patrimonio degli odierni proponenti), pari a complessivi **€. 6.132.492,91**.

2. *Sull'attivo disponibile della proponente.*

Per quanto riferito al paragrafo che precede, le passività complessive dell'odierna istante sono pari ad **€. 7.266.851,06** a fronte di un attivo disponibile pari ad **€. 903.847,72**, così ripartito e come dettagliatamente indicato nell'allegata **cf. Tabella "A1"**:

- quanto ad **€.477.500,00** (sono già state liquidate alcune somme nell'ambito del relativo piano di riparto) per somme complessive derivanti dal ricavato di vendita (cf.all.nr.7) e a disposizione della procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED] pendente presso questo

stesso Ill.mo Tribunale, relativamente alla vendita di tre lotti di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] aggiudicati in data 26.01.2021. E precisamente:

- ✓ **Lotto 1** censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e [REDACTED] sub [REDACTED] e sito in Modica (Rg) alla Contrada [REDACTED] aggiudicato per complessivi € 111.750,00;
- ✓ **Lotto 2** censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e sito in Modica (Rg) alla Contrada [REDACTED] [REDACTED] aggiudicato per complessivi € 102.750,00;
- ✓ **Lotto 3** censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e sito in Modica (Rg) alla Contrada [REDACTED] [REDACTED] aggiudicato per complessivi € 263.000,00.

Somme complessive, che come riportato nel paragrafo “*Sul progetto di distribuzione*” dovranno essere epurate da spese e compensi degli Organi della procedura esecutiva, come *infra* dettagliati.

- quanto ad **€. 16.700,00**, per somme complessive derivanti dal ricavato di vendita (**all. nr.7**) ed a disposizione della procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED] riunita alla procedura nr. [REDACTED], pendente presso questo stesso Ill.mo Tribunale, relativamente alla vendita del **Lotto 12**, di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] aggiudicato in data 20.04.2021. Trattasi di un immobile sito in Ragusa alla via [REDACTED], censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] (**Lotto 12**).

Somme complessive, che come riportato nel paragrafo “*sul progetto di distribuzione*” dovranno essere epurate da spese e compensi.

- quanto ad **€. 44.351,25**, giusta valore della prossima base d’asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED], pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, del terreno sito in Modica (Rg) all [REDACTED] [REDACTED] censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] (**Lotto n. 4**). Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall’ing. [REDACTED] come da elaborato peritale in allegato (**all.nr.6**);

- quanto ad **€. 6.540,75**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED], pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, del terreno sito in Modica (Rg) alla [REDACTED] [REDACTED] censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED] (**Lotto 5**); Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

- quanto ad **€. 72.452,25**, giusta valore della prossima base d'asta, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED] riunita al nr. [REDACTED] pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dei fabbricati (**Lotto 11**) di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] [REDACTED] i siti in Ragusa e precisamente:

[REDACTED] fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] sub [REDACTED] e [REDACTED] sub [REDACTED], sito al [REDACTED]
[REDACTED]

✓ fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED], sito alla via [REDACTED]
[REDACTED]

Immobili stimati in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. [REDACTED]
come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

- quanto ad **€. 13.387,50**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED] riunita alla procedura nr. [REDACTED] pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] per il 50,00%, sito in Modica (Rg) alla [REDACTED] e censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] (**Lotto 13**). Immobile stimato in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. [REDACTED] come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);
- quanto ad **€. 61.097,25**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. [REDACTED] riunita alla procedura nr.

- ██████████, pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà della sig.ra ██████████ per il 50,00%, sito in Modica (Rg) alla ██████████ e censito al foglio ██████████ particelle ██████████ (**Lotto 14**). Immobile stimato in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ██████████ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);
- quanto ad **€. 3.968,44**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ██████████ riunita alla procedura nr. ██████████, pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà della sig.ra ██████████ per il 50,00%, sito in Modica (Rg) alla ██████████ e censito al foglio ██████████ (**Lotto 15**). Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ██████████ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);
 - quanto ad **€. 7.401,38**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ██████████ riunita alla procedura nr. ██████████ pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà della sig.ra ██████████ per il 50,00%, sito in Modica (Rg) alla ██████████ e censito al foglio ██████████ (**Lotto 16**). Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ██████████ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);
 - quanto ad **€. 70.500,00**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ██████████ riunita alla procedura nr. ██████████, pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà della sig.ra ██████████ per il 50,00%, sito in ██████████ alla via ██████████ e censito al foglio ██████████ part. ██████████ sub. ██████████ (**Lotto 23**) (Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ██████████ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);
 - quanto ad **€. 51.600,00**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ██████████ riunita in seno alla procedura nr. ██████████, pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà della sig.ra ██████████ per il 50,00%, sito in Marina di Ragusa (RG) alla via ██████████ e censito

al foglio ■■■ part. ■■■ sub. ■■■ (**Lotto 24**). Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ■■■■■■■■■■ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

- quanto ad **€.25.576,82**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ■■■■■■ riunita in seno alla procedura nr. ■■■■■■ pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, degli immobili, di proprietà della sig.ra ■■■■■■ per il 50,00%, appartenenti al **Lotto 29**, siti in Ragusa al ■■■■■■■■■■ e rispettivamente al nr. 173, foglio ■■■ part. ■■■ sub. ■■■ ed al nr. ■■■ foglio ■■■ part. ■■■ sub. ■■■

Immobili stimati, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ■■■■■■■■■■ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

- quanto ad **€.9.899,23**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ■■■■■■ riunita in seno alla procedura nr. ■■■■■■ pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, degli immobili, di proprietà della sig.ra ■■■■■■ per il 50,00%, appartenenti al **Lotto 30**, siti in Ragusa al ■■■■■■■■■■ e rispettivamente al nr. ■■■ foglio ■■■ part. ■■■ sub. ■■■ ed al nr. ■■■ foglio ■■■ part. ■■■ sub. ■■■ Immobili stimati, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ■■■■■■■■■■ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

- quanto ad **€. 8.571,89**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ■■■■■■ riunita in seno alla procedura nr. ■■■■■■ pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà della sig.ra ■■■■■■ per il 50,00%, sito in Ragusa (RG) alla via ■■■■■■ nr. ■■■■■■ e censito al foglio ■■■ part. ■■■ sub. ■■■ (**Lotto 32**). Immobile stimato, in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing. ■■■■■■■■■■ come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

- quanto ad **€. 34.300,97**, giusta valore della prossima base d'asta (ancora da bandirsi), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nr. ■■■■■■ riunita in seno alla procedura nr. ■■■■■■, pendente presso il competente Tribunale di Ragusa, dell'immobile, di proprietà

della sig.ra [REDACTED] per il 50,00%, sito in Ragusa (RG) al corso [REDACTED], 171 e censito al foglio [REDACTED] part [REDACTED] sub [REDACTED] (**Lotto 34**). Immobile stimato in seno alla procedura esecutiva di cui sopra, dall'Ing [REDACTED] come da elaborato peritale in allegato (**cf. all.nr.6**);

Il tutto, come meglio specificato e dettagliato nella “**Tabella A – Attivo 1**”, allegata alla presente istanza - qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

Si precisa che il dettaglio di cui sopra, riferito all'attivo disponibile dell'odierna ricorrente, comprende anche i beni in cui è presente il giudizio di usucapione ancora in corso.

Nell'ipotesi invece, di esito vittorioso della sig.ra [REDACTED] in tale giudizio, tali beni (lotto 23-24-34) usciranno dalla sfera patrimoniale dell'odierna proponente a titolo originario e pertanto non rientreranno all'interno dell'accordo da sovraindebitamento presentato dalla signora [REDACTED] riducendo proporzionalmente il valore dell'attivo. Il tutto, come dettagliato nell'allegata cfr. “**Tabella A -Attivo 2**”.

2.1. Sugli immobili di proprietà della proponente:

Le visure ipo-catastali effettuate sugli immobili di proprietà della [REDACTED] (**all.nr.10 visure catastali ed ipocatastali odierna istante**) hanno dato atto che:

- **Lotti 1, 2, 3** precedentemente dettagliati, risultano le seguenti trascrizioni - iscrizioni:
 - ✓ ipoteca volontaria di I grado del 25.06.2009 repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Nuova S.p.A.** (oggi Amco Spa) per €. 1.200.000,00 quota capitale così per complessivi € 2.400.000,00. Ipoteca relativa al contratto di mutuo fondiario stipulato dalla [REDACTED] interveniva al mutuo in argomento quale terza datrice di ipoteca;
 - ✓ ipoteca giudiziale di II grado del 15.11.2013, repertorio [REDACTED] in favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A** e pari a complessivi € 250.000,00. Ipoteca derivante dal

decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito di complessivi € 232.147,22 vantato nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;

- ✓ ipoteca giudiziale di III grado del 19.05.2014, repertorio [REDACTED] in favore della **Banca Sella S.p.A.** e pari a complessivi € 280.000,00. Ipoteca derivante dal decreto [REDACTED] emesso il 13.11.2012 in dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi € 300.596,99 nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
- ✓ ipoteca giudiziale di IV grado del 26.10.2015, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** e pari a complessivi € 615.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED], emesso in data 12.10.2015 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi € 615.220,48 nei confronti della società correntista “[REDACTED]” e garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
- ✓ ipoteca giudiziale di V grado del 12.04.2017, repertorio nr. [REDACTED] in favore di **Unicredit Banca S.p.A** e pari a complessivi € 500.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi € 1.577.338,60 nei confronti della società correntista [REDACTED] garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente.

Si precisa che tali immobili facenti parte dei Lotti 1, 2 e 3 come sopra indicato e spiegato, sono stati venduti in data 26.01.2021 nell’ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E nr.

██████████, il piano di distribuzione del ricavato della vendita è di seguito dettagliato al paragrafo
“2.2.1 Sul progetto di distribuzione dei beni aggiudicati all'interno della proc. esecutiva n. ██████████

– **Lotti 4 e 5**, precedentemente dettagliati risultano tali trascrizioni - iscrizioni:

- ✓ ipoteca volontaria di I grado del 25.06.2009 repertorio nr. ██████████ in favore della **Banca Nuova S.p.A.** (oggi Amco Spa) per €. 1.200.000,00 quota capitale così per complessivi € 2.400.000,00. Ipoteca relativa alla sottoscrizione del contratto di mutuo fondiario stipulato dalla “██████████
██████████ interveniva al mutuo in argomento quale terza datrice di ipoteca;
- ✓ ipoteca giudiziale di II grado del 15.11.2013, repertorio nr. ██████████ in favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A** e pari a complessivi € 250.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. ██████████ emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito di complessivi €. **€. 232.147,22** vantato nei confronti della società correntista “██████████
██████████” garantito tra l'altro dall'odierna ricorrente;
- ✓ ipoteca giudiziale di III grado del 26.10.2015, repertorio nr. ██████████ in favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** e pari a complessivi € 615.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. ██████████, emesso in data ██████████ dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi **€. 615.220,48** nei confronti della società correntista “██████████
██████████ e garantito tra l'altro dall'odierna ricorrente;
- ✓ ipoteca giudiziale di IV grado del 12.04.2017, repertorio nr. ██████████ in favore di **Unicredit Banca S.p.A** e pari a complessivi € 500.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. ██████████ emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi **€. 1.577.338,60** nei confronti della società correntista

“ [REDACTED] garantito tra l'altro dall'odierna ricorrente.

- ✓ ipoteca giudiziale di V grado del 28.06.2017, repertorio nr. [REDACTED] in favore di **Commerfidi soc.coop.** pari a complessivi € 8.500,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo [REDACTED] emesso in data 30.03.2017 dal competente Tribunale di Ragusa in favore del Consorzio Fidi, per un asserito credito vantato nei confronti della società correntista [REDACTED]” asseritamente garantito tra l'altro dall'odierna ricorrente.

Si precisa che l'immobile facente parte del **Lotto 12** come sopra indicato e spiegato, è stato venduto in data 20.04.2021 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E nr. [REDACTED] riunita nella proc. nr [REDACTED], il ricavato alla vendita è stato di seguito dettagliato al paragrafo “2.2.1 *Sul progetto di distribuzione dei beni aggiudicati all'interno della proc. esecutiva n. [REDACTED]*

- **Lotti 14, 15 e 16** precedentemente dettagliati, risultano tali trascrizioni - iscrizioni:

- ✓ ipoteca giudiziale di I grado del 15.11.2013, repertorio nr. [REDACTED] in favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A** e pari a complessivi € 250.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito di complessivi **€ 232.147,22** vantato nei confronti della società correntista “ [REDACTED]” garantito tra l'altro dall'odierna ricorrente;
- ✓ ipoteca giudiziale di II grado del 19.05.2014, repertorio [REDACTED] in favore della **Banca Sella S.p.A.** e pari a complessivi € 280.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso il 13.11.2012 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi **€ 300.596,99** nei confronti della società correntista [REDACTED]” garantito tra l'altro dall'odierna ricorrente;

- ✓ ipoteca giudiziale di III grado del 12.04.2017, repertorio nr. [REDACTED] in favore di **Unicredit Banca S.p.A** e pari a complessivi € 500.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi **€. 1.577.338,60** nei confronti della società correntista [REDACTED] [REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente.
- ✓ ipoteca giudiziale di IV grado del 28.06.2017, repertorio nr. [REDACTED] in favore di **Commerfidi soc.coop.** pari a complessivi € 8.500,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED]-RG [REDACTED] emesso in data 30.03.2017 dal competente Tribunale di Ragusa in favore del Consorzio Fidi, per un asserito credito vantato nei confronti della società correntista “[REDACTED] [REDACTED]” asseritamente garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
- **Lotti 23 e 24** risultano tali trascrizioni - iscrizioni:
 - ✓ ipoteca giudiziale di I grado del 15.11.2013, repertorio nr. [REDACTED] in favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A** e pari a complessivi € 250.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito di complessivi €. **€. 232.147,22** vantato nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
 - ✓ ipoteca giudiziale di II grado del 19.05.2014, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Sella S.p.A.** e pari a complessivi € 280.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso il 13.11.2012 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **300.596,99** nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;

- ✓ ipoteca giudiziale di III grado del 26.10.2015, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** e pari a complessivi € 615.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED], emesso in data 12.10.2015 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **615.220,48** nei confronti della società correntista “[REDACTED]” e garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
- **Lotti 29 e 30** (precedentemente dettagliati) risultano tali trascrizioni - iscrizioni:
 - ✓ ipoteca giudiziale di I grado del 15.11.2013, repertorio [REDACTED] in favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A** e pari a complessivi € 250.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito di complessivi €. €. **232.147,22** vantato nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
 - ✓ ipoteca giudiziale di II grado del 19.05.2014, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Sella S.p.A.** e pari a complessivi € 280.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso il 13.11.2012 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **300.596,99** nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
 - ✓ ipoteca giudiziale di III grado del 26.10.2015, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** e pari a complessivi € 615.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED], emesso in data 12.10.2015 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **615.220,48** nei confronti della società correntista [REDACTED] in liquidazione” e garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;

- ✓ ipoteca giudiziale di IV grado del 12.04.2017 [REDACTED] in favore di **Unicredit Banca S.p.A** e pari a complessivi € 500.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **1.577.338,60** nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;

- ✓ ipoteca giudiziale di V grado del 28.06.2017, repertorio [REDACTED] in favore di **Commerfidi soc.coop.** pari a complessivi € 8.500,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso in data 30.03.2017 dal competente Tribunale di Ragusa in favore del Consorzio Fidi, per un asserito credito vantato nei confronti della società correntista [REDACTED]” asseritamente garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente.

- **Lotto 34** risultano tali trascrizioni - iscrizioni:
 - ✓ ipoteca giudiziale di I grado del 15.11.2013, repertorio [REDACTED] in favore della banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A** e pari a complessivi € 250.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo [REDACTED] emesso in data dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito di complessivi €. €. **232.147,22** vantato nei confronti della società correntista [REDACTED] garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;

 - ✓ ipoteca giudiziale di II grado del 19.05.2014, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Sella S.p.A.** e pari a complessivi € 280.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso il 13.11.2012 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **300.596,99** nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;

- ✓ ipoteca giudiziale di III grado del 26.10.2015, repertorio nr. [REDACTED] in favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** e pari a complessivi € 615.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso in data 12.10.2015 dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **615.220,48** nei confronti della società correntista “[REDACTED] [REDACTED]” e garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente;
- ✓ ipoteca giudiziale di IV grado del 12.04.2017, repertorio nr. [REDACTED] in favore di **Unicredit Banca S.p.A** e pari a complessivi € 500.000,00. Ipoteca derivante dal decreto ingiuntivo nr. [REDACTED] emesso dal competente Tribunale di Ragusa in favore della Banca, per un asserito credito vantato di complessivi €. **1.577.338,60** nei confronti della società correntista “[REDACTED]” garantito tra l’altro dall’odierna ricorrente.

Si precisa che il dettaglio di cui sopra in ordine alle trascrizioni-iscrizioni in capo all’odierna istante comprende anche le trascrizioni/iscrizioni sui beni oggi oggetto di giudizio di usucapione ancora in corso.

Nell’ipotesi invece, di esito vittorioso della sig.ra [REDACTED] in tale giudizio, tali beni, (lotto 23-24-34) comprensivi delle relative ipoteche usciranno dalla sfera patrimoniale dell’odierna proponente e, pertanto, non rientreranno all’interno dell’accordo da sovraindebitamento presentato dalla signora [REDACTED] dovendo tale poste attive essere escluse a titolo originario dal patrimonio della odierna ricorrente.

2.2.1 Sul progetto di distribuzione dei beni aggiudicati all’interno della proc. esecutiva [REDACTED]

In data 26.01.2021, gli immobili di cui ai Lotti 1,2,3 sono stati aggiudicati nell’ambito del procedimento iscritto al n. [REDACTED] R.G.E.I., al quale sono riuniti i procedimenti iscritti ai

██████████ R.G.E.I., per un valore complessivo pari ad € 477.500,00 e specificatamente (all.nr.7 e 7bis):

- ✓ **Lotto 1** venduto al prezzo complessivo di € 111.750,00 interamente versati alla procedura. Dal progetto di distribuzione depositato in data 08.09.2021 dal delegato alla vendita, avvocato ██████████ il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 1 detratti gli onorari del custode e del PD, le spese, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad € 98.477,96. Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Banca Nuova S.p.A, oggi Amco S.p.A a parziale soddisfo del credito vantato (**Tabella “D” Distribuzione somme proc esecutiva** ██████████) Tale dato considera anche gli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;
- ✓ **Lotto 2** venduto al prezzo complessivo di € 102.750,00 interamente versati alla procedura. Dal progetto di distribuzione depositato in data 08.09.2021 dal delegato alla vendita, avvocato ██████████ il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 2 detratti gli onorari del custode e del PD, le spese, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di e Banca Sella S.p.A, è pari ad € 89.758,45. Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Banca Nuova S.p.A, oggi Amco S.p.A a parziale soddisfo del credito vantato **Tabella “D” Distribuzione somme proc. esecutiva** ██████████) Tale dato considera anche gli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;
- ✓ **Lotto 3** venduto al prezzo complessivo di € 263.000,00 interamente versati alla procedura. Dal progetto di distribuzione depositato in data 08.09.2021 dal delegato alla vendita, avvocato ██████████ il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 3 detratti gli onorari del custode e del PD, le spese, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad € 245.165,53. Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Banca Nuova S.p.A, oggi Amco S.p.A a

parziale soddisfo del credito vantato. Tale dato considera anche gli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;

In data 20.04.2021, gli immobili di cui al Lotto 12 sono stati aggiudicati nell'ambito del procedimento iscritto al n. [REDACTED] R.G.E.I. al quale sono riuniti i procedimenti iscritti ai nn. [REDACTED] [REDACTED] R.G.E.I., per un valore complessivo pari ad € 16.700,00 e specificatamente:

- ✓ **Lotto 12** venduto al prezzo complessivo di € 16.700,00 interamente versati alla procedura. Dal progetto di distribuzione depositato in data 06.12.2021 dal delegato alla vendita, avvocato [REDACTED], il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 12, detratto l'accantonamento iniziale pari al 10,00% del ricavato della vendita, detratti gli onorari del custode e del PD, le spese di c/c e di pubblicità, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad € 8.907.72. Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Italfondario S.p.A. per conto di Siena NPLS Srl 2018 a parziale soddisfo del credito per sorte interessi e spese. Tale dato considera anche gli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado.

2.2. Sui beni mobili registrati e su altri beni mobili di proprietà della proponente.

Come dalle visure eseguite presso l'Ufficio provinciale ACI di Ragusa PRA (**all.nr.9**) emerge che la sig.ra [REDACTED] non possiede alcun autoveicolo.

2.3. Sui redditi dell'odierna ricorrente

La sig.ra [REDACTED] oggi in pensione, percepisce un reddito pensionistico pari a circa € 730,00 mensili (**all. nr. 8**).

Come già sopra anticipato, l'odierna ricorrente è, altresì, liquidatrice della società [REDACTED]

[REDACTED] ma non risulta ricevere alcun compenso per l'incarico espletato.

Dalle dichiarazioni dei redditi dell'istante relativi agli anni 2018,2019,2020,2021 si evince che i redditi percepiti derivano principalmente dal reddito pensionistico dalla stessa percepito, nonché dai proventi figurativi relativi alla proprietà di terreni e fabbricati non locati (**all.nr.8**). E, segnatamente:

- anno 2017 reddito imponibile €. **14.122,00**, di cui euro **10.127,00** relativo al reddito pensionistico lordo;
- anno 2018 reddito imponibile €. **14.241,00** di cui euro **10.334,00** relativo al reddito pensionistico lordo;
- anno 2019 reddito imponibile €. **14.292,00** di cui euro **10.385,00** relativo al reddito pensionistico lordo.
- anno 2020 reddito imponibile €. **14.423,00** di cui euro **10.402,00** relativo al reddito pensionistico lordo.

L'odierna ricorrente, inoltre, con la sottoscrizione in calce del presente atto dichiara, sotto la propria esclusiva responsabilità ed edotta dalle sanzioni civili e penali in caso di dichiarazioni mendaci, di non essere proprietaria di altri beni immobili o beni mobili registrati, nonché di beni mobili, di somme di denaro, titoli, polizze assicurative, cassette di sicurezza, gioielli o valori di altro tipo, oltre a quanto indicato nella presente proposta.

3. Sulle passività esistenti.

Di seguito, si riportano le passività esistenti e suddivise sulla scorta del rango vantato, il tutto come meglio dettagliato nell'allegata tabella "Passivo" in capo agli odierni proponenti:

- **Creditori muniti di Privilegio generale**, pari a complessivi **€ 276.516,02** e relativi alle seguenti posizioni debitorie:

- **Agenzia delle Entrate**

Come da certificazione sui carichi pendenti in allegato (cfr. all.nr.37 **Relazione dott.ssa** [REDACTED] **risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**), l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, ha certificato per la sig.ra [REDACTED], in qualità di co-obbligata in solido con il figlio sig. [REDACTED], un avviso di pagamento in corso di notifica, pari ad **€ 235,00**, relativo a imposte di registro su sentenza della Corte di Appello di Catania, n. [REDACTED]

- **Riscossione Sicilia SpA oggi Agenzia delle Entrate Riscossione** pari a complessivi **€ 243.049,51**

di cui:

- ✓ **€ 240.000,00** nei confronti della Banca del Mezzogiorno Medio Credito Centrale "MCC" per fideiussione da questi prestata in favore della Banca Sella S.p.A e relativamente ad una presunta posizione debitoria contratta dall'odierna ricorrente, in qualità di garante della società [REDACTED] [REDACTED]" (come descritto sul paragrafo relativo ai creditori chirografari). Fideiussione escussa dalla stessa banca in data 08.07.2014 per l'importo complessivo di €. 240.000,00. Atteso che trattasi di garanzia pubblica rilasciata appunto da "MCC", soggetto di diritto pubblico, il debito è stato iscritto a ruolo ed affidato al Concessionario per la Riscossione dei Tributi del comune di Ragusa;
- ✓ **€ 413,51** nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa per Irpef-addizionali comunali e regionali relativamente all' anno 2014;
- ✓ **€ 2.636,00** nei confronti del Comune di Ragusa per IMU 2012 e 2013 non corrisposti.

La componente inserita al rango chirografario relativa ad interessi di mora, aggi esattoriali e spese di notifica è pari ad **€ 31.118,75**.

- **Comune di Modica** per IMU 2013 e 2014 non corrisposti per complessivi **€ 1.168,00**;
- **Comune di Ragusa** per IMU 2013,2014,2016, 2018 e 2019, Tasi 2015,2016, 2018 e 2019, Tari 2014,2015,2016,2017,2018 e 2019 e Canone idrico non corrisposti per complessivi **€ 32.063,51**.

Creditori muniti di Privilegio speciale “capiente” (cfr. Tabella Passivo1) pari a complessivi **€ 857.842,13**, relativi al saldo debitorio apparente nei confronti degli Istituti di credito di seguito dettagliati. Tali posizioni debitorie risultano essere garantite da ipoteche giudiziali di I grado capienti rispetto al valore degli immobili su cui le stesse gravano.

Si precisa che, per ciò che concerne le posizioni debitorie verso soggetti che hanno iscritto ipoteche di grado successivo al primo sugli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] essendo ipoteche incapienti rispetto all'attuale valore degli immobili, tali creditori, benché ipotecari, sono stati retrocessi al chirografo e dettagliati nel paragrafo “Creditori chirografari”.

Occorre precisare che tale posta “creditori muniti di privilegio speciale capiente”, è riferita all'attivo disponibile dell'odierna ricorrente comprendente, attualmente, anche la quota capiente dei beni oggetto di giudizio di usucapione in corso.

Diversamente, nell'ipotesi di soccombenza della sig.ra [REDACTED] nel giudizio di usucapione a vantaggio della sig.ra [REDACTED] i Lotti 23, 24 e 34 (del valore di 156.400,97) non rientreranno nell'attivo disponibile dell'odierna ricorrente e, pertanto, non saranno appostati all'interno del soddisfo dei creditori muniti di privilegio speciale capiente. Posta che pertanto sarà pari a complessivi € 701.441,16 (857.842,13 – 156.400,97) (cfr. Tabella Passivo 2).

Ipotecari capienti:

o **Banca Nuova S.p.A., oggi Amco S.p.A.**

Trattasi del mutuo ipotecario nr. [REDACTED] erogato dall' allora Banca Nuova S.p.A. con atto del 24/06/2009, rep. [REDACTED], ai rogiti del notaio Dott. [REDACTED] Finanziamento sottoscritto dalla società [REDACTED] con fideiussione prestata, tra l'altro, anche dalla sig.ra [REDACTED], la quale interveniva nell'atto quale terza datrice di ipoteca. Importo finanziato pari ad **€ 1.200.000,00**, oltre interessi e spese da rimborsare in 15 anni. A garanzia del suddetto mutuo veniva concessa ipoteca volontaria del valore di € 2.400.000,00, su alcuni immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]. Ipoteca volontaria iscritta sugli immobili di cui al Lotto **1,2,3,4 e 5** dettagliati nella Tabella A in allegato.

A seguito del mancato pagamento delle rate del piano di ammortamento, l'Istituto di credito, dapprima risolveva il contratto di mutuo in argomento e, successivamente in data 13.10.2015 notificava, sia nei confronti della società [REDACTED] dei suoi fideiussori che della terza datrice di ipoteca, atto di precetto per l'importo complessivo di € **1.161.880,04**.

In seguito al mancato pagamento delle somme precettate, la Banca Nuova S.p.A, con atto di pignoramento notificato in data 25/11/2015 alla [REDACTED] [REDACTED], dava corso alla procedura esecutiva immobiliare [REDACTED], sottoponendo ad esecuzione gli immobili di cui ai Lotti **1,2,3,4 e 5**.

Si precisa che l'odierna ricorrente ha provveduto a formulare atto di opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. iscritto al R.G. n [REDACTED] del Tribunale di Ragusa, in ordine al quale l'Ill.mo Giudicante, in sede di prima udienza, ha ritenuto di non sospendere l'esecuzione del titolo in parola. È stato quindi incoato apposito giudizio di merito in riassunzione nei termini assegnati, giudizio iscritto al R.G. n. [REDACTED] e tuttora pendente presso questo stesso Ill.mo Tribunale.

In data 26.01.2021, gli immobili di cui ai Lotti 1,2,3 sono stati aggiudicati nell'ambito del procedimento [REDACTED], al quale sono riuniti i procedimenti iscritti ai [REDACTED] [REDACTED] per un valore complessivo pari ad € 477.500,00.

Come dettagliatamente descritto nel paragrafo sui gravami tale credito risulta essere garantito da ipoteca volontaria di I grado del 24.09.2009 (cfr.all.nr.10) iscritta sui suddetti lotti (1,2,3).

Si specifica che i dati catastali degli immobili su cui gravano le ipoteche, sono indicati nella **Tabella A1** in allegato.

Ad oggi, pertanto il presunto debito dell'odierna ricorrente nei confronti della nuova cessionaria del credito, Amco S.p.A., è pari a complessivi € **1.391.972,58** di cui:

- ✓ € 433.401,94 inseriti al privilegio speciale capiente e provenienti dalla vendita dei Lotti e 1,2 e 3; verificare piano di distribuzione;
- ✓ € 50.892,00 inseriti a privilegio speciale capiente, attesa l'ipoteca di I grado e il valore peritale dei lotti 4 e 5;
- ✓ € 907.678,64 sono stati *ex lege* retrocessi al rango chirografario per incapacienza dei beni immobili sui quale insiste l'ipoteca.

Si precisa che tale posizione era garantita da una polizza assicurativa rilasciata dalla compagnia [REDACTED] intestata alla società mutuataria per l'importo complessivo di euro 50.000,00 circa, polizza della quale non è dato sapere, ad oggi, l'effettivo utilizzo, nè le modalità di spendita della stessa.

- **Monte di Paschi di Siena Spa, oggi Siena NPL 2018 S.r.l** (service Italfondario S.p.A.).

Trattasi del contratto di finanziamento nr. [REDACTED], stipulato in data 13.11.2009 dalla società [REDACTED] per complessivi € 400.000,00, con garanzia di firma rilasciata dalla sig.ra [REDACTED]. Finanziamento, tra l'altro, contro garantito anche dal Consorzio Fidi "Fidimed Soc. Coop" per complessivi € 85.000,00 circa.

A seguito del mancato pagamento delle rate di ammortamento del finanziamento, la banca in data 05.11.2013 chiedeva ed otteneva dal competente Tribunale di Ragusa, l'emissione del decreto ingiuntivo n. [REDACTED] (provvisoriamente esecutivo) intimando, la società [REDACTED] e i suoi fideiussori, al pagamento del saldo apparente di **€ 232.147,22** oltre interessi e spese. In data 20.12.2013, la società [REDACTED] nonché i presunti garanti-fideiussori, tramite i loro procuratori nominati, avv. [REDACTED], presentavano tempestiva opposizione al decreto ingiuntivo (**all. nr.13**) formulando contestualmente domanda riconvenzionale con riferimento a due precedenti rapporti di conto correnti sempre intercorsi tra la società debitrice principale e l'istituto di credito in argomento.

In data 24.01.2020, il Giudice Istruttore sospendeva integralmente l'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo, disponendo nuovamente la nomina del consulente tecnico di ufficio, dott.ssa [REDACTED] per il ricalcolo delle somme dare/ avere tra le parti, nonostante fosse già stata esperita e depositata in atti una prima consulenza tecnica d'ufficio a firma del dr. [REDACTED]

La consulenza tecnica di ufficio del 08.01.2021 accertava, infine, per la posizione di finanziamento in argomento, un presunto credito in favore dell'Istituto di credito, pari ad € 197.612,34, oltre interessi e spese. La stessa CTU però, accertava, con riferimento alla spiegata domanda riconvenzionale, la sussistenza di un rilevante credito in favore della società nei confronti della banca, per due contratti di conto corrente codificati col numero [REDACTED]. Pertanto, sulla scorta delle conclusioni della citata CTU, la società opponente, anche a seguito dell'intervenuta escussione del detto consorzio fidi, risultava creditrice e non debitrice nei confronti della banca.

Come riferito, nel corso del giudizio durato quasi dieci anni solo per il primo grado, l'istituto di credito, relativamente al presunto credito vantato sul finanziamento nr [REDACTED], escuteva proficuamente la garanzia prestata in precedenza dalla **Fidimed Soc. Coop**, per un importo pari ad **€ 86.678,40**.

Infine, con sentenza emessa in data 26.05.2022(all.nr.14), il Tribunale di Ragusa, nonostante le risultanze della citata CTU, rigettava l'opposizione e, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata dalla [REDACTED], accertava la sussistenza di un credito

della società correntista/mutuataria verso la banca, pari ad euro 22.763,63. Importo, pertanto, che dovrà essere detratto dalla complessiva esposizione debitoria vantato dall'istituto di credito in parola.

La società correntista/mutuataria, unitamente ai presunti garanti/fideiubenti stanno valutando di interporre appello avverso la detta sentenza nei termini di legge.

Ad oggi, pertanto, il presunto debito dell'odierna ricorrente nei confronti della cessionaria del credito, Siena NPL 2018 S.r.l., al netto dell'escussione del terzo garante e prudenzialmente senza tenere conto del parziale esito favorevole per la correntista/mutuataria del giudizio in parola, è pari a complessivi **€ 145.468,82**, come da riscontro allegato (**cf. allnr.37. Relazione dott.ssa [REDACTED] risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**).

Come dettagliatamente descritto nel paragrafo sui gravami tale credito risulta essere garantito da ipoteca giudiziale di I grado del 31.10.2013 (**cf. all.nr.8**). Ipoteca iscritta su diversi immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]. Si specifica che i dati catastali degli immobili su cui gravano le ipoteche, sono indicati nella Tabella A1 in allegato.

Si precisa che in data 20.04.2021, gli immobili di cui al Lotto 12 sono stati aggiudicati nell'ambito del procedimento iscritto al n. [REDACTED] R.G.E.I. per un valore complessivo pari ad **€ 16.700,00**. Valore che, al netto dell'accantonamento prudenziale del 10,00%, degli onorari del custode e del PD, delle spese di c/c e di pubblicità, dei bolli, della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad **€ 8.907,72**. Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Italfondario S.p.A. (oggi Siena NPL 2018 Srl) a parziale soddisfo del credito per sorte interessi e spese.

- **Fidimed società cooperativa per garanzia prestata in favore della Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. (oggi Siena NPL 2018 srl).**

Trattasi di un presunto credito vantato dal consorzio "Fidimed Soc. Coop." per garanzia fideiussoria prestata dal consorzio in favore della [REDACTED], nei rapporti intrattenuti con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A, oggi Siena NPL 2018 srl.

Come sopra precisato il consorzio Fidimed garantiva il contratto di finanziamento nr. [REDACTED] stipulato in data 13.11.2009, tra la società [REDACTED] e la Banca Monte dei Paschi di Siena.

A seguito dell'inadempimento della società e dei suoi fideiussori, l'Istituto di credito revocava il predetto finanziamento, ingiungendo [REDACTED] e pertanto l'odierna ricorrente, quale fideiussore.

Nelle more del giudizio, l'Istituto di credito, escuteva la garanzia di **Fidimed Soc. Coop.**, per un importo pari ad € 86.678,40.

Ad oggi, pertanto, la **Fidimed Soc. Coop.**, sarebbe creditrice nei confronti della sig.ra [REDACTED] della somma di **€ 86.678,40.**

Si precisa che non è pervenuto alcun riscontro in merito alla precisazione del credito vantato dal suddetto consorzio nei confronti dell'odierna ricorrente, né risulta pendente alcun accertamento giudiziale del detto credito.

○ **Banca Sella S.p.A**

Trattasi di rapporti di finanziamento intrattenuti tra la società [REDACTED] e l'Istituto di Credito. Il presunto saldo debitorio riscontrato dalla banca (cfr.all.nr.37 **Relazione dott.ssa [REDACTED] risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**) pari ad **€ 259.916,25** deriva dai seguenti rapporti:

- € 214.061,21 quale saldo passivo apparente del conto corrente nr. [REDACTED] intestato alla suddetta società avviato l'01.11.2002;
- € 45.855,04 quale saldo passivo apparente del conto anticipi nr. [REDACTED] intestato alla suddetta società avviato il 01.12.2002.

Sulle posizioni in argomento l'istituto di credito proponeva ed otteneva presso il competente Tribunale di Ragusa, a danno della società correntista e dei suoi garanti, decreto ingiuntivo nr.

██████████ per il complessivo importo di € 300.596,99. D.I. avverso il quale veniva proposta opposizione innanzi al Tribunale di Ragusa R.G. n. ██████████ (all. nr.15).

Con sentenza di primo grado del 12.04.2016 n. ██████████ (all. nr. 16), il Tribunale di Ragusa rigettava l'opposizione e condannava la società e i fideiussori a corrispondere alla banca l'importo complessivo di € 114.861,72, oltre interessi e spese.

Avverso la detta sentenza tutti i soggetti opposenti provvedevano ad interporre atto di appello presso la competente Corte di Appello di Catania (all. nr. 17).

Con sentenza di secondo grado n. ██████████ del 09.01.2020 (all. nr. 18), la Corte di Appello di Catania, confermava la sentenza di primo grado, condannando la società e i fideiussori a corrispondere alla banca l'importo accertato in primo grado aggravato dalle spese sostenute.

Anche avverso tale provvedimento di II grado, veniva proposta tempestivo ricorso per Cassazione (all.r.19). L'eventuale integrale accoglimento del detto ricorso, in forza di quanto dedotto ed eccepito, comporterà l'integrale caducazione delle fideiussioni prestate o, comunque, la liberazione della sig.ra ██████████ da qualsivoglia obbligazione di pagamento verso Banca Sella.

L'Istituto di Credito, a seguito della precisazione di credito, oltre all'importo di € 259.916,25 richiede anche le spese vive sostenute, nonché i compensi legali, il tutto per complessivi **€. 92.556,88 (così per complessivi €. 352.437,13)** così dettagliati:

- o € 214.061,21 quale saldo passivo apparente del conto corrente nr. 1438190 intestato alla suddetta società avviato l'01.11.2002;
- o € 45.855,04 quale saldo passivo apparente del conto anticipi nr. 14381390 intestato alla suddetta società avviato il 01.12.2002;
- o € 14.752,44 per spese liquidate in sede monitoria e quelle sostenute durante l'ingiunzione;
- o € 38.022,44 per compensi legali relativi ai giudizi del Tribunale di Ragusa e della Corte di Appello di Catania;
- o € 10.051,62 per compensi legali relativi alle procedure esecutive;

██████████ € 27.937,73 per spese vive derivanti dai precetti all'esecuzione n. ██████████

- o € 1.756,65 relativi a spese di notifica e iscrizioni a ruolo su giudizio n. [REDACTED] RG Tribunale di Ragusa.

Si precisa che il suddetto presunto saldo debitorio richiesto dalla banca, dovrebbe essere epurato dalle somme dalla stessa già escusse, pari a complessivi € 240.000,00, in ordine alla garanzia prestata alla Banca dal Fondo di garanzia tramite il suo gestore Banca del Mezzogiorno-Medio Credito Centrale ex L.662/1996. Il saldo creditorio apparente della banca al netto della garanzia già escussa è pari ad **€ 352.437,13**.

Si precisa che il suddetto saldo apparente vantato dal creditore in parola è capiente con riferimento a parte del credito vantato in ordine al quale la banca ebbe ad iscrivere ipoteca giudiziale in forza dei titoli in suo possesso. Segnatamente, esso è stato allocato al rango di privilegio speciale con riferimento all'importo di € 156.400,97 (equivalente al valore complessivo dei Lotti 23,24 e 34). Pertanto, la parte residuale del credito ipotecario non capiente (352.437,13- 156.400,97= € 196.036,16) è stata retrocessa al chirografo **cf. Tabella Attivo 1 e Passivo 1**).

Nella ipotesi in subordine (**cf. Tabella Attivo 2 e Passivo 2**) di esito vittorioso della sig.ra [REDACTED] nel giudizio di usucapione, i beni (Lotti 23,24 e 34), come più volte detto, usciranno dalla sfera patrimoniale dell'odierna ricorrente e pertanto verranno meno anche le relative trascrizioni/iscrizioni. Di conseguenza in tale ipotesi, attesa l'estromissione del bene ove insiste la detta ipoteca giudiziale, il credito vantato da Banca Sella S.p.A. sarà integralmente allocato al rango chirografario.

Creditori chirografari o creditori con privilegio speciale non capiente e retrocessi al "chirografo", pari a complessivi € 809.580,17 e così suddivisi:

- o **Riscossione Sicilia SpA**

Trattasi di interessi di mora, aggi esattoriali e spese di notifica pari ad **€ 31.118,75**.

o **Banca Nuova S.p.A. oggi Amco S.p.A.**

Trattasi di presunte posizioni debitorie contratte dalla società [REDACTED] con garanzia di firma rilasciata, tra l'altro, anche dalla sig.ra [REDACTED] odierna ricorrente. Il presunto saldo debitorio nei confronti della Banca Nuova S.p.A., oggi Amco S.p.A, pari a complessivi **€ 841.383,32** deriva dei seguenti rapporti:

- ✓ conto corrente n. 123364 per €. 461.218,51;
- ✓ conto anticipi n.255351 per €. 321.839,27;
- ✓ mutuo fondiario n. 13672 per €. 58.325,54;

In data 12.05.2014, la Banca revocava tutti gli affidamenti concessi. Tali posizioni, a distanza di quasi otto anni dalla revoca, ad oggi, non risultano essere state azionate dal creditore in parola in sede giudiziale.

Si precisa che sono state annotati, tra i crediti chirografari vantati da Banca Nuova S.p.A. (cfr. Tabella P), oggi Amco S.p.A, anche le spese legali, accessorie e di procedura pari a complessivi € **€ 39.222,92**, con riferimento al giudizio di cui *infra* in essere con Banca Nuova in ordine alla posizione ipotecaria, come da ordinanza del Tribunale di Ragusa del 16.02.2017, nel giudizio di opposizione all'esecuzione R.G.Es.n. [REDACTED] nei confronti della società [REDACTED]

o **Commerfidi società cooperativa per garanzia prestata a Banca Nuova S.p.A.**

Trattasi di un presunto credito vantato dal consorzio “**Commerfidi Soc. Coop.**” per garanzia fideiussoria prestata in favore della [REDACTED], nei rapporti intrattenuti con la Banca Nuova S.p.A. Segnatamente, in data 02.07.2003, il detto Consorzio fidi approvava il rilascio di garanzia in favore della predetta società nell'ambito della convenzione in essere con Banca Antonveneta - succursale di Ragusa- oggi Banca Nuova, impegnandosi a garantire per il 50% del capitale finanziato di originari **€ 250.000,00**. L' obbligazione derivante dal suddetto mutuo fondiario, oggi a carico [REDACTED], veniva altresì garantita dalla sig.ra [REDACTED].

A fronte dell'inadempimento di parte debitrice, la Banca revocava, in data 25.11.2016, il finanziamento addebitando al Confidi il 50% delle somme insolute per complessivi **€ 43.044,19** oltre interessi.

Con decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nr. [REDACTED] del 30.03.2017 emesso in favore del Consorzio Commerfidi, il Giudice di Pace di Ragusa, ingiungeva [REDACTED], nonché ai suoi fideiussori al pagamento dell'importo di **€ 3.594,37** oltre interessi. Il D.I. è stato notificato in uno all'atto di precetto in data 19.04.2017, con cui Commerfidi ha intimato il pagamento della somma complessiva di euro 4.595,43 oltre interessi.

Il D.I. è stato tempestivamente opposto dalla società [REDACTED] (**all.nr.20**), nonché dall'odierna ricorrente e rigettato dal giudice di Pace di Ragusa, dott. [REDACTED] con sentenza del 18.01.2019(**all.nr.21**). Tanto la società, quanto i suoi asseriti garanti proponevano appello avverso la detta sentenza presso il Tribunale di Ragusa (**all.nr.22**), giudizio tuttora pendente. Con atto di precetto notificato in data 25.02.2019, Commerfidi, intimava sia la società debitrice che i suoi fideiussori al pagamento dei crediti dovuti(**all.nr.23**).

Ad oggi, il presunto saldo creditorio vantato dal Consorzio e derivante da spese legali, interessi, compensi professionali e iscrizioni ipotecali, è pari ad **€ 11.338,59**, come da riscontro in allegato (**cf. all.nr.37 Relazione dott.ssa [REDACTED] risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**).

o **Banca Agricola Popolare di Ragusa oggi Pop Npls 2019 srl (service Fire S.p.A.)**.

Trattasi di presunte posizioni debitorie contratte dalla società [REDACTED] con garanzia di firma rilasciata, tra l'altro, anche dalla sig.ra [REDACTED]. Il saldo apparente, pari a complessivi **€ 627.854,34**, deriva dell'esposizione presenti sulle seguenti linee di credito:

- ✓ conto corrente codificato col numero [REDACTED] con saldo pari ad €. 63.372,55. Rapporto acceso in data 06.12.2011;

- ✓ prestito fiduciario n. [REDACTED] sottoscritto in data 12.11.2010 per € 364.615,19;
- ✓ prestito fiduciario n. [REDACTED] sottoscritto in data 23.10.2008 con saldo residuo pari ad € 140.768,41. Si precisa che tale saldo risulta essere già epurato del pagamento elargito in favore della banca dal Consorzio Commerfidi. Su tale prestito, l'istituto di credito provvedeva, in data 27.08.2015, ad escutere la garanzia prestata in precedenza dal suddetto consorzio, per un importo pari ad al 50% di capitale ed interessi a quella data dovuti;
- ✓ finanziamento chirografario n. 193115 erogato in data 10.03.2010 con saldo residuo pari ad € 46.464,33.

In data 12.10.2015, a seguito della presunta insolvenza del debitore principale e dei fideiussori, la Banca Agricola Popolare di Ragusa otteneva dal Tribunale di Ragusa ingiunzione di pagamento, n. [REDACTED] per complessivi € 615.220,48, oltre spese giudiziarie e legali (**cf. all.nr.37 Relazione dott.ssa [REDACTED] e risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**).

Avverso il suddetto decreto ingiunto, pende opposizione innanzi al Tribunale di Ragusa, iscritta al R.G. n. [REDACTED] (**all.nr.24**). Il giudizio di merito, previa sospensione della p.e. del monitorio opposto, ha portato allo svolgimento di apposta CTU tecnico contabile, nella quale sono state effettuate diverse ipotesi di riliquidazione dal detto tecnico, come da mandato assegnato dall'Ill.mo Giudicante, con riferimento a differenti orientamenti giurisprudenziali. Deve rilevarsi che le ipotesi formulate dal CTU prevedono le seguenti alternative:

Si precisa inoltre che la banca ha iscritto, in data 26.10.2015, l'ipoteca giudiziale nr. [REDACTED] sui Lotti 1,2,3,4,5,11,12,13,23,24,29,30,32 e 34. Si specifica che i dati catastali dei Lotti su cui gravano le ipoteche, sono indicati nella Tabella A in allegato. Atteso che trattasi di ipoteche di III e IV grado incipienti rispetto al valore del bene oggetto di garanzia, tale credito è stato integralmente retrocesso al chirografo.

- **Banca Intesa San Paolo S.p.A. (Do Value mandataria all'incasso)**

Trattasi di presunte posizioni debitorie contratte dalla società [REDACTED] e garantite anche dalla Sig.ra [REDACTED] quale fideiussore. Il presunto saldo debitorio comunicato dall' Istituto di Credito ai gestori della crisi, (cfr. all.nr.37 **Relazione dott.ssa [REDACTED] e risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**) pari a complessivi **€ 284.907,30**, deriverebbe dalle seguenti linee di credito:

- rapporto n. [REDACTED] - € 194.384,82 di cui € 90.220 per sorte capitale;
- rapporto n. [REDACTED] - € 53.238,25 di cui € 25.585 per sorte capitale;
- rapporto n. [REDACTED] - € 7.926,03 di cui € 4.273,77 per rate arretrate ed € 3.652,26 per interessi;
- rapporto n. [REDACTED] - € 29.358,20 di cui € 23.595,79 per rate arretrate ed € 5.762,41 per interessi.

Rapporti allo stato attuale non azionati in sede giudiziale dall'istituto di credito in argomento.

o **Unicredit Banca Spa, oggi Gaia SPV Srl (service Guber Banca SpA)**

Trattasi di rapporti di finanziamento intrattenuti dalla [REDACTED] con la Banca **Unicredit Spa**. In tali rapporti interveniva anche la sig.ra [REDACTED] quale fideiussore. Il presunto saldo debitorio, comunicato dall' Istituto di Credito al gestore della crisi (cfr. all.nr.37 **Relazione dott.ssa [REDACTED] risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**) pari a complessivi **€ 1.577.388,60** deriverebbe delle seguenti linee di credito:

- ✓ conto corrente n. [REDACTED] con saldo pari ad € 330.620,95 acceso in data 13.01.2011;
- ✓ conto corrente n. [REDACTED] con saldo pari ad € 540.253,50 acceso in data 23.10.1998;
- ✓ finanziamento chirografario n. [REDACTED] con saldo pari ad per € 193.146,55. Finanziamento erogato in data 26.01.2011.
- ✓ finanziamento chirografario [REDACTED] con saldo pari ad € 312.359,24. Finanziamento erogato in data 05.02.2009.

✓ fideiussione bancaria n. 4201292 e n.4204940 prestata in data 02.05.2007, da parte dell'istituto di credito in favore della [REDACTED] per i rapporti commerciali da questa intrattenuti con la società Rete Base 2001 S.p.A (oggi Servizi in Rete 2001 srl) fino ad €. 200.000,00 (€. 100.000,00 per singola fideiussione). A seguito della presunta insolvenza della [REDACTED] Servizi in Rete 2001 srl, dopo aver chiesto infruttuosamente il pagamento al debitore principale, escuteva la sua garanzia in danno all'Istituto di Credito, che pertanto oggi richiede tale somma anche alla sig.ra [REDACTED] fideiussore per le posizioni della società;

In data 10.03.2017, il Tribunale di Ragusa, a seguito del ricorso presentato dalla banca, emetteva il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] (provvisoriamente esecutivo) in favore della banca Unicredit S.p.A, oggi Gaia Spv S.r.l, intimando la società [REDACTED], al pagamento della somma di € 1.577.388,60 oltre interessi e spese (**all.nr.25**).

Decreto ingiuntivo tempestivamente opposto dalla società correntista e dai presunti garanti iscritto al R.G [REDACTED] – Tribunale di Ragusa(**all.nr.26**).

In forza del titolo portato dal citato decreto ingiuntivo originariamente munito della p.e., poi sospesa nel corso del giudizio di opposizione citato (**all.nr.27- provvedimento sospensione p.e.**), l'Istituto di credito promuoveva il procedimento esecutivo immobiliare n. [REDACTED] R.G.E -Tribunale di Ragusa (**all.nr.28 atto di precetto e successivo pignoramento immobiliare**).

Come dettagliatamente descritto nel paragrafo sui gravami tale credito risulta essere garantito da ipoteca giudiziale del 10.03.2017 iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa in data 12.04.2017 (**cfr.all.nr. 10**), al n. [REDACTED] Reg. Gen. e n. [REDACTED] Reg. part. La suddetta ipoteca è presente su diversi immobili, i cui dati catastali e le quote di proprietà dell'odierno istante sono indicate nella Tabella A in allegato. Atteso che l'ipoteca iscritta è di rango successivo al primo e che il valore degli immobili non è capiente al soddisfo dei creditori minuti di ipoteca di data anteriore, l'intero credito in parola è stato allocato al rango chirografario.

o Debiti verso fornitori: Servizi in rete 2001 srl

Trattasi di una presunta posizione debitoria a carico della [REDACTED] con fideiussione rilasciata, tra l'altro, anche dalla Sig.ra [REDACTED]. Posizione derivante dal presunto mancato pagamento di fatture per fornitura di merce (commercializzazione e distribuzione di prodotti di telefonia vari) consegnate dalla Servizi in rete in favore della [REDACTED] per un saldo apparente pari ad euro 916.360,86, oltre interessi moratori e spese.

In data 26.04.2012, la società Servizi in rete 2001 s.r.l, sottoscriveva con la [REDACTED] un accordo di commercializzazione per l'acquisto di prodotti telefonici. Il rapporto contrattuale veniva garantito, tra l'altro, in via solidale sia dalla sig.ra [REDACTED] sia dai suoi figli, anche da fideiussione sino all'importo di euro 200.000,00 concessa dagli Istituti di credito Banco di Sicilia (poi Unicredit) e Banca Nuova. Ad ulteriore garanzia del rapporto contrattuale veniva rilasciata dai germani [REDACTED], figli della odierna ricorrente, ipoteca volontaria di I grado su un'immobile di proprietà dei figli dell'odierna ricorrente.

In data 26.09.2014, la società fornitrice comunicava dapprima il recesso dall'accordo di commercializzazione invitando la [REDACTED] e i suoi fideiussori all'integrale pagamento dovuto. Successivamente, in data 26.01.2015 escuteva le fideiussioni rilasciate da Banca Nuova e dal Banco di Sicilia per un complessivo importo di € 300.000,00.

A seguito del presunto mancato pagamento delle fatture, Servizi in rete avviava apposito giudizio di accertamento del credito nei confronti [REDACTED] e dei suoi asseriti garanti/fideiubenti, giudizio iscritto al R.G. n. [REDACTED] Tribunale di Roma (**all.nr.29**). Tutti i convenuti si costituivano tempestivamente nel detto giudizio, contestando, tra l'altro, l'effettiva sussistenza del credito, la validità della fideiussione rilasciata. Giudizio attualmente posto in decisione.

Il presunto saldo debitorio reclamato da Servizi in rete srl, al netto delle somme già escusse, è pari a complessivi € **1.600.614,29**, di cui 916.360,86 per sorte capitale, ed € 684.253,43 per interessi e spese,

come da riscontro allegato (**cf. all.37 Relazione dott.ssa [REDACTED] e risposte circolarizzazioni Banche ed Enti impositori**).

3.1. Sulla procedura esecutiva R.G.E. n. [REDACTED] presso il Tribunale di Ragusa.

Come già riferito nei paragrafi precedenti, risulta pendente presso il Tribunale di Ragusa procedura esecutiva immobiliare a carico anche della odierna proponente iscritta al R.G.E. n. [REDACTED] ed alla quale sono state riunite anche le procedure esecutive immobiliari iscritte, rispettivamente, al R.G.E. n. [REDACTED].

Nell'ambito delle dette procedure è stato nominato custode giudiziario e delegato alla vendita, l'avv. [REDACTED] del foro di Ragusa.

Tale procedura, recante R.G. n. [REDACTED] Tribunale di Ragusa, è stata incoata dal creditore Banca Nuova S.p.A., che ha azionato il rapporto di mutuo fondiario del 24.06.2009 di originari €. 1.200.000,00, meglio descritto in narrativa, per l'importo di €. 1.161.880,04.

La procedura iscritta al R.G.E. n. [REDACTED] Tribunale di Ragusa è stata incoata dal creditore Unicredit S.p.A. (il cui titolo esecutivo oggi risulta sospeso).

La procedura iscritta al R.G.E. n. [REDACTED] ed al R.G.E. n. [REDACTED] entrambe del Tribunale di Ragusa è stata incoata dal creditore Banca Sella S.p.A.

Nell'ambito delle suddette procedure riunite, per ciò che concerne la posizione della sig.ra [REDACTED], sono intervenuti i seguenti creditori:

- i. intervento di Banca Sella del 03.11.2016;
- ii. intervento Unicredit del 30.03.2017;
- iii. intervento Commerfidi del 16.06.2017;
- iv. intervento Banca Sella del 10.11.2017;
- v. intervento Commerfidi del 14.11.2017;
- vi. intervento sine titolo Sir 2001 del 14.12.2017;
- vii. intervento Riscossione del 02.05.2018 (MCC);

- viii. intervento del 10.05.2018 MPS;
- ix. intervento Banca Sella spese legali del 09.01.2019;
- x. intervento MPS del 04.02.2019;
- xi. intervento Commerfidi del 29.03.2019.

Gli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] sono stati inseriti nei seguenti Lotti delle procedure riunite, che si indicano appresso specificando se sono già stati oggetto di vendita/aggiudicazione:

- i Lotti 1, 2 e 3 sono stati aggiudicati alla vendita del 26.01.2021 per il prezzo complessivo di € 477.500,00 e, specificatamente:
 - ✓ **Lotto 1** venduto al prezzo complessivo di € 111.750,00. Dal progetto di distribuzione depositato in data 08.09.2021 dal delegato alla vendita, avvocato [REDACTED] il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 1, detratti gli onorari del custode e del PD, le spese, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad € **98.477,96** (oltre ad € 4.037,97 quali compensi Banca Sella Spa). Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Banca Nuova S.p.A, oggi Amco S.p.A a parziale soddisfo del credito vantato. Tale importo tiene conto anche degli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che, in caso di non utilizzo, saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;
 - ✓ **Lotto 2** venduto al prezzo complessivo di € 102.750,00. Dal progetto di distribuzione depositato in data 08.09.2021 dal delegato alla vendita, avvocato [REDACTED], il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 2, detratti gli onorari del custode e del PD, le spese, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad € **89.758,45**(oltre ad € 4.037,97 quali compensi Banca Sella Spa). Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Banca Nuova S.p.A, oggi Amco S.p.A a parziale soddisfo del credito vantato. Tale importo tiene conto anche degli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;

- ✓ **Lotto 3** venduto al prezzo complessivo di € 263.000,00. Dal progetto di distribuzione depositato in data 08.09.2021 dal delegato alla vendita, avvocato [REDACTED] il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 3, detratti gli onorari del custode e del PD, le spese, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad €. **245.165,53** (oltre ad €. 4.037,97 quali compensi Banca Sella Spa). Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Banca Nuova S.p.A, oggi Amco S.p.A a parziale soddisfo del credito vantato. Tale importo tiene conto anche degli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;

- ✓ **Lotto 12** aggiudicato nella vendita del 20.04.2021 per il prezzo complessivo di €. 16.700,00. Dal progetto di distribuzione depositato in data 06.12.2021 dal delegato alla vendita, avvocato [REDACTED], il residuo distribuibile dalla vendita del Lotto 12, detratti gli onorari del custode e del PD, le spese di c/c e di pubblicità, i bolli, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e i compensi professionali di Banca Sella S.p.A, è pari ad € **8.907,72** (oltre ad €. 1.451,75 quali compensi Banca Sella Spa). Ricavato che sarà interamente assegnato al creditore ipotecario Italfondiaro S.p.A. (oggi Siena NPLS) a parziale soddisfo del credito per sorte interessi e spese. Tale importo tiene conto anche degli accantonamenti operati dal delegato alla vendita, che in caso di non utilizzo saranno destinati al creditore ipotecario di I grado;

Si specifica che la sig.ra [REDACTED] è, altresì, proprietaria degli immobili inseriti nei seguenti Lotti ad oggi non ancora venduti: Lotto 4, 5, 11, 13, 14 ,15, 16, 23, 24, 29, 30, 32 e 34.

Si precisa che relativamente al Lotto 11, la prossima asta è stata fissata per il 21.06.2022. Prezzo base d'asta pari ad €. 96.600,00 con possibilità di presentare un'offerta con riduzione del 25,00%.

In ordine alle specifiche relative ai lotti, per ragioni di sintesi espositiva, si rinvia alla CTU redatta nell' ambito della procedura esecutiva in argomento(**cf. alla.nr.6**).

3.2. Sul giudizio di accertamento dell'usucapione promosso dalla comproprietaria Silvana Corallo

Come più volte evidenziato, deve rilevarsi che la sig.ra [REDACTED] (figlia dell'odierna ricorrente) ha promosso, innanzi al Tribunale di Ragusa, un giudizio, iscritto al R.G. n. [REDACTED] (all.nr.30), volto ad accertare l'acquisto della proprietà dei Lotti 23, 24 e 34 a titolo di usucapione, reclamando il possesso continuo, pacifico e non clandestino degli immobili in parola **già a decorrere dal 31.12.1991**.

Gli immobili oggetto del giudizio di usucapione sono di seguito esposti:

- Lotto 23, fabbricato sito in Marina di Ragusa alla via [REDACTED] (secondo piano), censito al C.F. del detto Comune al foglio [REDACTED], particella [REDACTED]; sub. [REDACTED]
- Lotto 24, fabbricato sito in Marina di Ragusa alla via [REDACTED] (terzo piano), censito al C.F. del detto Comune al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED]
- Lotto 34, fabbricato sito in Ragusa nel Corso Vittorio Veneto n. [REDACTED], censito al C.F. del detto Comune al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub [REDACTED].

Il giudizio in parola risulta tuttora pendente in primo grado, ma è, tuttavia, evidente che l'eventuale esito favorevole all'attrice comporterebbe l'estinzione di ogni diritto della sig.ra [REDACTED] sugli immobili in parola, unitamente all'impossibilità per i creditori di promuovere azioni coattive nei confronti dei medesimi immobili.

Ciò in quanto l'usucapione è una modalità di acquisto a titolo originario della proprietà (o di altro diritto reale) che si verifica ex lege nel momento in cui si realizzano i presupposti dell'usucapione (possesso + decorso del tempo). Al riguardo, ex plurimis, la Cassazione, con la sentenza del 28 giugno 2000, n. 8792, ha confermato che l'usucapione compiutasi all'esito di possesso ventennale esercitato da un soggetto privo di titolo trascritto estingue le iscrizioni/trascrizione ed, il notaio rogante nella successiva vendita del bene compiuta dall'usucapiente, non è tenuto a verificare l'esistenza di iscrizioni

o trascrizioni pregiudizievoli di data anteriore a quella della trascrizione della sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione.

La sig.ra [REDACTED], tramite il proprio procuratore costituito, ha altresì formulato, nell'ambito della detta procedura esecutiva, istanza di sospensione della stessa, con riferimento agli immobili oggetto del giudizio di usucapione, istanza tuttavia rigettata dal Giudice dell'esecuzione con il provvedimento che si allega (**all.nr.31**). Pertanto, ad oggi, la procedura esecutiva in parola prosegue anche nei confronti degli immobili oggetto del giudizio di usucapione.

Alla luce di quanto sopra, sono state previste due distinte ipotesi di accordo di ristrutturazione del debito in relazione all'esito del giudizio di usucapione incardinato.

La proposta principale – ipotesi 1 (atteso che allo stato attuale nessuna sentenza è presente a vantaggio della sig.ra [REDACTED] e non risulta sospesa la p.e. in ordine alla vendita dei detti beni staggiti pur in presenza di un giudizio di usucapione) ha ad oggetto l'ipotesi di soccombenza della sig.ra [REDACTED] nel giudizio di usucapione in corso, con mantenimento nella sfera patrimoniale dei lotti 23-24-34 in capo alla sig.ra [REDACTED]

La proposta “subordinata” – ipotesi 2 ha ad oggetto l'ipotesi diversa di esito vittorioso della sig.ra [REDACTED] (e soccombenza dell'odierna proponente) nel giudizio di usucapione in corso, con esclusione dei lotti 23-24-34 dalla sfera patrimoniale della sig.ra [REDACTED]

LA PROPOSTA -PRINCIPALE- IPOTESI 1: ESITO VITTORIOSO DELLA SIG.RA

**[REDACTED] NEL GIUDIZIO DI USUCAPIONE E MANTENIMENTO DEI LOTTI
23 -24-34 NELLA PROPRIA SFERA PATRIMONIALE**

La proposta di accordo nei confronti dei creditori prevede il soddisfo degli stessi nel rispetto delle prelazioni che ciascun creditore vanta e che ha consolidato nel corso del tempo.

Nel prospetto, che si allega sotto la lettera “P”- Passivo 1 citata, i creditori sono stati dettagliatamente suddivisi in creditori muniti di privilegio generale, creditori muniti di privilegio speciale capiente e non capiente (pertanto, retrocesso al rango chirografario) e creditori chirografari, a seconda del rango loro spettante per legge e sono stati, altresì, indicati, con riferimento ai creditori muniti di privilegio speciale, il grado di privilegio, nonché le unità immobiliari sulle quali insiste la detta garanzia reale.

Com'è ovvio, è stato previsto il soddisfo dei creditori muniti di privilegio speciale capiente in misura integrale rispetto al valore cauzionale dell'attivo ove insiste la garanzia reale. I creditori muniti di privilegio speciale incapiente sono stati *ex lege* retrocessi al rango chirografario.

La proposta (ipotesi 1) prevede il soddisfo parziale dei creditori muniti di privilegio generale, pari al **5,00% del credito vantato**, attesa l'incapienza dell'attivo, e del **1,20%** per i creditori aventi rango chirografario (o retrocessi al chirografo per incapienza del valore ove insiste la garanzia) (**cf. tabella “R1” allegata**). Sulla dilazione, la proposta non prevede il riconoscimento di alcun saggio di interessi.

Di seguito, si riporta stralcio della Tabella “R1” con riepilogo delle risorse poste in favore della procedura

DESCRIZIONE		RISORSE
Risorse vendita Lotto 1 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		102.515,93
Risorse vendita Lotto 2 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		93.796,42
Risorse vendita Lotto 3 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		249.203,50
Risorse vendita Lotto 12 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		10.359,47
Risorse provenienti pagamenti mensili	3k*120 mesi	360.000,00
Anticipo da corrispondere in caso di Omologa.....		33.000,00
Maxi rata 60° mese ..		50.000,00
Maxi rata 121° mese		100.000,00
Totale Generale		998.875,32

L'onere totale della procedura in tale ipotesi è, quindi, pari a complessivi euro **998.875,32** (**cf. tabella “R1” Riepilogo citata**). Onere che sarà sostenuto dall'odierna proponente, tramite intervento del terzo, nei modi successivamente riepilogati.

Il soddisfo dei creditori avverrà come segue:

- quanto ad **€ 455.875,32**, quali risorse provenienti dalla vendita degli immobili di cui ai lotti 1,2,3,12 in seno alla più volte citata procedura esecutiva;
- quanto ad **€. 33.000,00** in un'unica soluzione entro trenta giorni dal provvedimento di omologa dell'Intestato Tribunale della presente proposta di accordo, tramite l'intervento del terzo assuntore la società "██████████ Si allega copia di saldo di c/c della ██████████ al 23.05.2022 (all.nr.11);
- quanto ad **€. 360.000,00**, mediante il pagamento nr. 120 rate mensili costanti di importo pari ad euro €. 3.000,00 cadauna, a partire dal mese successivo al pagamento della prima rata iniziale di €. 30.000,00 e così per 120 rate. Importo derivante tramite l'intervento del terzo assuntore la società "██████████
- quanto ad **€. 50.000,00** in un'unica soluzione, quale 60° rata, a titolo di maxi-rata intermedia tramite l'intervento del terzo assuntore la società "██████████
- quanto ad **€. 100.000,00** in un'unica soluzione, quale 121° rata, a titolo di maxi-rata tramite l'intervento del terzo assuntore la società "██████████

E così per complessivi euro **998.875,32**.

Di seguito, si riporta la Tabella "R" con suddivisione creditore secondo rango di appartenenza e relativo onere.

	base di calcolo		ONERE
Privilegio Speciale immobili al netto vendite considerando i beni oggetto di usucapione	857.842,13	100,00%	857.842,13
Privilegio generale	276.516,02	5,00%	13.825,80
Chirografo	6.132.492,91	1,20%	73.589,91
Totale generale debiti e pagamenti verso creditori	7.266.851,06		945.257,84
spese occ	20.000,00	100,00%	20.000,00
saldo assistenza legale	16.494,40	100,00%	16.494,40
saldo assistenza contabile	16.494,40	100,00%	16.494,40
Onere complessivo			998.246,64
Fondo rischi ed imprevisti			628,68
Totale quadratura			998.875,32

Sull'intervento del terzo assuntore

La società "██████████" società a responsabilità limitata con capitale sociale pari ad €. 10.000,00 detenuto per il 90% dalla ██████████ e per la restante parte dalla società ██████████, interverrà quale terzo assuntore nell' accordo presentato dalla signora S ██████████ giusta proposta irrevocabile di acquisto allegata (all.n.33) e relativa delibera assemblea soci autorizzativa (all. n. 32).

La società "██████████" svolge l'attività di commercializzazione al dettaglio ed installazione di elettrodomestici, apparecchi radio-televisivi e prodotti di informatica ed elettronica, nonché di impianti termici di condizionamento e ventilazione (cfr.all.nr.4).

Orbene, la ██████████ interverrà versando la somma complessiva di **€ 543.000,00**, come di seguito specificato:

- ✓ **€. 33.000,00** in un'unica soluzione entro trenta giorni dal provvedimento di omologa dell'Intestato Tribunale della presente proposta di accordo;
- ✓ **€. 360.000,00**, mediante il pagamento nr. 120 rate mensili costanti di importo pari ad euro €. 3.000,00 cadauna, a partire dal mese successivo al pagamento della prima rata iniziale di €. 30.000,00 e così per 120 rate;
- ✓ **€. 50.000,00** in un'unica soluzione, quale 61° rata, a titolo di maxi-rata intermedia;
- ✓ **€. 100.000,00**, in un'unica soluzione, quale 121° rata, a titolo di maxi-rata finale.

Tale obbligazione, pari come detto a complessivi €. 543.000,00, viene assunta dalla società in favore dei creditori della sig.ra ██████████. All'adempimento delle suddette risorse destinate alla procedura, la società "██████████" diverrà esclusiva proprietaria dei Lotti 4, 5, 11, nonché proprietaria in quota del 50,00% dei lotti 13, 14, 15, 16, 23, 24, 29, 30, 32 e 34. Il valore di tali immobili, nell'ambito delle citate procedure esecutive ed a seguito degli intervenuti ribassi per aste deserte, per la quota parte di proprietà della sig.ra ██████████ hanno oggi un valore di vendita pari ad **€ 409.647,72**.

Tutte le spese di trasferimento degli immobili, a seguito dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dalla detta società, inclusi gli eventuali oneri notarili, restano a carico esclusivo dell'acquirente. Si allega proposta irrevocabile di acquisto a firma della detta società, per quanto ovvio, sospensivamente condizionato all'omologa della presente proposta (**all. nr. 33**).

In ordine alla valutazione sulla sostenibilità, nel medio/lungo periodo, dell'obbligazione assunta dalla [REDACTED] la stessa ha fatto pervenire alla odierna istante *Business Plan* di durata quadriennale redatto dall'ing. [REDACTED] (**all.nr.11**), iscritto all'ordine degli ingegneri di Trapani nr. [REDACTED]. A dal 10.10.1996, tramite il quale è stato possibile accertare, con un'analisi prognostica, la sussistenza di flussi disponibili adeguati (*net cash flow*) al fine di adempiere alla detta obbligazione.

Orbene, deve rilevarsi che gli immobili di cui al Lotto 11 di piena ed esclusiva proprietà della odierna ricorrente sono i seguenti:

✓ fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] sub [REDACTED] e [REDACTED] sub [REDACTED] sito al vico [REDACTED] [REDACTED] nr. 3 e 6;

[REDACTED] fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED], sito alla via [REDACTED] [REDACTED]

per un controvalore complessivo, in ordine alla prossima base d'asta, tenuto conto del ribasso del 25,00%, di euro 72.452,25.

Con riferimenti ai detti beni, la proposta formulata dalla detta società espressamente prevede che i pagamenti effettuati dal primo sino al 18° mese a partire dalla data di omologa della presente proposta (acconto di € 33.000,00 e 17 rate da € 3.000,00) pari a complessivi 84.000,00 euro, saranno destinati, in via prioritaria, al trasferimento di proprietà degli immobili di cui al detto lotto 11, atteso che le somme corrisposte sono superiori rispetto al valore del bene immobile staggito di cui al citato lotto 11.

La proposta di acquisto da parte della detta società munita della relativa delibera assembleare prevede inoltre espressamente che progressivamente al pagamento di quanto pattuito, "[REDACTED] avrà la

facoltà di chiedere il trasferimento degli immobili in proprio favore, via via che il corrispondente valore di vendita sia già stato integralmente corrisposto, sulla scorta dei prezzi di vendita qui indicati.

La proposta citata prevede inoltre che i termini di pagamento ivi contenuti sono da intendersi come tempi massimi, nel senso che è facoltà della proponente corrispondere tutto o parte dei detti importi prima delle scadenze ivi previste, fermo restando che, in caso di pagamento parziale anticipato, la durata della presente proposta rimane comunque invariata in anni dieci.

In altri termini, la società proponente si riserva la facoltà, ove nelle sue disponibilità, di corrispondere una o più rate anticipatamente, così adempiendo in via anticipata alla propria obbligazione, ferma ed invariata la durata originaria del piano, prevista in anni dieci dalla data di omologa.

In via prudenziale ed ove, in ipotesi allo stato non prevedibili, la ██████████, non fosse in condizioni di adempiere tempestivamente all'obbligazione assunta nella citata proposta irrevocabile, essa rinuncia all'acquisto degli immobili di cui al lotto 23, il cui valore della prossima asta è pari ad euro 70.500,00, immobili che pertanto verranno prontamente liquidati tramite procedura competitiva di vendita al miglior offerente. In tale ipotesi, pertanto, il valore complessivo dell'obbligazione assunta dalla detta società, verrà ad essere ridotta a complessivi euro 472.500,00.

L'immobile di cui al citato lotto 23 è in piena proprietà della sig.ra ██████████ per il 50,00% indiviso, è sito in Marina di Ragusa (RG) alla via ██████████ e risulta censito al foglio 274 part.37 sub 5. (cfr.all.nr.6).

Sugli oneri di procedura.

Gli oneri della procedura, previsti in tale ipotesi sono pari a complessivi € 52.988,80 sono così suddivisi:

- o quanto ad euro ██████████ (al netto d'Iva) per spese giudiziarie relative al saldo del compenso previsto in favore dell'Organismo di composizione della Crisi tenuto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Ragusa e del professionista nominato dallo stesso Organismo, dott.ssa ██████████

- quanto ad euro [REDACTED] (comprensivo di IVA e cassa come da proforma allegato), quale compenso per assistenza legale ([REDACTED]) (all. nr.35 lettera d'incarico);
- quanto ad euro [REDACTED] (comprensivo di cassa commercialisti come da proforma allegato), quale compenso per assistenza contabile e fiscale alla redazione del piano ([REDACTED]) (all. nr. 36 lettera d'incarico).

Pertanto, **ed in conclusione**, il complessivo onere della presente procedura è pari ad euro **998.875,32**.

Il tutto, come meglio dettagliatamente riportato nell'allegata **Tabella "R1"**.

In definitiva, i creditori verranno soddisfatti sulla base delle seguenti percentuali:

- Crediti in pre-deduzione 100%;
- Creditori muniti di privilegio speciale capiente 100%;
- Creditori muniti di privilegio speciale non capiente (retrocesso al chirografo) 1,20%;
- Creditori muniti di privilegio generale incapiente 5,00%;
- Creditori chirografari 1,20%.

Non si prevede alcuna suddivisione in classe dei creditori.

Non sussiste alcun credito impignorabile di cui deve essere assicurato il regolare pagamento (ex art. 545 c.p.c. e relative leggi speciali).

LA PROPOSTA IPOTESI 2: SOCCOMBENZA SCROFANI- GIUDIZIO DI USUCAPIONE ED

ESCLUSIONE LOTTI 23-24-34 DALLA SUA SFERA PATRIMONIALE

L'ipotesi in parola viene formulata, **in via subordinata**, esclusivamente nell'ipotesi che gli immobili oggetto di usucapione escano dalla sfera patrimoniale della odierna proponente, a seguito di

intervenuto accertamento giudiziale del detto istituto dell'usucapione, con conseguente riduzione dell'attivo dell'odierna proponente in misura pari al valore degli immobili usucapiti.

Nella proposta di accordo nei confronti dei creditori, si prevede il soddisfo degli stessi nel rispetto delle prelazioni che ciascun creditore vanta e che ha consolidato nel corso del tempo.

Nel prospetto, che si allega sotto la lettera "P2" citata, i creditori sono stati dettagliatamente suddivisi in creditori muniti di privilegio generale, creditori muniti di privilegio speciale capiente e non capiente (pertanto, retrocesso al rango chirografario) e creditori chirografari, a seconda del rango loro spettante per legge e sono stati, altresì, indicati, con riferimento ai creditori muniti di privilegio speciale, il grado di privilegio, nonché le unità immobiliari sulle quali insiste la detta garanzia reale.

Com'è ovvio, è stato previsto il soddisfo dei creditori muniti di privilegio speciale capiente in misura integrale rispetto al valore cauzionale dell'attivo ove insiste la garanzia reale. I creditori muniti di privilegio speciale incapiente sono stati *ex lege* retrocessi al rango chirografario.

La proposta prevede, altresì, il soddisfo parziale dei creditori muniti di privilegio generale, pari al **5,00% del credito vantato**, attesa l'incapienza dell'attivo, e del **1,20%** per i creditori aventi rango chirografario (o retrocessi al chirografo per incapienza del valore ove insiste la garanzia) (**cf. tabella "R" allegata**). Sulla dilazione, la proposta non prevede il riconoscimento di alcun saggio di interessi.

Di seguito, si riporta stralcio della Tabella "R" con riepilogo delle risorse poste in favore della procedura:

DESCRIZIONE		RISORSE
Risorse vendita Lotto 1 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		102.515,93
Risorse vendita Lotto 2 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		93.796,42
Risorse vendita Lotto 3 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		249.203,50
Risorse vendita Lotto 12 detratte le spese/compensi ma considerati gli accantonamenti		10.359,47
Risorse provenienti pagamenti mensili.....	2.100*120 mesi	252.000,00
Anticipo da corrispondere in caso di Omologa		33.000,00
Maxi rata 60° mese		33.000,00
Maxi rata 121° mese		73.000,00
Totale Generale		846.875,32

L'onere totale della procedura è, quindi, pari a complessivi euro **846.875,32** (cfr. tabella "R" **Riepilogo citata**). Onere che sarà sostenuto dall' odierna proponente nei modi successivamente riepilogati.

Il soddisfo dei creditori avverrà come segue:

- quanto **ad € 455.875,32**, quali risorse provenienti dalla vendita degli immobili di cui ai lotti 1,2,3,12 in seno alla più volte citata procedura esecutiva;
- quanto ad **€. 33.000,00** in un'unica soluzione entro trenta giorni dal provvedimento di omologa dell'Intestato Tribunale della presente proposta di accordo, tramite l'intervento del terzo assuntore, **[REDACTED]**. Si allega copia di saldo di c/c della **[REDACTED]** al 23.05.2022 (**all.nr.11**);
- **[REDACTED]** quanto ad **€. 252.000,00**, mediante il pagamento nr. 120 rate mensili costanti di importo pari ad euro €. 2.100,00 cadauna, a partire dal mese successivo al pagamento della prima rata iniziale di €. 30.000,00 e così per 120 rate. Importo derivante tramite l'intervento del terzo assuntore la società "**[REDACTED]**
[REDACTED]
- quanto ad **€. 33.000,00** in un'unica soluzione, quale 60° rata, a titolo di maxi-rata intermedia tramite l'intervento del terzo assuntore la società "**[REDACTED]**
- quanto ad **€. 73.000,00** in un'unica soluzione, quale 121° rata, a titolo di maxi-rata tramite l'intervento del terzo assuntore la società "**[REDACTED]**

E così per complessivi euro **846.875,32**.

Di seguito, si riporta la Tabella "R2" con suddivisione creditore secondo rango di appartenenza e relativo onere.

	base di calcolo		ONERE
Privilegio Speciale immobili fuori giudizio usucapione al netto vendite	701.459,06	100,00%	701.459,06
Privilegio generale	276.516,02	5,00%	13.825,80
Chirografo	6.288.893,88	1,20%	75.466,73
Totale generale debiti e pagamenti verso creditori	7.266.868,96		790.751,59
spese occ comprensivo IVA	20.000,00	100,00%	20.000,00
saldo assistenza legale comprensivo IVA e CPA	16.494,40	100,00%	16.494,40
saldo assistenza contabile comprensivo IVA e CPA	16.494,40	100,00%	16.494,40
Onere complessivo			843.740,39
Fondo rischi ed imprevisti			3.134,93
Totale quadratura			846.875,32

Sull'intervento del terzo assuntore

La società "██████████", società a responsabilità limitata con capitale sociale pari ad €. 10.000,00 detenuto per il 90% dalla società ██████████ per la restante parte dalla società ██████████, interverrà, giusta proposta già versata in atti (**all.n.34**), quale terzo assuntore nell'accordo presentato dalla signora ██████████.

La società "██████████" svolge l'attività di commercializzazione al dettaglio ed installazione di elettrodomestici, apparecchi radio-televisivi e prodotti di informatica ed elettronica, nonché di impianti termici di condizionamento e ventilazione (**cf. all.nr.4**).

In tale ipotesi, la società ██████████ interverrà versando il complessivo (minor) importo (rispetto alla proposta principale) di **€ 391.000,00**, come di seguito specificato:

- ✓ **€. 33.000,00** in un'unica soluzione entro trenta giorni dal provvedimento di omologa dell'Intestato Tribunale della presente proposta di accordo;
- ✓ **€. 252.000,00**, mediante il pagamento nr. 120 rate mensili costanti di importo pari ad euro €. 2.100,00 cadauna, a partire dal mese successivo al pagamento della prima rata iniziale di €. 30.000,00 e così per 120 rate;
- ✓ **€. 33.000,00** in un'unica soluzione, quale 61° rata, a titolo di maxi-rata intermedia;
- ✓ **€. 73.000,00**, in un'unica soluzione, quale 121° rata, a titolo di maxi-rata finale.

Tale obbligazione, pari come detto a complessivi € 391.000,00, viene assunta dalla società in favore dei creditori della sig.ra [REDACTED]. All'adempimento delle suddette risorse destinate alla procedura, la società "[REDACTED]" diverrà esclusiva proprietaria dei Lotti 4, 5, 11, nonché proprietaria in quota del 50,00% dei lotti 13, 14, 15, 16, 29, 30,32. Il valore di tali immobili, nell'ambito delle citate procedure esecutive ed a seguito degli intervenuti ribassi per aste deserte, per la quota parte di proprietà della sig.ra [REDACTED] hanno oggi un valore di vendita pari ad € 253.246,75.

Tutte le spese di trasferimento degli immobili, a seguito dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dalla detta società, inclusi gli eventuali oneri notarili, restano a carico esclusivo dell'acquirente.

In ordine alla valutazione sulla sostenibilità, nel medio/lungo periodo, dell'obbligazione assunta dalla [REDACTED], la stessa ha fatto pervenire alla odierna istante *Business Plan* di durata quadriennale redatto dall'ing. Francesco Venuti (**all.nr.11**), iscritto all'ordine degli ingegneri di Trapani n. [REDACTED] sez. A dal 10.10.1996 tramite il quale è stato possibile accertare, con un'analisi prognostica, la sussistenza di flussi disponibili adeguati (*net cash flow*) al fine di adempiere alla detta obbligazione.

Orbene, deve rilevarsi che gli immobili di cui al Lotto 11 di piena ed esclusiva proprietà della odierna ricorrente sono i seguenti:

- ✓ fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] sub [REDACTED] e [REDACTED] sub [REDACTED], sito al [REDACTED] [REDACTED] nr. 3 e 6;
- ✓ fabbricato censito al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED] sito alla [REDACTED] [REDACTED]

Per un controvalore complessivo, in ordine alla prossima base d'asta, tenuto conto del ribasso del 25,00%, di euro 72.452,25.

Con riferimenti ai detti beni, la proposta formulata dalla detta società espressamente prevede che i pagamenti effettuati dal primo sino al 18° mese a partire dalla data di omologa della presente proposta (acconto di € 33.000,00 e 17 rate da € 3.000,00) pari a complessivi 84.000,00 euro, saranno destinati, in

via prioritaria, al trasferimento di proprietà degli immobili di cui al detto lotto 11, atteso che le somme corrisposte sono superiori rispetto al valore del bene immobile staggito di cui al citato lotto 11.

Sugli oneri di procedura.

Gli oneri della procedura, previsti in tale ipotesi sono pari a complessivi € 52.988,80 sono così suddivisi:

- quanto ad euro [REDACTED] (al netto d'iva) per spese giudiziarie relative al saldo del compenso previsto in favore dell'Organismo di composizione della Crisi tenuto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Ragusa e dal professionista nominato dallo stesso Organismo, dott.ssa [REDACTED]
- quanto ad euro [REDACTED] comprensivo di IVA e cassa come da proforma allegato), quale compenso per assistenza legale [REDACTED] (cfr.all. nr.35 lettera d'incarico);
- quanto ad euro [REDACTED] (comprensivo di cassa commercialisti come da proforma allegato), quale compenso per assistenza contabile e fiscale alla redazione del piano [REDACTED] (cfr.all. nr. 36 lettera d'incarico).

Infine, gli odierni proponenti hanno previsto, ancorché in assenza di alcun obbligo di legge, un fondo rischi e imprevisti generico, pari a complessivi € **3.152,93**.

Tale fondo rischi è stato previsto in caso di minusvalenze dell'attivo o di sopravvenienze del passivo, al fine di mantenere invariata la percentuale di soddisfo del ceto creditorio sino all'integrale utilizzo del detto fondo. In caso di suo totale o parziale inutilizzo, le relative somme verranno ripartite in favore di tutti i creditori e nel rispetto dei privilegi di legge.

Pertanto, **ed in conclusione**, il complessivo onere della presente procedura, in tale ipotesi alternativa è pari ad euro **846.875,32**. Il tutto, come meglio dettagliatamente riportato nell'allegata Tabella "R2".

In definitiva, i creditori verranno soddisfatti sulla base delle seguenti percentuali:

–Crediti in pre-deduzione 100%;

- Creditori muniti di privilegio speciale capiente 100%;
- Creditori muniti di privilegio speciale non capiente 1,20%;
- Creditori muniti di privilegio generale 5,00%;
- Creditori chirografari 1,20%.

Non si prevede alcuna suddivisione in classe dei creditori.

Non sussiste alcun credito impignorabile di cui deve essere assicurato il regolare pagamento (ex art. 545 c.p.c. e relative leggi speciali).

SULLA CONVENIENZA DELLA PROPOSTA

Sono innumerevoli i vantaggi per i creditori nell'accettare la presente proposta.

Il primo evidente vantaggio è dato dalla presenza di risorse da subito disponibili grazie all'intervento della società "██████████" che interverrà nella procedura impegnandosi al versamento di risorse per il considerevole importo di **€ 543.000,00 (ipotesi 1) o, in subordine, di € 391.000,00 (ipotesi 2)**, risorse che difficilmente i creditori potrebbero incassare dall'eventuale vendita degli immobili di proprietà della ricorrente, atteso che sono già stati esperiti diversi tentativi di vendita.

Risorse, peraltro, che i creditori potrebbero incassare in tempi più lunghi in assenza dell'ausilio della presente proposta.

Ed ancora, l'accesso alla procedura *de qua*, atteso che coinvolge l'intero ceto creditorio della odierna istante con riparto delle somme in favore di tutti costoro nel rispetto dei privilegi di legge, consente loro di ottenere un riparto che, nell'ambito della procedura esecutiva individuale, certamente non avverrebbe se non in favore dei creditori titolati o di quelli intervenuti nella stessa ed entro i limiti della capienza del valore di vendita.

Inoltre, come sopra specificato, oltre il 95% dei debiti in capo all'odierna proponente derivano dalle fideiussioni prestate in favore della società [REDACTED] crediti per la gran parte, peraltro, ad oggi *sub judice*. Si precisa che per ciò che concerne le fideiussioni prestate in favore della società “[REDACTED]”, le banche creditrici (BAPR oggi Fire S.p.A.– Unicredit Banca S.p.A.–Banca Sella–Banca Nuova oggi Amco–Mps oggi Siena Npl srl 2018–Banca Intesa), nonché i creditori privati (Servizi in Rete srl) hanno differenti possibilità di recupero da parte degli altri debitori eseguiti della più volte citata procedura esecutiva nr. 479/2015 tuttora in corso.

Pertanto, la percentuale di soddisfo loro garantita nella presente proposta di accordo non rappresenterà l'unica ipotesi di soddisfo, in quanto i detti istituti di credito potranno ottenere maggiore ed ulteriore soddisfo tramite l'escussione del patrimonio personale di altri terzi garanti/fideiubenti.

Inoltre, così come sopra evidenziato, in caso di accoglimento della proposta, i creditori, realizzeranno il proprio credito, anche se in percentuali ridotte, in tempi più celeri rispetto alla soluzione liquidatoria e senza alcun onere che invece dovrebbero sostenere nel caso della prosecuzione delle dette procedure esecutive.

Si ritiene, in conclusione, che la presente proposta di accordo ex art. 9 e seguenti L.3/2012 preveda una migliore soddisfazione per i vari creditori, indipendentemente alla categoria di appartenenza, rispetto all'alternativa liquidatoria.

SULLA FATTIBILITA' DELL'ACCORDO

Come espressamente previsto dall'art. 9 c. 2 l. 3/2012, alla proposta deve essere allegato, fra l'altro, l'attestazione relativa alla veridicità dei dati contabili esposti ed alla fattibilità del piano predisposta da parte dell'Organismo di composizione della crisi, la cui funzione, nel caso che ci occupa, come detto, è svolta dalla Dott.ssa [REDACTED]. Tale relazione è stata redatta dai professionisti con esito favorevole atteso

che gli stessi hanno ritenuto la presente proposta veritiera ed il piano ivi contenuto fattibile, giusta relazione che alla presente si allega (cfr.all.nr. 37e relativi allegati).

Per tutto quanto sopra esposto e per quant'altro potrà essere richiesto nel corso del presente procedimento, l'odierna proponente, come in atto rappresentata, difesa e domiciliata, con il presente atto formula

PROPOSTA

di accordo per la ristrutturazione dei debiti nei modi e nei termini sopra indicati, ex l. 3/2012 e successive modifiche ed integrazioni

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice adito, esaminata la documentazione versata in atti:

- 1) accerti la sussistenza dei presupposti per accedere alla procedura e l'integrale deposito della documentazione richiesta;
- 2) ove ritenga ammissibile la presente proposta, fissi l'udienza per l'omologazione ed i termini per la comunicazione ai creditori;
- 3) **disponga ex art. 10 l. 3/2012 la sospensione delle procedure esecutive iscritte al R.G. n. 479 del 2015, n. 319/217, n. 365/2017 e n. 370/2018 pendenti presso il Tribunale di Ragusa e l'impossibilità di avviare nuove procedure esecutive o cautelari o l'acquisizione di titoli di prelazione, nei termini e con i limiti di cui alla l. 3/2012;**
- 4) disponga la sospensione del corso degli interessi convenzionali o legali, salvo per i crediti garantiti da ipoteca, privilegio o pegno ex art. 9 c. 1 quater l. 3/2012;
- 5) disponga, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo, il divieto, sotto pena di nullità, di avviare procedure esecutive individuali, di disporre sequestri conservativi, di

acquisire diritti di prelazione sul patrimonio dei debitori, odierni proponenti, per tutti i creditori aventi titolo o causa anteriore ex art. 10 comma IV l. 3/2012.

Con perfetta osservanza.

Salvis iuribus.

Ragusa / Catania, 09.06.2022

[REDACTED]

Sottoscrizione per adesione ed integrale accettazione del contenuto della presente:

La proponente

[REDACTED]

Il terzo Assuntore

[REDACTED]

[REDACTED]

Si allegano i seguenti documenti:

1. Atto di nomina;
2. Documenti d' identità;
3. Visura camerale [REDACTED]
4. Visura camerale [REDACTED]
5. Centrale Rischi Banca d'Italia e CAI sig.ra. [REDACTED]
6. Perizie Procedura esecutiva nr. [REDACTED] ing. [REDACTED]
- 6.bis Tabella riassuntiva valori peritali immobili proc. Esec;
7. Verbale di aggiudicazione Lotti 1,2,3,12;
- 7.bis Progetti di distribuzione parziale Lotti 1,2,3,12;
8. Dichiarazione dei redditi signora [REDACTED] anno 2018,2019, 2020 e 2021;
- [REDACTED] Visura [REDACTED]
10. Visure catastali e ipocatastali;
11. Business plan [REDACTED]
12. Posizione Patrimoniale [REDACTED]
13. Atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo [REDACTED]
14. Sentenza 750-2022 del 26.05.2022 [REDACTED]-Mps;
15. Atto di citazione in opposizione al D.I. Banca Sella;
16. Sentenza di I grado del 12.04.2016 nr. [REDACTED] Banca Sella;

17. Atto di citazione in appello Banca Sella;
18. Sentenza di II grado Corte di Appello nr. [REDACTED] del 10.01.2020 Banca Sella;
19. Ricorso in cassazione contro Banca Sella;
20. Atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo Commerfidi;
21. Sentenza nr.12/2019 Giudice di Pace Ragusa Commerfidi;
22. Atto di citazione in appello_ [REDACTED] Commerfidi;
23. Atto di precetto Commerfidi contro [REDACTED]
24. Atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo Bapr;
25. Decreto ingiuntivo promosso da Unicredit Banca spa;
26. Atto di citazione in opposizione al D.I. Unicredit Banca spa;
27. Sospensione provvisoria esecutorietà decreto ingiuntivo Unicredit;
28. Atto di precetto e atto di pignoramento Unicredit spa;
29. Atto di citazione Servizi di Rete 2001;
30. Atto di citazione usucapione sig.ra [REDACTED]
31. Rigetto sospensione della proc.esec. sugli immobili oggetto di usucapione;
32. Delibera assemblea soci [REDACTED]
33. Proposta irrevocabile di acquisto 1' ipotesi;
34. Proposta irrevocabile di acquisto 2' ipotesi;
35. Lettera incarico Avv. [REDACTED]

36. Lettera incarico Dr. [REDACTED];

37. Relazione Dott.ssa [REDACTED] e relativi allegati;

Procura alla liti;

Tabella "A" Attivo 1' ipotesi giudizio di usucapione soccombenza [REDACTED]

Tabella "P" Passivo 1' ipotesi giudizio di usucapione soccombenza [REDACTED]

Tabella "R" Riepilogo 1' ipotesi giudizio di usucapione soccombenza [REDACTED]

Tabella "A" Attivo 2' ipotesi giudizio di usucapione soccombenza [REDACTED]

Tabella "P" Passivo 2' ipotesi giudizio di usucapione soccombenza [REDACTED]

Tabella "R" Riepilogo 2' ipotesi giudizio di usucapione soccombenza [REDACTED]