



TRIBUNALE DI PESARO
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del giudice dott. Lorenzo Pini, nell'ambito del procedimento iscritto al n. 80/2025 Rg. avviato su domanda di

RICORRENTE

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Con ricorso depositato in data 22.08.2025, ai sensi degli artt. 67 e ss cod. crisi, presentava un piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore in forza del quale proponeva, tacitato il credito prededucibile dell'OCC, il pagamento parziale dei creditori ipotecari, privilegiati e chirografari secondo quanto meglio dettagliato nella domanda, nella relazione dell'OCC e nelle note integrative depositate.

Il tutto da realizzarsi mediante un piano di pagamenti spalmato nell'arco di 5 anni ed attingendo a quote della propria pensione e al ricavato della vendita di immobili (per alcuni dei quali sulla scorta di offerte d'acquisto già pervenute) nonché, in parte, a finanza esterna – per quanto concerne il credito ipotecario - e solo a finanza esterna per quanto concerne la residua massa creditoria privilegiata (mobiliare) e chirografaria.

Dopo alcune richieste di integrazioni e chiarimenti, era così emesso il decreto di cui all'art. 70 cod. crisi e invitato l'OCC avv. alle comunicazioni previste ai creditori onde attivare il contraddittorio con costoro.

Nel termine concesso presentavano le proprie osservazioni il creditore Agenzia delle Entrate ed il creditore

Il creditore erariale esprimeva parere contrario in quanto:

- premessa la necessità di aggiornare gli importi, la proposta, tenuto conto del debito e dell'offerta, appariva sconveniente se si considerava che – in base alla sua dichiarazione dei redditi - il ricorrente beneficiava anche di un reddito da capitale immobiliare (derivanti da locazioni esistenti sui beni del debitore).

Il creditore ipotecario parimenti, domandava il rigetto del ricorso poiché:

- la proposta, rispetto al valore ricavabile dalla vendita dei beni ipotecari, si rivelava del tutto insoddisfacente, senza considerare la condotta scorretta del debitore nell'aggravamento del debito.

Può, anzitutto, ritenersi che sussista, al riguardo non sono peraltro state sollevate contestazioni, in capo al ricorrente la qualifica di consumatore in relazione alla debitoria che in questa sede si chiede di ristrutturare (con la sola eccezione dell'importo di euro 5.160,17 – importo invero risibile rispetto al totale dell'indebitamento di oltre 930 mila euro - non avente genesi consumeristica e quindi non inseribile nella proposta alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 2 co. 1 lett. e) cod. crisi che, come noto, autorizza l'accesso alla procedura disciplinata dagli artt. 67 e ss cod. crisi solo "per debiti contratti nella qualità di consumatore".

Non sono - inoltre - ravvisabili gli elementi ostativi di cui all'art. 69 co. 1 cod. crisi non potendosi individuare, con riguardo alla genesi dell'imponente indebitamento, condotte connotate da colpa grava, malafede o frode. A tale proposito, giova ricordare che la massa debitoria deriva – in larghissima maggioranza – dalle garanzie rilasciate dal ricorrente in occasione dei finanziamenti (di euro 900 mila e di euro 162 mila) concessi tra il 2010 ed il 2014 da istituti bancari all'impresa della moglie. Non sono emersi in atti, sul punto, profili di allarme già presenti al tempo (e quindi individuabili ex ante) tali da far pensare che certamente dette obbligazioni non sarebbero state onorate dal debitore principale. Il tutto senza considerare la successiva sopravvenuta grave condizione di malattia a carico della figlia e tale da procurarne la totale invalidità.

Ciò detto, e passando all'esame delle osservazioni, la tesi sostenuta dal creditore ipotecario si fonda su una lettura non completa della proposta.

Premesso che il creditore [] vanta un credito ipotecario di oltre 730 mila euro insistente sui beni del terzo datore [] di cui ai lotti n. 1,2 e 3 dell'esecuzione immobiliare Rge n. 105/22 (i beni del lotto n. 3 riguardano, in parte, anche la moglie del ricorrente), detti beni risultano essere stati stimati, in sede esecutiva, secondo i seguenti valori:

- lotto n. 1: valore euro 188.000,00;
- lotto n. 2: valore euro 98.500,00;
- lotto n. 3: valore euro 323.000,00 (di cui di pertinenza di Pt_I euro 247.201,00).

Il debitore propone di corrispondere a [] la somma di:

- euro 141 mila, pari al valore di stima decurtato del 25%, in luogo del lotto n. 1 costituente l'abitazione familiare;
- (almeno) euro 73.875,00, pari al valore di stima decurtato del 25% per effetto della vendita del lotto n. 2 e per il quale risulta allegata al ricorso un'offerta di acquisto al suddetto prezzo da parte del figlio (il ricavo, tuttavia, potrebbe anche essere superiore laddove si palesassero ulteriori interessati atteso che, a mente l'art. 71 co. 1 cod. crisi, le vendite previste dal piano debbono svolgersi sempre secondo procedura competitive);
- il ricavo netto della vendita competitiva dei beni di cui al lotto n. 3 (per la parte di spettanza del []

L'assunto del creditore – secondo il quale *"Visti il valore del compendio immobiliare di [] pari a circa €. 556.000 e il canone di locazione che deve percepire il medesimo [] di €. 14.400 all'anno, la proposta di versare a [] a fronte di un credito ben superiore ad €. 700.000, la sola somma di €. 130.639,20, oltre tutto in rate mensili di €. 2.500 l'una (quindi con tempistica ancora più lunga rispetto ad una procedura esecutiva individuale ma anche rispetto ad una procedura di liquidazione controllata), appare del tutto non congrua ed il piano si presenta del tutto sconveniente rispetto a quanto potrebbe essere realizzato dalla creditrice esponente sia con la procedura esecutiva immobiliare che con la liquidazione controllata"* – appare invero frutto di un equivoco, atteso che, come detto e come ribadito dall'OCC nella relazione finale, la proposta non si limita affatto ad offrire l'importo di circa 130 mila euro.

Va poi considerato, sul piano della convenienza, che – in rapporto al lotto n. 1 – l'offerta di pagamento del valore di stima ridotto del 25% (e cioè in misura pari all'offerta

ammissibile in sede di gara) ancorché spalmato in alcuni anni può apparire non sconveniente sia perché si risparmiano costi accessori e sia perché non è affatto sicuro che il bene possa essere aggiudicato prima e a valori superiori, tenuto conto che risulta affetto da irregolarità urbanistiche e difformità con costi che il perito ha quantificato in alcune decine di migliaia di euro.

Parimenti non può ravvisarsi di certo un'ipotesi peggiorativa rispetto al raffronto liquidatorio per i lotti 2 e 3 dal momento che i beni in essi compresi saranno venduti secondo modalità competitive e quindi secondo ricavi e tempistiche del tutto analoghe a quelle proprie delle procedure liquidatorie.

Non vi sono – infine, elementi per poter ipotizzare condotte fraudolente in relazione alla corresponsione anticipata dei canoni da parte della soc. conduttrice, come già emerso in sede esecutiva.

L'impossibilità, in definitiva, di ritenere – sulla scorta delle osservazioni presentate - la proposta più sconveniente dell'alternativa liquidatoria, consente di non accogliere le osservazioni medesime e di ritenere assorbito il profilo inerente la condotta – ravvisata dall'OCC come inosservante dei principi generali attinenti al cd merito creditizio - degli istituti all'atto della concessione dei finanziamenti (considerazione dell'OCC rispetto alla quale non sono state sollevate obiezioni in sede di osservazioni).

Venendo alle osservazioni dell'Agenzia delle Entrate, è sufficiente constatare che – a prescindere dalla genericità delle osservazioni (atteso che si deduce una sconvenienza, ma non si allega e/o documenta nulla circa un più favorevole scenario alternativo nell'ambito della liquidazione controllata) – le somme "indicate" dal creditore erariale come potenzialmente acquisibili costituiscono i proventi delle locazioni di immobili ipotecati in favore di un creditore fondiario titolare di un credito superiore al valore di stima dei beni e quindi non destinati – comunque – alla soddisfazione del credito mobiliare.

Appare, in definitiva, possibile accogliere la domanda con l'avvertenza che le operazioni di vendita dei cespiti dovranno invariabilmente svolgersi nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 71 cod. crisi

p.q.m.

(-) omologa il piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore predisposto da

(-) ordina che la presente sentenza venga, a cura dell'Occ, pubblicata sul sito del Tribunale entro 48 ore e che, sempre a cura dell'Occ, venga comunicata ai creditori;

(-) dispone che l'Occ vigili sull'esatto adempimento del piano secondo le scadenze previste, risolvendo eventuali difficoltà e segnalando al giudice problemi nonché ogni fatto rilevante ai fini di una revoca dell'omologazione;

(-) dispone che l'Occ – entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ogni anno per la durata del piano - depositi una relazione informativa sull'andamento dello stesso;

(-) dispone che, terminata l'esecuzione del piano, l'Occ – sentito il debitore – rediga una relazione finale da comunicare al giudice, all'esito della quale verrà liquidato definitivamente il compenso;

(-) manda alla Cancelleria per la comunicazione all'Occ e al ricorrente.

(-) dichiara chiusa la procedura.

Pesaro, il 30.04.2026

Il Giudice