

TRIBUNALE DI LUCCA

RELAZIONE ATTESTATIVA DELLA VERIDICITÀ DEI DATI E DELLA FATTIBILITÀ DEL PIANO AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 6 DELLA L. 27/01/2012 n.3

**** ** ***

Il sottoscritto Fabiano Da Montelatico, nato a Lucca il 15 luglio 1961 Ragioniere Commercialista con Studio in Lucca, frazione S.Concordio, Via della Bastia, 14, codice fiscale DMNFBN61L15E715W, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Lucca al n° 303/A, in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267, nominato professionista ex art. 15 comma 9 della legge 3/2012

PREMESSO

- che la legge n°3 del 27/01/2012 ha introdotto nel nostro ordinamento una procedura che consente al debitore di presentare al Tribunale competente un accordo di ristrutturazione dei debiti stipulato con i creditori;
- che il Sig. Fabio Petri, nato a Lucca il 12 novembre 1972 e residente a Lucca, in Via Fontanelle, n. 852/d, ha deciso di sottoporre ai creditori un accordo di ristrutturazione dei debiti che prevede scadenze e modalità di pagamento finalizzate all'estinzione dei debiti personali;
- che pertanto il Sig. Fabio Petri, essendosi verificato il presupposto soggettivo previsto dalla legge 3/2012 non essendo soggetto alle vigenti procedure concorsuali disciplinate dal Regio Decreto 16 marzo 1942 n° 267 (legge fallimentare) ed essendo in presenza del presupposto oggettivo in quanto sovraindebitato, ha depositato in data 14 marzo 2016, presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca la richiesta per la nomina del professionista ex art. 15 c. 9 L.n°3/2012;
- che in data 25 marzo 2016 il Giudice Delegato alle procedure di sovraindebitamento Dott. Giacomo Lucente ha nominato lo scrivente quale esperto per svolgere le funzioni attribuite dalla L. n° 3/2012;

- che la legge 27.01.2012 n° 3 prevede che il professionista nominato con le funzioni di OCC “assume ogni iniziativa funzionale alla predisposizione del piano di ristrutturazione e all'esecuzione dello stesso”;

- che il Sig. Fabio Petri ha predisposto, con l'assistenza dell'Avv.to Andrea Pucci, una proposta di accordo da presentare ai creditori dalla quale emerge, fermo restando le condizioni ivi indicate, un indebitamento complessivo di € 120.000,00;

- che lo scrivente OCC ha proceduto ad una verifica dei dati e della documentazione messa a disposizione del ricorrente al fine di definire compiutamente ed aggiornare l'effettiva posizione debitoria complessiva allo scopo di attestare la veridicità dei dati e la fattibilità dell'accordo proposto ai creditori,

tutto ciò premesso lo scrivente OCC di seguito espone, ai sensi dell'art. 9 comma 2 della legge n° 3 del 27/01/2012, gli esiti della propria attività di controllo e di verifica sui dati proposti.

SOMMARIO

1. <i>La qualificazione dell'oggetto di indagine</i>	<i>Pag. 2</i>
2. <i>La veridicità dei dati contenuti nella proposta e nei documenti allegati</i>	<i>Pag. 3</i>
3. <i>Cause del dissesto</i>	<i>Pag. 7</i>
4. <i>Atti di disposizione del quinquennio</i>	<i>Pag. 7</i>
5. <i>La fattibilità del piano</i>	<i>Pag. 7</i>
6. <i>Elenco della documentazione esaminata</i>	<i>Pag. 9</i>
7. <i>Conclusioni</i>	<i>Pag. 10</i>

1. LA QUALIFICA DELL' OGGETTO DELL'INDAGINE

L' art. 9, 2° co., L 27/01/12 n. 3, nello stabilire le modalità di deposito della proposta di accordo, precisa che: “*Unitamente alla proposta devono essere depositati l'elenco di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute, di tutti i beni del debitore e degli eventuali atti di disposizione compiuti negli ultimi cinque anni, corredati delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni e dell'attestazione sulla fattibilità del piano, nonché l'elenco delle spese correnti necessarie al sostentamento suo e della sua famiglia,*

previa l'indicazione del nucleo familiare". Per piano si ritiene debba intendersi la proposta di accordo che i ricorrenti presentano ai propri creditori, mentre la documentazione è espressamente indicata al 2° comma del menzionato articolo.

Per quanto riguarda la "*veridicità dei dati*", contenuti nella proposta (art. 15, 6 co., L. 3/12) il sottoscritto ritiene che essa debba intendersi come la corrispondenza dei dati indicati nella proposta di accordo e nei documenti ad essa allegati, con la reale situazione patrimoniale dei ricorrenti, desumibili attraverso una ricognizione e verifica dei dati risultanti dai libri contabili dell'impresa nonché di quelli personali.

Per quanto riguarda la "*fattibilità del Piano*" (art. 15, 6 co., e art. 9, 2 co., L. 3/12) si traduce in un giudizio prognostico sulla concreta realizzabilità della forma e della misura di soddisfacimento dei creditori individuata nella proposta di accordo.

2. LA VERIDICITA' DEI DATI CONTENUTI NELLA PROPOSTA E NEI DOCUMENTI ALLEGATI

Prodromica alle specifiche attività di verifica delle poste attive e passive è stata l'attività di seguito riepilogata nei suoi punti essenziali:

- l'accertamento delle varie posizioni attraverso l'analisi delle scritture contabili; il Sig. Petri trovandosi nel regime semplificato di tenuta della contabilità ha messo a disposizione la seguente documentazione;
 - a) registro manuale delle fatture di vendita contenente le registrazioni dall'anno 2013 all'anno 2015;
 - b) registro manuale delle fatture di acquisto contenente le registrazioni dall'anno 2013 all'anno 2015;
- controllo delle esposizioni debitorie attraverso il riscontro della documentazione reperibile attraverso le banche dati accessibili da parte dello scrivente;
- visure presso la conservatoria ed il catasto per quanto attiene i beni immobili e presso il PRA per quanto attiene i beni mobili registrati.

Vengono ora, qui di seguito, riepilogate le attività di verifica delle singole poste dell'attivo e del passivo effettuate.

POSTE ATTIVE

Lo scrivente rileva quanto segue:

Beni Immobili:

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici registri emerge che il Signor Fabio Petri è proprietario dei seguenti beni immobili:

Catasto fabbricati

	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A1)	Proprietà 35/42 in comunione dei beni	Lucca	166	2456	1	Lucca Via di Fontanella Piano T	A/3	9	5,5 vani	440,28
A2)	Nuda proprietà 7/42 in comunione dei beni	Lucca	166	2456	1	Lucca Via di Fontanella Piano T	A/3	9	5,5 vani	440,28
A3)	Nuda proprietà 7/42 in comunione dei beni	Lucca	166	2456	10	Lucca Via di Fontanella Piano T	C/6	1	25 mq	28,41
A4)	Proprietà 35/42 in comunione dei beni	Lucca	166	2456	10	Lucca Via di Fontanella Piano T	C/6	1	25 mq	28,41
	Proprietà 35/42	Lucca	166	797		Lucca Via di Fontanella Piano T	C/6	9	31 mq	113,67
	Nuda proprietà 7/42	Lucca	166	797		Lucca Via di Fontanella Piano T	C/6	9	31 mq	113,67
B1)	Proprietà 35/42	Lucca	166	784	3	Lucca Via di Fontanella 852/D Piano T-2	A/4	6	8 vani	371,85
B2)	Nuda proprietà 7/42	Lucca	166	784	3	Lucca Via di Fontanella 852/D Piano T-2	A/4	6	8 vani	371,85

Catasto terreni

	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Ha-are-ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
C1)	Proprietà 35/42	Capannori	78	58		Seminativo	3	10 are 70 ca	4,14	2,76
C2)	Nuda proprietà 7/42	Capannori	78	58/		Seminativo	3	10 are 70 ca	4,14	2,76
D1)	Proprietà 35/42	Lucca	166	799		Prato	3	2 are 10 ca	0,22	0,22
D2)	Nuda proprietà 7/42	Lucca	166	799		Prato	3	2 are 10 ca	0,22	0,22
	Proprietà 35/42	Lucca	166	881	2	Porz. Rur. FP				
	Nuda proprietà 7/42	Lucca	166	881	2	Porz. Rur. FP				

Il valore delle proprietà del Sig. Fabio Petri può essere così determinato, premettendo che ove si indica “**nuda proprietà**” il relativo diritto di usufrutto è di pertinenza della madre ottantatreenne:

- valore di riferimento estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, Comune di Lucca, Frazione S.Filippo per abitazioni civili; periodo di riferimento II semestre 2015 valore minimo Euro 1.900,00 al mq - valore max. 2.150,00 mq. E' stato considerato ai fini della presente proposta di accordo il valore minimo OMI.

A1) Fabbricato Cat. A3, foglio 166 particella 2456 sub 1, per 51 mq valore del fabbricato valore della piena proprietà Euro 96.900,00 compresa le resede a giardino. Il valore così determinato deve essere rapportato alla proprietà dei 35/42 ed abbattuto del 50% in quanto proveniente da acquisto in comunione dei beni, il valore del bene in questione per la quota di pertinenza sarà quindi Euro 40.375,020;

A2) Fabbricato Cat. A3, foglio 166 particella 2456 sub 1, per 51 mq valore del fabbricato della piena proprietà Euro 96.900,00 compresa la resede a giardino. Il valore così determinato deve essere rapportato alla proprietà dei 7/42 , ed inoltre trattandosi di nuda proprietà deve essere decurtato il valore dell'usufrutto quantificato in Euro 3.230,00. Il valore così ottenuto andrà ulteriormente ridotto del 50% in quanto proveniente da acquisto in comunione dei beni, il valore del bene in questione per la quota di pertinenza sarà quindi Euro 6.460,00;

A3) Posto Auto Cat. C6 classe 1 foglio 166 particella 2456 sub 10, per 25 mq valore al mq 800,00. Valore della piena proprietà 20.000,00. . Il valore così determinato deve essere rapportato alla proprietà dei 35/42 ed abbattuto del 50% in quanto proveniente da acquisto in comunione dei beni, il valore del bene in questione per la quota di pertinenza sarà quindi Euro 8.333,33

A4); Posto Auto Cat. C6 classe 1 foglio 166 particella 2456 sub 10, per 25 mq valore al mq 800,00. Valore della piena proprietà 20.000,00. . Il valore così determinato deve essere rapportato alla proprietà dei 7/42 ed inoltre trattandosi di nuda proprietà deve essere decurtato il valore dell'usufrutto quantificato in Euro 666,67. Il valore così ottenuto andrà ulteriormente ridotto del 50% in quanto proveniente da acquisto in comunione dei beni, il valore del bene in questione per la quota di pertinenza sarà quindi Euro 1333,33;

B1) Fabbricato Cat. A4, foglio 166 particella 784 operato l'abbattimento del 20% sul valore minimo proposto dalla banca dati. L'abbattimento del 20% operato dallo scrivente si rende opportuno in quanto trattasi di casa rurale di corte e quindi di minor pregio. Il valore di riferimento estratto dalla banca dati OMI è pertanto così determinato Euro $1.900,00 - 20\% = 1.520,00$ per 115 mq. Il valore ottenuto di Euro 174.800,00 deve essere rapportato alla quota di proprietà di 35/42 da cui Euro 145.666,67;

B2) Fabbricato Cat. A4, foglio 166 particella 784 operato l'abbattimento del 20% sul valore minimo proposto dalla banca dati. L'abbattimento del 20% operato dallo scrivente si rende opportuno in quanto trattasi di casa rurale di corte e quindi di minor pregio. Il valore di riferimento estratto dalla banca dati OMI è pertanto così determinato Euro $1.900,00 - 20\% = 1.520,00$ per 115 mq. . Il valore ottenuto di Euro 174.800,00 deve essere rapportato alla quota di proprietà di 7/42 ed epurato del valore dell'usufrutto, quantificato in Euro 5.826,67. Il valore della quota in oggetto si assesta pertanto a Euro 23.306,67;

C1) Terreno nel Comune di Capannori, Foglio 78 particella 58, valore commerciale Euro 3000,00 per la piena proprietà, tale importo deve essere rapportato alla proprietà dei 35/42 per un valore di Euro 2.500,00;

C2)) Terreno nel Comune di Capannori, Foglio 78 particella 58 valore commerciale Euro 3000,00 per la piena proprietà tale importo deve essere rapportato alla proprietà dei 7/42 e ridotto del valore dell'usufrutto per un valore di Euro 400,00;

D1) terreno nel comune di Lucca, Foglio 166 particella 799, valore commerciale Euro 420,00 per la piena proprietà, tale importo deve essere rapportato alla proprietà dei 35/42 per un valore di Euro 350,00;

D2) terreno nel comune di Lucca, Foglio 166 particella 799, valore commerciale Euro 420,00 per la piena proprietà, tale importo deve essere rapportato alla proprietà dei 7/42 e ridotto del valore dell'usufrutto per un valore di Euro 56,00;

Beni mobili registrati

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso i Pubblici Registri Automobilistici risulta intestato al debitore il seguente bene:

Autocarro TG BF661PG
Fabbrica / Tipo FIAT AUTO SPA 185CXNQA 02 FIAT MARENGO
Data immatricolazione: 12/10/1999
Classe Uso: Furgone

Valori mobiliari e partecipazioni in società di capitali

Il Signor Fabio Petri rilasciato allo scrivente una autocertificazione nella quale dichiara di non essere in possesso di valori mobiliari o di partecipazioni in società di persone o capitali o di qualsiasi altra natura.

Depositi bancari attivi

Il Sig. Petri Fabio risulta essere titolare del rapporto di conto corrente iban n.: IT26B069151370600000014880 aperto presso la Banca del Monte di Lucca Agenzia dell'Arancio intestato all'attività. La giacenza media del conto dai documenti depositati non risulta mai superiore ai 500,00 Euro.

Il Sig. Petri Fabio è anche contitolare con il coniuge, del rapporto di conto corrente iban. n.: IT71P069151370600000021480 anch'esso aperto presso la Banca del Monte di Lucca Agenzia dell'Arancio. Anche in questo caso la giacenza media è irrilevante.

Crediti

Non risultano essere presenti posizioni creditorie, così come da autocertificazione rilasciata allo scrivente. Le uniche posizioni creditorie sono quelle legate all'attività del sovraindebitato, ma con nessuna possibilità di recupero. In altro paragrafo della relazione ne viene data più ampia informazione.

Reddito generato dall'attività lavorativa

Lo scrivente ha esaminato i dati economici presentati nella proposta relativi alle ultime annualità e sulla base dei dati storici ritiene che i dati possano essere proiettati nel prossimo

futuro, sebbene con la dovuta aleatorietà.

Tale conteggio permette di determinare i flussi di cassa necessari per far fronte agli impegni previsti nell'accordo quali il pagamento delle imposte correnti e delle spese necessarie per il sostentamento della famiglia.

ENTRATE NETTE DEL TRIENNIO

	2015	2014	2013
Reddito imponibile	13708	17554	55931
Addizionale regionale		250	869
Addizionale comunale		184	362
Imposta Irpef		878	15800
Imposta Irap		275	1811
Contributi Inps	3522	3452	8929
Somma netta disponibile	10186	12515	28160

PASSIVITÀ

Di seguito vengono esaminate le voci patrimoniali relative alle passività del Sig. Petri Fabio, modificate dallo scrivente attestatore sulla base delle verifiche effettuate.

Lo scrivente segnala che nella proposta non si tiene conto dell'applicazione di interessi ed altri oneri successivi.

Tipologia debito	
Preveducibili	7.612,80
Ipotecario	77.893,00

Privilegiati non falcidiabili	18.208,60
Privilegiati e chirografi Falcidiati	205435,58
Totale	309.149,98

CREDITI PREDEDUCIBILI

A) DEBITI PER IL MANTENIMENTO DELLA FAMIGLIA

La famiglia del Sig. Petri Fabio risulta così composta:

Lippi Teresa, nata a Capannori (LU) il 02.12.1932, c.f. LPPTRS32T42B648I (madre);

Bicchi Gisella, nata a Lucca il 23.04.1976, c.f. BCCGLL76D63E715C (coniuge);

Petri Marta, nata a Lucca il 28.01.2001, c.f. PTRMRT01A68E715C (figlia);

Petri Filippo, nato a Lucca il 22.01.2007, c.f. PTRFPP07A22E715A (figlio);

Petri Rachele, nata a Lucca il 26.07.1999, c.f. PTRRHL99L66E715J (figlia);

Lippi Teresa, nata a Capannori (LU) il 02.12.1932, c.f. LPPTRS32T42B648I (madre).

Per soddisfare i bisogni primari della famiglia lo scrivente ritiene siano necessarie le somme di seguito indicate.

<i>Tipologia Spesa</i>	<i>Debitore/Mese</i>	<i>Totale/Anno</i>
• Spese personali		
a) <i>Alimentazione</i>	600,00	7.200,00
b) <i>Vestiaro</i>		150,00
c) <i>Spese Figli</i>	60,00	720,00
d) <i>Utenze</i>		
<i>d1) Telefoniche</i>		0,00
<i>d2) Gas per riscaldamento</i>		1.800,00

<i><u>d3) Consumi acqua</u></i>		
<i><u>d4) Enel</u></i>		1.100,00
<i><u>d5) Canone Rai</u></i>		100,00
e) <i><u>Varie</u></i>		
<i><u>e1) Spese mensa figlio per 10 mensilità</u></i>	48,00	480,00
<i><u>e2) Spese per l'acquisto libri scolastici per i figli</u></i>		400,00

Secondo quanto affermato dal Sig. Petri Fabio, il fabbisogno della famiglia si assesterebbe pertanto ad Euro 995,83 al mese corrispondenti ad Euro 11.950,00 su base annuale.

Tale affermazione, a parere di chi scrive, non appare corretta. Secondo quanto riportato dall'ISTAT nel suo report del 7 luglio 2016 la spesa media per i consumi delle famiglie nell'anno 2015 si è assestata sui 2.499,37 euro mensili, mentre utilizzando i motori di calcolo messi a disposizione dal medesimo Istituto il calcolo della soglia di povertà per una famiglia composta come quella del Sig. Fabio Petri sarebbe fissato in Euro 1.904,12.

Data la caratteristica dell'accordo proposto tale somma viene esclusa dall'importo indicato nei crediti prededucibili.

B) DEBITI PER SPESE DI GIUSTIZIA

Rappresenta il debito, verso l' O.C.C. per l'attività svolta durante la procedura da sovraindebitamento pari ad € 6.000,00 oltre Cassa Nazionale 4% ed iva come per legge. L'onorario a norma dell'art. 15 comma 9, Legge 3/2012 è stato determinato secondo i parametri previsti per i commissari giudiziali nelle procedure di concordato preventivo, -- ridotto nel caso di specie del 40%.

DEBITI TRIBUTARI CORRENTI

Non sono stati rilevati debiti tributari correnti

3. CAUSE DEL DISSESTO

I debiti del Signor Fabio Petri derivano dall'esercizio dell'attività di impresa edile. Dalla

visura rilasciata dalla Camera di Commercio di Lucca si rileva che la ditta è iscritta all'albo artigiani della Camera di Commercio sin dal 13.04.2004 e non possiede la Certificazione SOA né altre certificazioni di qualità. Come riportato nella proposta di accordo depositata presso la Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lucca, il dissesto è dovuto esclusivamente alla crisi che ha colpito in modo estremamente grave l'edilizia e tutti i settori ad essa legati. La ditta del Signor Petri, nelle dichiarazioni del triennio evidenzia un drastico calo dei ricavi. Inoltre anche l'insolvenza di alcuni creditori ha determinato la situazione attuale.

Di seguito l'elenco dei crediti incagliati e per i quali non esiste possibilità di recupero, secondo quanto asserito dal Sig. Petri:

Acca Costruzioni	Credito incagliato senza possibilità di recupero	Euro 4.800,00
Bertini Costruzioni srl	La società non è in grado di assolvere agli impegni e gli immobili di cui risulta proprietaria sono gravati da mutuo fondiario	Euro 35.000,00
Valdera Costruzioni srl	Impresa assoggettata a fallimento	Euro 4.300,00
Edilmason	Il titolare risulta irreperibile	Euro 4.500,00

Le informazioni che precedono sono state confermate dal legale della ditta del Sig. Petri, l'Avvocato Andrea Pucci del Foro di Lucca.

4. ATTI DI DISPOSIZIONE NEL QUINQUENNIO

Dalle ricerche fatte nessun atto di disposizione risulta compiuto nell'ultimo quinquennio.

5. LA FATTIBILITA' DEL PIANO

La proposta formulata dal Sig. Fabio Petri si basa esclusivamente sulla proposta irrevocabile d'acquisto ricevuta il 10 luglio u.s. e valida sino al 31 ottobre p.v. che prevede l'offerta di

Euro 120.000,00 per l'acquisto del bene ut supra indicato ai numeri A1) e A2) comprese le pertinenze indicate nel prospetto alla pagina 4 della presente attestazione ai punti A3); A4), In caso di accettazione della presente proposta i comproprietari e i titolari di altri diritti sui beni in questione rinunceranno gratuitamente ai loro diritti. Pertanto la cessione sarà accompagnata dalla messa a disposizione dei diritti di usufrutto della madre 7/42 e della moglie (50% dei 35/42 in comunione dei beni).

Ciò permetterà il pagamento del 100% del creditore ipotecario di primo grado del 100% dei crediti non falcidiabili per iva e ritenute ed il 9,173% dei restanti creditori.

Relativamente al credito vantato dalla Fassa spa si reputa che lo stesso non trovi capienza nel bene in questione per cui nel caso si raggiungesse l'accordo con i creditori verrebbe pagato parzialmente nella misura del 9,173%. In questo caso l'art. 7 della Legge 3/2012 recita che: "E' possibile prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possono non essere soddisfatti integralmente allorchè ne sia assicurato il pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali insiste la causa di prelazione".

La proposta di accordo come presentata in origine dal Sig. Petri e con le necessarie modifiche apportate dallo scrivente, può essere riassunta nella tabella riportata di seguito:

Creditore	Importo del credito	% pagabile	Importo da pagare
Onorari professionista f.f. OCC media compensi abbattuta del 40%	7.612,80	100	7.612,80
Bipitalia (certificazione Banca d'Italia)	10.421,00	9,173	955,90
Carige ipotecario (certificazione Banca d'Italia) (debitore principale)	50.000,00	100	50.000,00
Cassa di Risparmio di Pt e Lucchesia (certificazione Banca d'Italia)	13.350,00	9,173	1.224,57
Carige (certificazione Banca d'Italia) (parte garante)	27.893,00	100	27.893,00
Agenzia delle Entrate non falcidiabile (precis. Credito)	6.526,00	100	6.526,00
Agenzia delle Entrate	9.190,64	9,173	843,04
Fassa Bortolo	53.377,00	9,173	4.896,16
Equitalia non falcidiabili	11.682,60	100	11.682,60

Equitalia privilegio	81.700,82	9,173	7.494,24
Equitalia chirografi	9.503,12	9,173	871,70
Totali	281.256,98		120.000,00

La tempistica di esecuzione dell'accordo in caso di approvazione da parte dei creditori sarà:

Entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di vendita del bene immobile.

ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Per completezza di informazione è opportuno soffermare l'attenzione sull'alternativa liquidatoria dei beni del debitore. Ragionando in termini meramente numerici, la liquidazione porrebbe all'attenzione dei creditori valori superiori rispetto a quanto offerto nella proposta, ma nel caso di asta già al secondo ribasso considerando le spese dei vari esperimenti d'asta, i valori si equivarrebbero:

Bene	mq	valore u.m.	valore piena proprietà	Diritti	Qualifica Diritto	valore dei diritti di pertinenza del Petri	Valore dell'usufrutto	Valore della proprietà	50% per comunione legale	Valore del bene	Valore dopo un ribasso del 25%	Valore dopo il secondo ribasso del 25%	Valore dopo il terzo ribasso del 25%
A1)	51	1900	96900,00	35/42	p.p.	80750,00		80750,00	40375,00	40375,00	30281,25	22710,94	17033,20
A2)	51	1900	96900,00	7/42	n.p.	16150,00	3230,00	12920,00	6460,00	6460,00	4845,00	3633,75	2725,31
A3)	25	800	20000,00	35/42	p.p.	16666,67		16666,67	8333,33	8333,33	6250,00	4687,50	3515,63
A4)	25	800	20000,00	7/42	n.p.	3333,33	666,67	2666,66	1333,33	1333,33	1000,00	750,00	562,50
B1)	115	1520	174800,00	35/42	p.p.	145666,67		145666,67		145666,67	109250,00	81937,50	61453,13
B2)	115	1520	174800,00	7/42	n.p.	29133,33	5826,67	23306,66		23306,66	17480,00	13110,00	9832,50
C1)			3000,00	35/42	p.p.	2500,00		2500,00		2500,00	1875,00	1406,25	1054,69
C2)			3000,00	7/42	n.p.	500,00	100,00	400,00		400,00	300,00	225,00	168,75
D1)			420,00	35/42	p.p.	350,00		350,00		350,00	262,50	196,88	147,66
D2)			420,00	7/42	n.p.	70,00	14,00	56,00		56,00	42,00	31,50	23,63
		Totali						285282,66		228781,00	171585,75	128689,31	96516,98

Bisogna ricordare comunque che i beni sono gravati da usufrutto ancorchè parziale nei confronti dell'anziana madre ottantatreenne del Petri e ciò complicherebbe molto gli esperimenti di vendita.

Altre attività liquidatorie sugli altri beni dell'indebitato compresi gli utili dell'azienda porterebbero sicuramente a risultati deludenti.

In ultimo, lo scrivente informa i creditori che la proposta presentata, ai sensi dell'art. 10 L. 27/01/2012 n. 3, sarà sottoposta al voto e che la stessa sarà approvata se riporterà il voto favorevole di almeno il 60% dei votanti. I creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca dei quali la proposta prevede l'integrale pagamento non sono computati ai fini del raggiungimento delle maggioranze e non hanno diritto di esprimersi sulla proposta, salvo che non rinuncino in tutto o in parte al diritto di prelazione. Non hanno diritto di esprimersi sulla proposta e non sono computati ai fini del raggiungimento della maggioranza il coniuge del debitore, i suoi parenti e affini fino al quarto grado, i cessionari o aggiudicatari dei loro crediti da meno di un anno prima della proposta.

L'accordo non pregiudica i diritti dei creditori nei confronti dei coobbligati, fideiussori del debitore e obbligati in via di regresso.

6. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA:

La scrivente ha esaminato la seguente documentazione:

- 1) estratti di ruolo di Equitalia S.p.a.;
- 2) certificazione carichi pendenti ADE;
- 3) Unico anni d'imposta 2015, 2014, 2013
- 4) informazioni ricevute dalla centrale rischi Banca d'Italia;
- 5) copia estratti conto banca;
- 6) certificati PRA;

7. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione ricevuta e delle informazioni assunte, la scrivente ritiene che l'accordo di composizione della crisi, così come emerge dal piano predisposto, ma rivisto e corretto con la presente attestazione, pur con l'alea che caratterizza ogni previsione di eventi futuri, può ritenersi fondatamente attendibile e ragionevolmente attuabile.

Ad integrazione della documentazione già depositata con la proposta da parte del Sig. Petri lo scrivente allega:

- Copia della proposta depositata;
- Copia del certificato di stato di famiglia;
- Copia della visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare per gli atti dispositivi compiuti nel triennio;
- Copia della proposta irrevocabile d'acquisto;
- Copia del Registro degli acquisti (estratto dallo scrivente dall'originale);
- Copia del Registro delle vendite (estratto dallo scrivente dall'originale).

Con osservanza

Lucca, li 16/08/2016

Il Professionista
Facente funzione OCC
Fabiano Da Montelatico