

AGICENTROSTUDI SRLS
Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO)
Tel. 0542/012324 pec:agisrls@pec.it
P.IVA/ C.F 03464451206

PROPOSTA DI ACCORDO CON I CREDITORI

Il sottoscritto Mariotti Claudio nato a Isola della Scala il 21/08/1970 C.F. MRTVLD70M21E349B residente ad Isola Della Scala (VR) in via Campagna 23/A.

Premesso

di trovarsi ai sensi dell'art. 6 della Legge 3/2012 in situazione di sovra indebitamento e di avere i requisiti di cui al comma 2 dell'art. 7 della suindicata legge in quanto:

- non è soggetto a procedure concorsuali diverse dai procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento e di liquidazione del patrimonio previsti dalla legge 3/2012;
- non ha fatto ricorso negli ultimi cinque anni ai procedimenti di composizione della crisi da sovra indebitamento e di liquidazione del patrimonio previsti dalla legge 3/2012;
- non ha subito, per cause a lui imputabili, l'annullamento o la risoluzione dell'accordo ai sensi dell'articolo 14-bis della L. 3/2012;
- fornisce in questa sede tutta la documentazione idonea a ricostruire la propria situazione economica e patrimoniale;

di aver presentato in data 19/09/2017 a mezzo della Società AgicentrostudiSrls presso Ordine dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili di Verona istanza di nomina di un professionista con le funzioni previste dell'organo di Composizione della Crisi, nominato nella persona della Dott.ssa CESARI Marina

tutto ciò premesso

DEPOSITA

La propria proposta di accordo ai sensi dell'art. 9 comma 2 Legge 3/2012 e successive modifiche, che sarà verificata ed attestata dal nominato O.C.C. nella persona del Dott.ssa Cesari Marina a cui è demandato l'incarico di procedere alle comunicazioni all'ente incaricato alla riscossione e agli uffici fiscali, nonché di predisporre la relazione contenente:

- il giudizio sulla completezza e attendibilità della documentazione e depositata a corredo della proposta di accordo da sovra indebitamento;
- il giudizio sulla fattibilità del piano come proposto;
- con riferimento ai creditori assistiti di privilegio, attestazione che la loro soddisfazione non integrale garantisce comunque un 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 sui quali insiste la causa di prelazione.

Per meglio rappresentare la proposta espone quanto segue:

AGICENTROSTUDI SRLS
Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

CAUSA DEL SOVRAINDEBITAMENTO

L'azienda del Sig. Mariotti nasce nel 1990 con terreni concessi in affitto dal padre destinati alla coltivazione di pomodori, cetrioli, peperoni, zucchini, insalate e radicchio di Verona.

Nel 1999, con l'accensione di un prestito di 100.000.000 di lire ha modificato la coltivazione, passando da coltivazione su terreno a coltivazione fuori suolo su 7500 mq di serre di cui era già in possesso, costruendone altri 4500 mq nel 2000/2001, sempre in fuori suolo coltivando principalmente peperoni serra fredda e cetrioli con riscaldamento; il basso costo del gasolio di quel periodo gli hanno permesso di essere in produzione nei momenti di mercato in cui il prezzo dei prodotti era più alto.

Negli anni gli aumenti delle materie prime, compreso quello del gasolio, impiegato in maggior misura per il riscaldamento delle serre, si è rivelato anti economico, portando a modificare nuovamente la propria coltivazione, eliminando la coltivazione del peperone mantenendo invece quella del cetriolo in serra fredda, che risultava essere ancora conveniente, affiancando la coltivazione di una nuova varietà di radicchio, il radicchio rosa. Scelta che ha portato un incremento degli utili, infatti il continuo aumento della domanda di radicchio rosa, ha reso necessaria la costruzione di un magazzino con cella frigorifera, nastri trasportatori, serre di maturazione per la lavorazione del radicchio. L'implementazione, la modifica strutturale degli impianti, e successivamente la presenza di un batterio sul cetriolo che ha costretto il Sig. Mariotti a distruggere l'intera cetriolo pari a circa 2500 ql, provocando un ribasso del prezzo del cetriolo ed un aumento di contro dei prezzi di imballaggio plastiche di copertura trasporto manodopera corrente elettrica sono sempre aumentati, hanno portato il Sig. Mariotti nel corso di questi anni a richiedere ulteriore liquidità agli istituti bancari, sottoscrivendo nel 2009 un mutuo con Unicredit Banca pari ad € 350.000,00 e nel 2013 un mutuo con Banca Intesa pari ad € 336.000,00.

Ma a causa delle variazioni climatiche e dei continui aumenti di prezzo nonostante le migliorie apportate Sig. Mariotti non è riuscito a far fronte alle obbligazioni assunte, ritrovandosi in una situazione di sovraindebitamento portandolo a vendere le attrezzature del magazzino, i trattori, camion, rimorchi per far fronte ai debiti contratti, in primis i propri dipendenti. Ad oggi l'unico reddito percepito dal proponente proviene dall'affitto di parte delle serre e del magazzino pari ad euro 300,00 concesse al figlio per consentire di avviare un'attività di vendita diretta di prodotti di ortofruttili attività con la quale sostiene tutta la famiglia.

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agicisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

SITUAZIONE PATRIMONIALE (art. 9 comma 2)

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nudi terreni agricoli	€ 190.980,00
Terreni con strutture sericole condizionate	€ 220.000,00
Terreni con strutture sericole senza copertura	€ 61.100,00
Terreni di pertinenza delle Terre	€ 8.410,00
Fabbricato complessivi	€ 518.000,00
Totale attivo immobiliare	998.490,00

PATRIMONIO MOBILIARE

Conto Corrente Banca Veronese	€ 49,97
Conto Banca Intesa	€ 42,65
Totale attivo mobiliare	€ 92,62

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

REDDITI DIVERSI

Il Sig. Mariotti percepisce redditi derivanti da tre contratti di affitto relativi a terreni agricoli:

- i terreni identificati dai mappali n. 74,75,78,468 e 464 sono concessi in affitto al Si. Mariotti Andrea, figlio del sig. Mariotti Claudio, ad un canone mensile pari ad € 300,00 sottoscritto il 12/2/2018 con scadenza il 12/2/2031
- i terreni identificati dai mappali n. 223 e 456 sono stati concessi in affitto al sig. Sinh Gurdarshan, ad un canone mensile pari ad € 500,00 con validità dall'1/08/2017 al 31/12/2019
- i terreni identificati dai mappali n.222 e 458 sub 1 sono stati concessi in affitto al sig. Kaur Bimaljit ad un canone complessivo pari ad € 17.000,00 di cui 5.000,00 già corrisposti per il 2017, 6.000,00 per il 2018, e 6.000,00 per il 2019 da corrispondersi entro il 31/1/2019.

I canoni percepiti dagli affitti sopra indicati, rappresentano, oltre all'attività svolta dal figlio Andrea, l'unico mezzo di sostentamento del sig. Mariotti e della sua famiglia. Di seguito elenco delle spese fisse annuali sostenute dal Sig. Mariotti per la famiglia

SPESE SOSTENTAMENTO DELLA FAMIGLIA

generi alimentari	€ 4.000,00 anno
Abbigliamento	€ 400,00 anno
Telefonia	€ 480,00 anno
Utenze (acqua,luce,gas)	€ 3.000,00 anno
Libri scolastici	€ 200,00 annoi
Trasporto pubblico (per scuola)	€ 400,00 anno
Imprevisti	€ 1.000,00 anno
TOTALE SPESE ANNUE	€ 9.480,00

SITUAZIONE DEBITORIA

L'ammontare complessivo dei debiti contratti, è pari di Euro 1.099.513,00 considerando anche l'ammontare del compenso da liquidare all'organismo di composizione della crisi, la loro composizione è la seguente:

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 peccagisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

POSIZIONI DEBITORIE

Crediti prededucibili

Dott.ssa Cesari Marina incarico come da preventivo OCC	€ 36.106,92
Società AgicentrostudiSrls consulenza	€ 10.000,00
Spese di procedura	€ 15.000,00
TOTALE	€61.106,92

Crediti Ipotecari

Unicredit Spa mutuo n. 1472838 e n. 1477918	€ 306.391,69
Banca Intesa Mutuo n. 054605679	€ 414.520,09
Pasinato	€ 45.354,49
TOTALE	€766.266,27

Crediti privilegiati

Agenzia Delle entrate Riscossione	€ 93.642,19
Agenzia Delle Entrate	€ 2.210,99
INPS	€ 14.772,83
Comune Isola Della Scala IMU (anno 2014 e 2015)	€ 2.504,00
Comune Isola della Scala TASI (anno 2014/15/16/17)	€ 1.980,00
Avv.Romanato	€ 12.688,00
TOTALE	€ 127.798,01

Crediti chirografari

Unicredit Spa mutuo n. 4274669 chirografario	€ 25.573,84
Banca Intesa mutuo n. 054551210	€ 21.447,72
Agenzia delle Entrate Riscossione	€ 11.756,81
Spese causa	€ 18.440,40
Murari Maria	€ 60.463,21
Impresa Verde	€ 6.659,82
TOTALE	€ 144.341,80

Il Sig. Mariotti dichiara che non ci sono altre passività oltre quelle indicate.

Piano di ristrutturazione dei debiti

Il piano prevede la messa a disposizione dei creditori, tramite liquidazione, di tutto il patrimonio immobiliare. Si precisa che per i mappali n. 222-223-456, con un valore di perizia di € 150.980,00, gravanti da ipoteca di 1° grado da parte di Banca Intesa, il sig. Mariotti ha ricevuto un' offerta di acquisto pari ad € 120.000,00. Per quanto concerne la vendita degli immobili si precisa che è prevista la vendita competitiva, a valori di perizia, fatta eccezione della casa di abitazione, dove lo stesso precedente vive attualmente con moglie e il figlio, per la quale è prevista la cessione mediante un contratto di affitto, con riscatto al foglio Mariotti Andrea della durata di 5 anni, con il pagamento di una rata mensile di € 500,00, pari ad un canone annuo di € 6.000,00. L'accordo prevede il riscatto della casa da parte del figlio al termine dei 5 anni per un valore di 119.400,00, ovvero il valore di perizia, detratto quanto già pagato con i canoni.

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agicisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

I valori dei beni liquidabili vengono indicati nella tabella di seguito, come da perizia allegata

NUDI TERRENI AGRICOLI	HA 3.81.96	€ 190.980,00
TERRENI CON STRUTTURE SERICOLE CONDIZIONATE	HA 0.88.00	€ 220.000,00
TERRENI CON STRUTTURE SERICOLE SENZA COPERTURA	HA 0.26.00	€ 61.100,00
TERRENO DI PERTINENZA DELLE SERRE	HA 0.31.76	€ 8.410,00
FABBRICATI(magazzino agricolo lavorazione verdura, magazzino ricovero attrezzi e deposito)	COMPLESSIVI	€ 368.600,00
ABITAZIONE (accessori-pertinenze-garage)		€ 149.400,00
	VALORE COMPLESSIVO	€ 998.490,00
	VALORE COMPLESSIVO GENERALE ARROTONDATO (da perizia)	€ 998.000,00

La proposta formulata dal Mariotti prevede la messa a disposizione dei creditori di tutto il suo patrimonio immobiliare e la sua liquidazione con le modalità di seguito indicate.

In sintesi, dalla messa in liquidazione dell'intero patrimonio di Mariotti si presume di realizzare un attivo atteso di € 998.000,00. Con tale somma si potrà procedere al:

- pagamento integrale delle spese di procedura e dei debiti in prededuzione;
- pagamento integrale delle passività assistite da privilegio ipotecario;
- pagamento integrale di iva e Ritenute;
- pagamento integrale dei crediti privilegiati residui;
- pagamento dei crediti chirografari nella % attesa di ca. il 46%.

La presente proposta di accordo, con l'ausilio della Soc. di consulenza e del gestore della crisi, prevede innanzitutto che il privilegio ipotecario sia limitato, oltre che al capitale, ai soli interessi corrispettivi del biennio oltre agli interessi legali che saranno calcolati fino alla data della vendita del bene. Con riferimento agli interessi moratori ex art.231/2001, si precisa che per la posizione di Unicredit Banca, così come definito in sentenza n. 9269/2017 RG n. 36261/2015, gli stessi sono stati falcidiati, mentre per le posizioni di Banca Intesa (€ 13.307,87) e Società Agricola Pasinato (€ 4.604,49) sono stati declassati al chirografo. Si precisa altresì che al credito ipotecario precisato da Unicredit Banca sono state detratte le spese di giustizia liquidate in sentenza n. 9269/2017 RG n. 36261/2015 a favore di Mariotti (€ 2.373,16 di cui € 1.252,92 di compenso ed € 545,00 per spese esenti oltre il 15% per spese generali, Cpa e Iva). Con riferimento al creditore Agenzia della Riscossione, a seguito delle precisazioni di credito notificate il 26/01/2018, il 17/09/2018 e il 17/10/2018 è stata inizialmente effettuata un'analisi delle singole cartelle per codice tributo in modo da scorporare l'importo in privilegio, da pagarsi integralmente e con priorità, riferibile a Iva e Ritenute (€ 7.077,10), così come previsto dall'art. 7 comma 1 L.3/2012. Successivamente, è stata effettuata un'ulteriore analisi delle singole cartelle al fine di individuare e scorporare quanto richiesto dall'Ente in privilegio a titolo di aggio coattivo, interessi di mora e di spese di notifiche. In analogia a quanto previsto dal D.L. 193/2016 (c.d. "rottamazione dei ruoli") all'art. 6 che prevede che il debitore possa estinguere il debito senza corrispondere le sanzioni amministrativo-tributarie e gli interessi dimora, la

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

presente proposta di accordo propone la falcidia dell'importo richiesto a titolo di interessi e sanzioni (€ 17.612,41) mentre, è stato declassato al chirografo quanto richiesto per aggio e diritti di notifica (€ 16.121,09). Per quanto riguarda l'importo richiesto dall'Inps a titolo di sanzioni per omesso versamento, si propone il riconoscimento del privilegio al solo 50% dell'importo (€ 210,03). In ultimo, con riferimento alla posizione del Comune di Isola della Scala si informa che, considerando che il Comune ha precisato un credito IMU per i soli anni 2014 e 2015 e un credito TASI dal 2014 al 2017, si è ritenuto prudentiale effettuare una stima previsionale sino al 2019. Inoltre, dall'intero importo richiesto dal Comune è stato scorporato quanto riferibile alla sola imposta, da riconoscersi in privilegio, e quanto invece richiesto per sanzioni, interessi e diritti di notifica. Infatti, in analogia a quanto specificato per l'Agenzia della Riscossione, si è ritenuto di falcidiare interessi e sanzioni e di declassare al chirografo quanto richiesto per i diritti di notifica. Si precisa che l'importo dovuto per IMU e TASI riguardanti la casa di abitazione sono a carico di Mariotti. Infine, con riferimento al credito richiesto dall'Agenzia delle Entrate della Direzione Provinciale di Verona, così come già fatto per il credito richiesto tramite l'Agenzia delle Riscossione, la presente proposta di accordo propone la falcidia dell'importo richiesto a titolo di interessi e sanzioni (€ 576,24) e il declassamento al chirografo di quanto richiesto per spese (€ 13,93).

Alla luce di quanto sopra il passivo è riclassificato è il seguente:

Crediti prededucibili

Dott.ssa Cesari Marina incarico come da preventivo OCC	€ 36.106,92
Società AgicentrostudiSrls consulenza	€ 10.000,00
Spese di procedura	€ 15.000,00
TOTALE	€ 61.106,92

Crediti Ipotecari

Unicredit Spa mutuo n. 1472838 e n. 1477918	€ 304.018,53
Banca Intesa Mutuo n. 054605679	€ 414.520,09
Pasinato	€ 40.750,00
TOTALE	€759.288,62

Iva e Ritenute

Agenzia della Riscossione	€ 7.077,10
---------------------------	------------

Crediti privilegiati

Agenzia Delle entrate Riscossione	€ 64.588,40
Agenzia Delle Entrate	€ 1.620,82
INPS	€ 14.562,79
Comune Isola Della Scala IMU e TASI	€ 6.559,15
Avv.Romanato	€ 12.688,00
TOTALE	€ 100.019,16

Crediti chirografari

Unicredit Spa mutuo n. 4274669 chirografario	€ 25.573,84
Banca Intesa mutuo n. 054551210	€ 21.447,72
Agenzia delle Entrate Riscossione	€16.121,09

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agicisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

Soc.Agricola Pasinato	€ 4.604,49
Agenzia delle Entrate	€ 13,93
Comune Isola Della Scala (diritti di notifica)	€ 105,00
Inps sanzioni	€ 210,03
Spese causa	€ 18.440,40
Murari Maria	€ 60.463,21
Impresa Verde	€ 6.659,82
TOTALE	€ 153.625,60
TOTALE PASSIVO	€ 1.081.131,33

PROSPETTI RIASSUNTIVI

CREDITORE	IMPORTO DEL DEBITO	SODDISFAZIONE	DA PAGARE
Dott.ssa Cesari Marina	€ 36.106,92	100%	€36.106,92
AgicentrostudiSrls	€ 10.000,00	100%	€10.000,00
Spese di procedura	€ 15.000,00	100%	€15.000,00
Unicredit Spa ipotecari	€ 304.018,53	100%	€304.018,53
Unicredit Spa chirografario	€ 25.573,84	46%	€11.763,96
Banca intesa mutuon.054551210 chirografario	€ 21.447,72	46%	€ 9.865,95
Banca intesa mutuon.054605679 quota capitale	€ 414.520,09	100%	€414.520,09
Soc. agricola Pasinato	€ 40.750,00	100%	€40.750,00
INPS	€ 14.562,79	100%	€ 14.562,79
Inps sanzioni	€ 210,03	46%	€ 96,61
Comune Isola Della scala IMU/TASI	€ 6.559,15	100%	€ 6.559,15
Soc. Agricola Pasinato	€ 4.604,49	46%	€ 2.118,06
Spese causa	€ 16.000,00	46%	€ 7.360,00
Agenzia Delle Entr. IVA e Ritenute	€ 7.077,00	100%	€ 7.077,00
Agenzia Delle Entrate Riscossione privilegiato	€ 64.588,40	100%	€ 64.588,40
Agenzia Delle Entrate (privil.)	€1.620,82	100%	€ 1.620,82
Ag. Entrate Riscoss. (Chirog).	€ 16.121,09	46%	€ 7.415,70
Ag. Entrate (chirog)	€ 13,93	46%	€ 6,70
Comune Isola della Scala (dir.notifica)	€ 105,00	46%	€ 48,3
Avv. Romano	€ 12.688,00	100	€ 12.688,00
Murari	€ 60.463,21	46%	€ 27,813,07
Impresa Verde	€ 6.659,82	46%	€ 3.063,51
TOTALE PASSIVO	€ 1.081.131,33		€ 997.043,26

AGICENTROSTUDI SRLS

Via Emilia 288 – 40026 Imola (BO) - tel. 0542/012324 pec:agicisrls@pec.it P.IVA/ C.F 03464451206

Tale proposta prevede la liquidazione da parte del Sig. Mariotti di tutti i propri beni, compresa la casa di abitazione nell'arco temporale di 5 anni.

Con osservanza

Il proponente Claudio Mariotti

Handwritten signature of Claudio Mariotti in black ink.