

Avv. Filippo Giovanni Rosso  
Catania

Avv. Giovanni Giurdanella  
Milano

## TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

PROC. N. 1560/2017 R.G.G.V.

### RICORSO PER LA MODIFICA DELL'ACCORDO DI RISOLUZIONE DELLA CRISI

EX ART. 13, COMMA 4 TER, L. N.3/2012

PROMOSSO DAL:

Dott. **LUCA TERRANOVA**, nato a Modica il 10 dicembre 1968 (C.F. TRR LCU 68T10 F258S) e ivi residente nella C.le Fosso Tantillo Pirato Quartarella n.29, in proprio e nella qualità di unico erede della Dott.ssa Luisa Montù - nata a Roma il 28 marzo 1946 (C.F. MNT LSU 46C68 H501X) e deceduta a Modica (RG) il 20 maggio 2023 - e del notaio dott. Giuseppe Terranova - nato a Modica (RG) il 3 gennaio 1942 (C.F. TRR GPN 42A03 F258M) ed ivi deceduto il 10 maggio 2015 - elettivamente domiciliato in Catania, in Via Martino Cilestri 41, presso lo studio dell'avv. **Rosso Filippo Giovanni** del Foro di Catania (C.F. RSS FPP 60L08 C351J - fax 095/9707005 - PEC [avv.gianfilipporosso@pec.studiolegalerosso.it](mailto:avv.gianfilipporosso@pec.studiolegalerosso.it)), che lo rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. **Giovanni Giurdanella**, del Foro di Milano (C.F. GRD GNN 64H15 F258G - fax 02/30314313 - PEC [giovanni.giurdanella@milano.pecavvocati.it](mailto:giovanni.giurdanella@milano.pecavvocati.it)), giusta procura allegata in foglio separato al presente atto.

### SOMMARIO

<b>1. L'accordo ex L.3/2012: massa passiva, massa attiva e classi</b>	<b>2</b>
<b>2. IL SESENNIO LIQUIDATORIO 2018-2024</b>	<b>4</b>
2.1 Lotto 1 - struttura alberghiera Modica centro storico	7
2.2 Lotto 2. villa Porto Ulisse Ispica	7
2.3 Lotto 3 - studio notarile Modica	8
<b>3. DIFFICOLTÀ OGGETTIVE - EMERGENZA MONDIALE COVID 19</b>	<b>9</b>
<b>4. DIFFICOLTÀ OGGETTIVE - EFFETTI DELLA PANDEMIA SUL MERCATO TURISTICO E IMMOBILIARE</b>	<b>10</b>



5. DIFFICOLTÀ OGGETTIVE - EFFETTI ECONOMICI DEGLI ATTUALI CONFLITTI GEPOLITICI DI GUERRA	10
6. LA PROPOSTA DI MODIFICA EX ART.13, COMMA 4 TER, L. 3/2012	11
6.1 Il contenuto: l'offerta di acquisto dell'intero compendio formulata da un terzo	12
6.2 Il decreto del 19 luglio 2024: sospensione liquidazione ed invito a modificare l'accordo	12
6.3 La modifica dell'accordo a seguito dell'offerta del terzo	13
6.4 Le Classi dei creditori nella nuova proposta e le percentuali di soddisfo	15
6.5 Il termine di pagamento	16
6.6 Il soggetto proponente	17
7. CONVENIENZA DELLA NUOVA PROPOSTA	17
8. CONCLUSIONI	18

§§§

### 1. L'accordo ex L.3/2012: massa passiva, massa attiva e classi

Con decreto del 6 febbraio 2018 il Tribunale di Ragusa ha omologato, ai sensi dell'art.12 L. 3/2012 un accordo di risoluzione della crisi da sovraindebitamento (**doc.n.01**) proposto dal dott. Luca Terranova, unitamente alla madre dott.ssa Luisa Montù, basato sull'affidamento fiduciario del patrimonio familiare ad un professionista indipendente per la liquidazione progressiva dello stesso - sotto il controllo dell'Organismo di Composizione della Crisi (dappresso, OCC) adito dai debitori - in funzione del soddisfacimento dei creditori.

Con contratto del 23 aprile 2018 la famiglia Terranova, in esecuzione dell'accordo omologato, ha disposto l'affidamento fiduciario del proprio patrimonio immobiliare per la realizzazione del piano di composizione della crisi omologato (**doc.n.02**).

Decreto di omologazione e contratto fiduciario sono stati trascritti nei pubblici registri.

La massa passiva, accertata dall' O.C.C. all'esito della complessa *due diligence* ed attestata nella sua ultima relazione (**doc.n.03**), era pari complessivamente ad euro 8.939,881,97 così di seguito suddivisa per classi:



CLASSI	RANGO	IMPORTO
<b>PREDEDUZIONE</b>		<b>230.921,60 €</b>
CREDITORI	IPOTECARI	3.414.863,47 €
CREDITORI	CHIROGRAFARI	3.443.381,47 €
CREDITORI ARTIGIANI E PROFESSIONISTI	PRIVILEGIO	784.093,59 €
CREDITORI DIPENDENTI	PRIVILEGIO	118.414,58 €
IVA	PRIVILEGIO	113.596,21 €
INPS	PRIVILEGIO	120.695,31 €
AGENZIA ENTRATE	PRIVILEGIO	42.966,22 €
AGENZIA ENTRATE	CHIROGRAFO	249.118,94 €
SANZIONI TERRANOVA GIUSEPPE	NON DOVUTE	267.553,63 €
SANZIONI TERRANOVA L. & MONTU' L.	CHIROGRAFO	14.852,10 €
AGGI E DIRITTI DI RISCOSSIONE	PRIVILEGIO	113.063,96 €
<b>TOTALE</b>		<b>8.913.521,08 €</b>

A fronte di tale massa passiva accertata, l'istante disponeva unitamente al padre Notaio Giuseppe Terranova e alla madre dott.ssa Luisa Montù di un patrimonio immobiliare, compreso quello acquisito per successione *mortis causa* della madre a sua volta unica erede del marito, individuato e valorizzato nelle perizie giurate dell'Ing. Lina Ammatuna del 2014 nonché del CTU della procedura esecutiva immobiliare RGE 279/14, Arch. Adriana Privitera, per un totale di euro 8.917.000,00.

In aderenza alle indicazioni dell'O.C.C. l'istante proponeva il soddisfacimento della massa creditizia mediante una parziale falcidia dei crediti ed il pagamento della complessiva somma di euro 5.484.895,00 da realizzarsi attraverso la dismissione e progressiva liquidazione del loro patrimonio immobiliare da eseguirsi nell'arco minimo di un quinquennio dalla sua omologazione, mediante l'affidamento della massa attiva a norma dell'art. 13 c.1 n.3 L.3/2012 e succ. modifiche ad un liquidatore fiduciario individuato dagli istanti nella persona del dott. commercialista Salvatore Puccia.

A tale massa attiva andavano sommati i valori dei contratti di locazione siglati, precedentemente, dagli istanti poco prima della domanda e relativi a due degli immobili del compendio messo, successivamente, in liquidazione e segnatamente la struttura alberghiera,



sita in Modica, Via Lanteri 45 e la casa di villeggiatura, sita nel Comune di Ispica, C.da Porto Ulisse, rispettivamente il primo di euro 2.000,00 mensili (con destinazione del 50% al mantenimento in corso di esecuzione del piano del dott. Terranova Luca) e di euro 500,00/600,00 mensili per il secondo, ma ambedue per coprire le poste passive in prededuzione e a titolo di fondo spese della procedura stessa.

E così la massa attiva costituita dal compendio immobiliare sopra specificato veniva posto al soddisfo dei crediti del piano omologato, come di seguito falcidiati per classi:

CLASSI	RANGO	%	IMPORTO
O.C.C.	PREDEDUZIONE	100%	63.440,00 €
LIQUIDATORE	PREDEDUZIONE	100%	65.977,60 €
AVVOCATO	PREDEDUZIONE	100%	50.752,00 €
AVVOCATO	PREDEDUZIONE	100%	50.752,00 €
<b>SUBTOTALE</b>			<b>230.921,60 €</b>
CREDITORI	IPOTECARI	100%	3.414.863,47 €
CREDITORI	CHIROGRAFARI	30%	1.033.014,44 €
CREDITORI ARTIGIANI	PRIVILEGIO	35%	105.193,48 €
CREDITORI PROFESSIONISTI	PRIVILEGIO	40%	193.416,31 €
CREDITORI DIPENDENTI	PRIVILEGIO	90%	106.573,12 €
IVA	PRIVILEGIO	100%	113.596,21 €
INPS	PRIVILEGIO	100%	120.695,31 €
AGENZIA ENTRATE	PRIVILEGIO	100%	42.966,22 €
AGENZIA ENTRATE	CHIROGRAFO	30%	74.735,68 €
SANZIONI TERRANOVA GIUSEPPE	NON DOVUTE	0%	0,00 €
SANZIONI TERRANOVA L. & MONTU L.	CHIROGRAFO	30%	4.455,63 €
COMPENSI PROF. DELEGATO	CHIROGRAFO	30%	10.544,36 €
AGGI E DIRITTI DI RISCOSSIONE	PRIVILEGIO	40%	33.919,19 €
<b>TOTALI</b>			<b>5.484.895,02 €</b>

## 2. Il sessennio liquidatorio 2018-2024

Con il contratto fiduciario a valle dell'omologa dell'accordo di risoluzione della crisi ex L. 3/2012 la famiglia Terranova ha disposto l'affidamento fiduciario al nominato dott. Salvatore Puccia, iscritto al Collegio dei Commercialisti e degli Esperti contabili di Ragusa,



del compendio immobiliare e la contestuale realizzazione del programma di composizione della crisi ex art.9 L.3/2012.

Dopo avere avuto accesso agli atti ed alle correlative perizie immobiliari delle procedure esecutive immobiliari e aver individuato le modalità più consone alla liquidazione, il Liquidatore il 16 luglio 2019 disponeva, in linea con il mandato ricevuto, la prima asta di uno dei lotti e segnatamente della struttura alberghiera presso il portale telematico [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) per il prezzo base di 5.108.000,00, somma scaturita dalla perizia del CTU Ing. Adriana Privitera redatta in seno alla procedura Es. Imm. R.g. 279/2014.

Il 31 gennaio 2020, a ridosso del fenomeno pandemico che, come noto, attanaglierà il mondo intero per diversi anni, effettuava la seconda asta per il medesimo prezzo e così di seguito il 24 aprile 2020 per il prezzo base d'asta ribassato del 3,5% per euro 4.929.220,00 sul portale [itauction.it](http://itauction.it).

L'attività di vendita proseguiva ancora il 24 settembre 2020 con un ulteriore ribasso del 3% determinandone il prezzo base in euro 4.597.200,00 per poi ridursi ancora con ribassi medi del 2%, in assenza di effettivi acquirenti, il 17 dicembre 2020 per euro 4.459.284,00 ed ancora di seguito il 25 marzo 2021 per euro 4.347.801,90, il 24 giugno 2021 per euro 4.239.106,85, il 21 ottobre 2021 per euro 4.133.025,00, il 20 gennaio 2022 per euro 3.980.103,08, il 28 aprile 2022 per euro 3.701.495,86, il 28 luglio 2022 per euro 3.505.316,58 ed infine con la vendita calendarizzata per il 13 gennaio 2023 per euro 2.979.519,10.

Di seguito il prospetto di sintesi dei calendati ribassi.

Lotto		prezzo base		
		5.108.000,00 €		
16/07/19 Aste Giudiziarie				
I tentativo	Lotto	prezzo base		prezzo base con ribasso
		5.108.000,00 €		5.108.000,00 €
31/01/20 ITAuction				
II tentativo	Lotto	prezzo base	0,00%	prezzo base con ribasso
		5.108.000,00 €		5.108.000,00 €
24/04/20 vendita sospesa				



III tentativo	Lotto	prezzo base	3,50%	prezzo base con ribasso
		<b>5.108.000,00 €</b>	178780	<b>4.929.220,00 €</b>
vendita posticipata ma ribassata x errore				
vendita posticipata a 24/09/2020				
IV tentativo	Lotto	prezzo base		prezzo base con ribasso
		<b>4.929.220,00 €</b>	347510,01	<b>4.597.200,00 €</b>
V vendita 17/12/2020				
V tentativo	Lotto	prezzo base	3,00%	prezzo base con ribasso
		<b>4.597.200,00 €</b>	137916	<b>4.459.284,00 €</b>
VI vendita 25/03/21				
VI tentativo	Lotto	prezzo base	2,50%	prezzo base con ribasso
		<b>4.459.284,00 €</b>	111482,1	<b>4.347.801,90 €</b>
VII vendita 24/06/21				
VII tentativo	Lotto	prezzo base	2,50%	prezzo base con ribasso
		<b>4.347.801,90 €</b>	108695,05	<b>4.239.106,85 €</b>
VIII vendita 21/10/21				
VIII tentativo	Lotto	prezzo base	2,50%	prezzo base con ribasso
		<b>4.239.000,00 €</b>	105975	<b>4.133.025,00 €</b>
20/01/22	IX vendita			
IX tentativo	Lotto	prezzo base	3,70%	prezzo base con ribasso
		<b>4.133.025,00 €</b>	152921,93	<b>3.980.103,08 €</b>
28/04/22	IX vendita			
X tentativo	Lotto	prezzo base	7,00%	prezzo base con ribasso
28/07/22		<b>3.980.103,08 €</b>	278607,22	<b>3.701.495,86 €</b>
XI tentativo	Lotto	prezzo base	7,00%	prezzo base con ribasso
13/01/23		<b>3.701.495,86 €</b>	278607,22	<b>3.505.316,58 €</b>
XII tentativo	Lotto	prezzo base	7,00%	prezzo base con ribasso
		<b>3.505.316,58€</b>	278607,22	<b>2.979.519,10. €</b>
XIII tentativo	Lotto			



## 2.1 Lotto 1 - struttura alberghiera Modica centro storico

Il lotto più consistente economicamente del compendio liquidatorio è costituito, come detto, da un complesso polifunzionale turistico recettivo sito nel centro storico di Modica, di proprietà esclusiva dell'odierno esponente:

(*Ristorante, Albergo, Galleria d'arte, Caffetteria e Beauty Farm*), facente parte di un intero isolato sito in Modica (RG), via Lantieri 45, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. *Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 1, zc 1, cat. D/2 piani: S2-T 1-2-3 Rendita €.11.278,00 (Albergo);*
2. *Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 2, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S4-S3-S2-T (Bar-Galleria);*
3. *Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 3, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S2-T (Camere da anettere all'Albergo);*
4. *Cespite n° 2 unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 43 Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 4, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S2-S1- T;*
5. *Cespite n° 3 unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 41 Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 5, zc 1, cat. In corso di costr. piani: T-1-3.*

È di palmare evidenza che, dalla prima vendita all'asta disposta il 16 luglio 2019, il prezzo del cespite destinato ad attività turistica recettiva, sia decresciuto sino a quasi a dimezzarsi nel giro di appena 3 anni, **ma quello che è ancora più evidente è stata la totale mancanza di partecipanti alle aste e di correlative offerte in tutti i tentativi di vendita disposti dal liquidatore nominato che si sono, conclusi deserte e prive di offerte.**

Inoltre, in tutti questi anni, nessun sopralluogo è stato richiesto da potenziali acquirenti in licitazione privata e per come già stato rappresentato, la struttura è stata affidata in locazione al fine di evitarne il depauperamento con un contratto di affitto con corresponsione parziale del canone a fronte di lavori essenziali e necessari finalizzati all'apertura della struttura recettiva, attualmente in funzione.

## 2.2 Lotto 2 - villa Porto Ulisse Ispica

Altro lotto in vendita del compendio immobiliare da liquidare è rappresentato da un fabbricato ubicato sul litorale del Comune di Ispica (RG), in località Porto Ulisse, antico



sito usato come porto naturale, che si affaccia sul mare in posizione panoramica.

L'immobile è censito in catasto al: *F. 87 particella 38, sub. 6, cat. A/7 cl. 2, cons. 11,5, superf. cat. 247, Piano T-1, R.C. 1.098,76 (ex. sub. 2); F. 87 particella 38, sub. 5, cat. C/6 cl. 1, cons. 36, Piano T, superf. cat. 37, R.C. 87,38 (ex. sub. 2); F. 87 particella 38, sub. 4 pertinenza comune.*

L'immobile, durante una serrata trattativa, in fase di verifica catastale antecedente la vendita, presentava una difformità catastale ed urbanistica, non rilevata nelle precedenti perizie disposte nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Ragusa, tale da rendere impossibile la stesura ed il compimento di un eventuale atto di compravendita notarile.

Sebbene siano stati numerosi i sopralluoghi di potenziali acquirenti, in considerazione anche della posizione strategica e panoramica del cespite, la valutazione di partenza nella perizia dell'Architetto Adriana Privitera nella procedura R.g. 279/2014 di circa 1.600.000,00 è stata sempre lontana dalle offerte, sebbene informali, ricevute che si attestavano al massimo al 50% del valore stimato.

Dopo un complesso iter amministrativo la difformità catastale è stata sanata e il cespite è stato riallineato nei pubblici registri ed è stato rimesso in vendita all'asta del 23 luglio 2024 unitamente agli altri cespiti già descritti, al prezzo di euro 1.280.000,00 sebbene, sospesa in attesa della presentazione della modifica dell'accordo, l'asta non ha registrato, ancora una volta, alcun partecipante.

### 2.3 Lotto 3 - studio notarile Modica

Il lotto consiste in un'unità immobiliare, sede dello studio notarile del Dott. Giuseppe Terranova, sita in Modica, via Sacro Cuore s.n.cc, valutata nella perizia della procedura esec. imm. R.g. 279/2014, dall'Arch. Adriana Privitera, euro 239.000,00.

E segnatamente; *fabbricato f99, part.209, sub 320 ex cat. A/10 vani 5,5 p.1 e fabbricato part.f99, sub 325 cat.C2 piano s mq 63.*

Quest'ultimo è l'unico bene immobile aggiudicato in data 20 gennaio 2023 per il prezzo di 120.000,00, somma utilizzata dal Liquidatore per il pagamento parziale delle poste creditizie in prededuzione.

Lotto	prezzo base		
	239.000,00 €		



		Aste Giudiziarie		
		24/03/22		
I tentativo	Lotto	prezzo base	25%	prezzo base con ribasso
		<b>239.000,00 €</b>	59750,00	<b>179.250,00 €</b>

		Aste Giudiziarie		
		28/07/22		
II tentativo	Lotto	prezzo base	10,0%	prezzo base con ribasso
		<b>179.250,00 €</b>	17925,00	<b>161.325,00 €</b>

		prezzo base		
		13/01/23		
III tentativo	Lotto	prezzo base	25,6%	prezzo base con ribasso 25%
		<b>179.250,00 €</b>	45888,00	<b>133.362,00 €</b>

### 3. Difficoltà oggettive - Emergenza mondiale covid 19

Alle difficoltà oggettive a cui il progetto è andato incontro, anche nella fase esecutiva della risoluzione della crisi entro i canoni di legge, si è aggiunta la nota crisi pandemica da Covid-19. Il 30 gennaio 2020 l'OMS ha dichiarato l'epidemia di Coronavirus in Cina Emergenza internazionale di salute pubblica. L'OMS ha elevato la minaccia per l'epidemia di coronavirus al livello mondiale a livello "molto alto" il 28 febbraio 2020. L'11 marzo 2020 il direttore generale dell'OMS ha definito la diffusione del Covid-19 non più una epidemia confinata ad alcune zone geografiche, ma una pandemia diffusa in tutto il pianeta.

Il blocco imposto nel 2020 dai governi nazionali a oltre metà della popolazione mondiale per appiattire la curva dei contagi ha colpito il mondo come un meteorite, spingendo l'economia globale nella peggiore recessione dai tempi della Seconda guerra mondiale.

L'Italia nel 2020 ha registrato una perdita del PIL pari al 8,8%, a causa del blocco delle attività sociali e produttive interne. Tale difficoltà oggettiva, sebbene eccezionale, ha finito per incidere nel sessennio liquidatorio in particolare negli anni 2020, 2021 e gran parte del 2022, anni in cui l'evento pandemico è stato più incisivo e devastante.



#### **4. Difficoltà oggettive - Effetti della pandemia sul mercato turistico e immobiliare**

In Italia il turismo rappresenta il 13% del PIL nazionale e il 15% dell'occupazione, a seguito della diffusione del Covid-19, tutte le destinazioni turistiche mondiali hanno adottato restrizioni per contenere la diffusione del contagio.

Questo insieme di limitazioni imposte da tutti i paesi colpiti dal virus ha fatto sì che il turismo sia stato fino a tempi assai recenti uno dei settori più colpiti dalla crisi con effetti che si estendono ben oltre il lockdown.

A livello mondiale, solo nel primo trimestre del 2020 si sono registrati 67 milioni di turisti in meno rispetto allo stesso periodo del 2019, anno record con circa 1 miliardo e mezzo di viaggiatori nel mondo. La UNWTO, Organizzazione mondiale del turismo, ha stimato per il triennio successivo una riduzione di quasi 1 miliardo di viaggiatori in meno. Pur essendo un settore molto vulnerabile e soggetto alle stagionalità, il turismo non aveva mai subito una contrazione di questa portata. Al momento il comparto alberghiero è nel panorama nazionale quello per il quale si stimano le peggiori performance, infatti, il blocco del turismo è stato ritenuto, infatti, tra le maggiori cause della flessione del Pil Italiano.

Va da sé che anche la vendita degli immobili residenziali e non residenziali con una spiccata **impronta dedicata all'*hospitality***, come il Lotto 1 e 2 della procedura da sovra indebitamento, abbiano subito e subiranno delle enormi flessioni determinate dalle contrazioni economiche e finanziarie appena descritte. Le strutture recettive in questo contesto apocalittico o hanno chiuso i battenti temporaneamente se forti e patrimonializzate dal gruppo finanziario di appartenenza o se deboli hanno subito pignoramenti e aste esecutive immobiliari con ribassi e mancate aggiudicazioni mai registrate prima d'ora.

#### **5. Difficoltà oggettive - Effetti economici degli attuali conflitti geopolitici di guerra**

Ad acuire tutto questo, lasciata la pandemia globale ed i suoi effetti deleteri sull'economia e sulla finanza e sui mercati immobiliari, qualora non fosse bastato, contribuisce ancora oggi, invece, lo scenario geopolitico mondiale ed in particolare quello della guerra in Ucraina e delle correlative sanzioni alla Russia che hanno, attualmente, conseguenze economiche significative anche per il nostro paese.



Se da una parte le sanzioni sono uno strumento per garantire il rispetto della democrazia e della stabilità mondiale, dall'altro questa precarietà geopolitica registra delle ripercussioni economiche innescate dall'aumento dei prezzi delle materie energetiche e di conseguenza, con effetto domino, anche di altri settori primari ad effetti inflazionistici a spirale e di notevole riduzione del PIL.

Le previsioni di rialzo del PIL italiano sono state già più volte riviste al ribasso sino a giungere ad una, non auspicabile ma prevedibile, recessione. Anche in questo caso, il settore dell'*hospitality* e del mercato della vendita degli immobili destinati a tali attività, subisce e subirà una notevole contrazione in termini di valori di vendita e di incremento dei tassi e dei costi finanziari delle operazioni necessarie all'acquisto, tale da vanificare quasi del tutto la fine degli effetti pandemici già descritti, che seppur lentamente, ci stavano lasciando.

§§§

#### **6. La proposta di modifica ex art.13, comma 4 ter, L. 3/2012**

In questo contesto economico e finanziario ed in presenza di scenari più unici che rari, il piano liquidatorio del ricorrente ha registrato oggettive difficoltà ed impossibilità di ottenere i risultati auspicati per ragioni indipendenti che esulano dalla sua volontà, tanto da determinare l'intenzione di dare luogo ad una nuova proposta degli accordi omologati precedentemente ex art.13 comma 4 ter della L.3/2012 per porre fine alla procedura instaurata e liberare tutte le parti coinvolte nel piano da sovra indebitamento omologato nella metà dell'anno 2018.

Invero, nella vigenza del precedente accordo la L. 3/2012 contempla e disciplina la possibilità della sua modifica unilaterale, nell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta per ragioni non imputabili al debitore, prevedendo il deposito di una istanza ai sensi e per gli effetti dell'art.13 comma 4 ter con la quale venga formulata una nuova proposta da sottoporre ai creditori per la rinegoziazione dell'accordo.

Deve ritenersi e darsi atto che la gravissima crisi sociale, sanitaria ed economica provocata dai fenomeni oggettivi descritti sommariamente nei precedenti paragrafi ha posto il problema dell'impossibilità di adempiere l'accordo o, meglio, di centrare gli obiettivi di



soddisfo che erano stati preventivati ponendo a servizio dei creditori i cespiti di proprietà dei debitori.

Ad oggi, infatti, solo considerando i ribassi registrati nella liquidazione del principale cespite, cioè la struttura alberghiera (*supra*, paragrafi 1 e 2), è stato ampiamente esaurito il fondo rischi previsto nel piano omologato per circa 1,3 mln di euro, destinato proprio e principalmente ad ammortizzare le eventuali minusvalenze nella liquidazione del patrimonio immobiliare.

Tale significativa variazione quantitativa, che potrebbe ulteriormente accentuarsi ove i tentativi di vendita dovessero comportare ulteriori ed includibili percentuali di ribasso nelle aste successive, svuoterebbe di significato l'accordo di risoluzione della crisi presentato dal debitore nel 2018 e teso, oggettivamente a ridurre i propri debiti salvando parzialmente il proprio patrimonio.

#### **6.1 Il contenuto: l'offerta di acquisto dell'intero compendio formulata da un terzo**

Ciò posto, il debitore, il quale risponde dei debiti non solo quale ditta individuale ma anche di quelli dei suoi fidejussori il padre, notaio Giuseppe Terranova, e la madre, dott.ssa Luisa Montù, è stato messo a parte dal Liquidatore della Procedura della proposta irrevocabile di acquisto dell'intero compendio immobiliare formulata dalla soc. *FILGEST S.r.l.* il 16 luglio 2024 per il prezzo omnicomprensivo di euro 4.000.000,00 ed in forza della quale il debitore intende ora proporre ai propri creditori, con la presente istanza ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 4 ter, L. 3/2012 in luogo ed a totale novazione dell'originaria proposta, il pagamento, per il tramite del soggetto offerente (*infra*), della complessiva somma di **euro 4.000.000,00** - che verrà versata, secondo i termini di riparto di cui *infra* - ovvero la maggiore somma che, a seguito di gara competitiva, dovesse essere offerta da altri eventuali partecipanti, con base di partenza la predetta offerta.

#### **6.2 Il decreto del 19 luglio 2024: sospensione liquidazione ed invito a modificare l'accordo**

La modifica dell'accordo proposta è aderente alla determinazione del Giudice della Procedura che – a seguito della comunicazione a cura del Liquidatore della sovracalendata



offerta irrevocabile – ha *“ritenuto che, ad ogni modo, l'eventuale accoglimento dell'offerta della FILGEST S.r.l. comporterebbe una modifica dell'accordo già omologato, atteso che:*

*- in primo luogo, i creditori otterrebbero una somma (euro 4.000.000,00, oltre euro 120.000,00 già ottenuti mediante la vendita del lotto 1) inferiore a quella prospettata nell'accordo già omologato (euro 5.484.895,00); - in secondo luogo, si avrebbe una vendita “in blocco” dell'intero compendio immobiliare, anziché una vendita in più lotti, peraltro fra loro eterogenei, sia per natura, sia per valore, con conseguente possibilità di rivolgere la vendita ad un più vario target di possibili acquirenti”.*

Il Giudice ha, quindi, (i) invitato *“i debitori istanti a formulare una proposta di modifica dell'accordo di composizione della crisi già omologato che tenga conto dell'offerta della FILGEST S.r.l.”*; (ii) ha *“ritenuto che, nel rispetto del principio di competitività delle vendite, tale proposta dovrà considerare l'offerta della FILGEST S.r.l. (per come peraltro precisato anche dal liquidatore) come “punto di partenza per lanciare una gara ad invito ad offrire, diretta ad acquisire eventuali offerte migliorative rispetto a quella già acquisita”*; infine, (iii) ha ritenuto *“che, inoltre, tale proposta dovrà essere sottoscritta anche dalla FILGEST S.r.l. (a garanzia della serietà dell'offerta)”*.

La nuova proposta pertanto, in ragione della sospensione in forza del succitato provvedimento del Giudice delle aste dei lotti 2 e 3 fissata per il 23 luglio 2024 e dell'invito a depositare una nuova proposta da parte del G.I., rappresenta il punto di partenza di una vendita competitiva che, come tale, può essere, soltanto, migliorata attraverso l'offerta a rialzo da parte di terzi del prezzo base proposto al Liquidatore della procedura per l'acquisizione dell'intero compendio immobiliare dalla società *FILGEST S.r.l.*

### **6.3 La modifica dell'accordo a seguito dell'offerta del terzo**

Alla luce della rinnovata mancanza di offerte depositate nell'ultima asta del 23 luglio 2024, sebbene la vendita fosse stata formalmente sospesa con l'ordinanza del G.I., il valore del compendio immobiliare è sceso da **5.832.253,00** al minor valore di **4.606.978,00**.

Ne consegue che l'offerta base formulata dalla *FILGEST S.r.l.* di euro **4.000.000,00**, **rappresenta già l'87% del valore attuale dell'intero compendio immobiliare.**

Pertanto, a fronte della modifica dell'accordo, accettando la proposta di *FILGEST S.r.l.* quale base di partenza di una vendita competitiva, gli importi (in euro) e le relative percentuali offerte ai creditori, ove non intervenga un'offerta migliorativa nella



competizione prescritta dal Giudice della Procedura, sarebbero i seguenti:

		DEBITO COMPLESSIVO	%	ACCORDO NUOVO
CLASSE 1	PREDEDUZIONE	120.000,00 €	100,00%	100.000,00 €
CLASSE 2	IPOTECARI	3.414.863,47 €	100,00%	3.414.863,47 €
CLASSE 3	INPS RA IRPEF	277.257,74 €	30,00%	83.177,32 €
CLASSE 4	PRIVILEGIO LAVORATORI	118.414,58 €	25,00%	29.603,65 €
CLASSE 5	PRIVILEGIO ARTIGIANI E PROFESSIONISTI	784.093,59 €	10,00%	78.409,36 €
CLASSE 6	CHIROGRAFO	3.443.381,47 €	10,00%	344.338,15 €
CLASSE 7	SANZIONI INTERESSI TRIBUTARI	267,63 €		0,00 €
CLASSE 8	INTERESSI CREDITI CHIROGRAFARI	14.852,10 €	5,00%	742,61 €
CLASSE 9	CREDITI CHIROGRAFARI ADE	113.063,96 €	5,00%	5.653,20 €
CLASSE 10	PROFESSIONISTI INCARICATI ASTE	26.360,89 €		0,00 €
	TOTALI	8.312.555,43 €		4.056.787,75 €

La proposta, dunque, si basa – diversamente dal caso di ipotetica liquidazione controllata, opzione nella sostanza già percorsa con il precedente accordo omologato, che non ha prodotto i risultati auspicati a dispetto del patrimonio immobiliare e mobiliare comunque messo a disposizione – su un dato certo, cioè la provvista di **4 mln di euro** messa a disposizione immediatamente dal terzo attraverso l'offerta di acquisto unica competitiva, disancorata da variabili di natura probabilistica ed in grado di garantire la piena riuscita della modifica nella misura proposta se non addirittura di migliorala qualora si aprisse un'asta competitiva tra più offerenti.

Per quanto possa occorrere, in ragione della tempistica di soddisfo dei creditori, la nuova proposta risulta più conveniente per i creditori rispetto alla prosecuzione della precedente procedura o di riapertura di liquidazione controllata, nella denegata ipotesi in cui la modifica non venisse omologata.

Comparando la precedente proposta - che registrava un passivo accertato di euro 8.939.881,97 e per la quale si proponeva il pagamento della complessiva somma ricavata



dalla liquidazione patrimoniale per euro 5.446.752,20, ovvero una decurtazione di 3.473.129,77 - e considerando che il patrimonio immobiliare, dopo le numerose ed infruttuose aste si è attestato alla somma complessiva di euro 5.462.000,00, la proposta di modifica dell'accordo di risoluzione per euro **4.000.000,00** - pronta, liquida ed esigibile - si appalesa decisamente migliore di qualsiasi altra soluzione liquidatoria, sia in termini di tempo di realizzo che in quelli di percentuale di distribuzione per l'intero ceto creditorio.

**Si può quindi affermare, senza tema di smentita, che una diversa prospettiva del recupero giudiziario del credito non garantirebbe comunque a tutti i creditori, ad esclusione degli ipotecari di grado inferiore, come dimostrato anche ampiamente dall'andamento delle vendite immobiliari, un recupero maggiore di quello ottenibile dalla richiesta di modifica dell'accordo anche in considerazione della tempistica e delle percentuali della distribuzione delle somme ricavate in loro favore.**

**La nuova proposta, inoltre, comporterebbe una diretta partecipazione di tutti i creditori interessati, chiamati ad esprimere il proprio voto valutando i termini ed il contenuto della nuova proposta.**

#### **6.4 Le Classi dei creditori nella nuova proposta e le percentuali di soddisfo**

La massa passiva, a seguito della modifica dell'accordo, verrebbe riarticolata nelle seguenti percentuali per classi:

**Classe 1. PREDEDUCIBILI** di complessivi **100.000,00** comprendente il residuo del credito in prededuzione dopo la vendita del lotto 3 relativo all'immobile dello studio notarile aggiudicato per la complessiva somma di euro 120.000,00, gestore e legali della presente procedura e le spese della procedura e della tenuta del conto di conto corrente per euro 1.264,50. I crediti appartenenti alla presente categoria andranno soddisfatti in misura integrale. Alla differenza residua si è aggiunta in corso di procedura la somma di euro 60.769,96 relativa ai giudizi che sortendo un favorevole esito hanno diminuito il complessivo monte debitorio ereditato dalla procedura ex L. 3/2012 di oltre un milione di euro.

**Classe 2. CREDITI IPOTECARI** di complessivi 3.414.863,47 titolari di ipoteca



volontaria, giudiziale e legale che andrà soddisfatta, ugualmente, nella misura del **100%** ossia per euro **3.414.863,47**.

**Classe 3. CREDITI PRIVILEGIATI AGENZIA DELLE ENTRATE** pari ad euro 277.257,74. Si tratta di creditori titolari di privilegio generale sui beni mobili saranno soddisfatti, invece, al **30%** ossia per euro **83.177,32**.

**Classe 4. CREDITI PRIVILEGIATI DA LAVORO DIPENDENTE** pari ad euro 118.414,58. Si tratta di ex dipendenti dello studio notarile del Dott. Giuseppe Terranova saranno soddisfatti nella misura del **25%**, ossia per euro **29.603,65**.

**Classe 5. CREDITI PRIVILEGIATI PROFESSIONISTI E ARTIGIANI** pari complessivamente ad euro 837.824,05, che saranno soddisfatti al **10%**, ossia per euro **78.409,36**;

**Classe 6. CREDITI CHIROGRAFARI E IPOTECARI DEGRADATI A CHIROGRAFI** pari complessivamente ad euro 5.256.439,89, che saranno soddisfatti al **10%**, ossia per euro **344.338,15** oltre la quota destinata al chirografo esattoriale pari al **5%** ad euro **5.653,20**.

**Classe 7. CREDITI PER SANZIONI TRIBUTARIE** pari ad euro 267,63: non dovuti per il decesso del titolare del debito tributario.

**Classe 8 INTERESSI PER CREDITI CHIROGRAFARI** pari complessivamente ad euro 14.852,10 e che saranno soddisfatti al **5%**, ossia per euro 742,61.

**Classe 9 CREDITI CHIROGRAFARI ADE** pari complessivamente ad euro 113.063,96 e che saranno soddisfatti al **5%**, ossia per euro 5.653,20.

**Classe 10 PROFESSIONISTI INCARICATI DELLE ASTE** credito non dovuto in quanto riscosso antecedentemente all'apertura della procedura.

### **6.5 Il termine di pagamento**

Se è vero che le percentuali di originario soddisfo del ceto creditorio sono state ulteriormente falcidiate, è altrettanto certo che il pagamento di quanto proposto in modifica del precedente piano da sovra indebitamento avrebbe luogo, successivamente all'omologa della presente proposta, nell'arco di trenta giorni, mediante l'apertura di un'asta competitiva nella quale la proposta della *FILGEST S.r.l.* di euro 4.000.000,00 rappresenta il valore base



di aggiudicazione che potrà, nel caso di ulteriori offerte, **soltanto incrementarsi dando luogo ad una maggiore soddisfazione del ceto creditorio.**

Dando luogo ad una chiusura certa e istantanea della presente procedura, a differenza di quella incardinata nell'anno 2017 e preceduta da innumerevoli procedure esecutive mobiliari ed immobiliari iniziate sin dal lontano 2014.

### **6.6 Il soggetto proponente**

La modifica dell'accordo che oggi viene prospettata, in alternativa (ed a novazione) rispetto a quello omologato il 6 febbraio 2018, si fonda sull'offerta unica competitiva di acquisto di euro 4.000.000,00 proveniente da un soggetto terzo - la soc. **FILGEST S.r.l.**, con sede in Modica S.p. 74 km 0+400 - C. da Cava Gucciardo S.n. (Cap.97015), partita IVA 00753810886 (gruppo Minardo) - che ha manifestato la volontà di acquisire l'intero compendio immobiliare dando luogo ad una chiusura in tempi certi e ristretti della procedura.

La modifica dell'accordo, pertanto, qualora accettato dai creditori, consentirebbe in ragione percentuale un immediato, seppur non integrale, soddisfo a dispetto delle tempistiche incerte ed aleatorie della liquidazione progressiva del compendio immobiliare e dei costi di esecuzione delle formalità di vendita che gravano, necessariamente, sul ceto creditorio.

A garanzia della proposta di acquisto e pertanto delle disponibilità dell'offerta formulata, subordinatamente all'approvazione ed omologa della modifica dell'accordo, la società terza si obbliga a versare – entro giorni 15 dall'aggiudicazione – la somma di euro 4.000.000,00 su un deposito a risparmio vincolato all'ordine del Giudice dell'incardinanda procedura al fine di far partire la gara ad invito ad offrire diretta ad acquisire eventuali offerte migliorative rispetto a quella già depositata. Ciò eviterebbe la ulteriore svalutazione del compendio immobiliare e la crescente certezza di soddisfazione per tutto il ceto creditorio.

### **7. Convenienza della nuova proposta**

Alla luce delle superiori considerazioni, premesso l'insuccesso del precedente accordo liquidatorio, la ristrutturazione debitoria ora proposta mediante la presente modifica, si appalesa più conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria soprattutto in termini di



certezza dell'adempimento dell'obbligazione contratta, che seppur in misura poco inferiore al valore attuale del compendio, è assicurata, come detto, dall'offerta base formulata dalla *Filgest Srl* e pertanto dal pronto pagamento della percentuale proposta per ogni singola categoria creditoria, permettendo una più equa distribuzione delle somme proposte rispetto a quella, che, invece, tenga conto del grado di iscrizione ipotecaria e della collocazione preferenziale del ricavato.

La presente proposta assicura, pertanto, con ragionevole certezza un rientro seppur parziale del credito di tutto il ceto creditorio più favorevole, valutati i tempi di realizzo ed i costi per il recupero forzoso o di una liquidazione, invece, controllata ed aleatoria.

L'offerta base della vendita competitiva, subordinato all'omologa della modifica, permetterebbe, infatti, di chiudere, contestualmente, il vecchio accordo per sovra indebitamento omologato nel 2018, consentendo il recupero parziale delle somme del ceto creditorio sino alla somma di euro 4.000.000,00, mediante il versamento di detta somma per tramite dell'offerta unica competitiva. Ciò non escluderebbe eventuali offerte migliorative da parte di soggetti terzi rispetto a quella già formulata dalla *Filgest Srl*, che incrementerebbe le percentuali di soddisfo dei creditori non garantiti da ipoteca sui beni posti in vendita.

Ad acuire la convenienza e l'opportunità della modifica della proposta e una chiusura repentina della procedura, attualmente sono anche le precarie condizioni di salute dell'odierno istante, unico superstite, come precedentemente rappresentato, della grave situazione di default che ha colpito la propria famiglia.

Recentemente il dott. Luca Terranova, infatti, è stato sottoposto ad un intervento di stenosi con l'applicazione di uno *stent* per insufficienza coronarica. Tale patologia viene continuamente monitorata dal reparto di Cardiocirurgia dell'APS di Ragusa "*Giovanni Paolo II*" per scongiurare ulteriori e irreversibili eventi (*doc.n.04*).

## **8. Conclusioni**

Tutto quanto sopra rappresentato, l'istante, *ut supra* rappresentato e difeso, confida che

PIACCIA ALL'ON.LE TRIBUNALE DI RAGUSA

Valutati preliminarmente e riconosciuti i requisiti soggettivi e oggettivi di cui alla all'art.13



comma 4 ter della Legge n.3/2012 che disciplina la modifica dell'accordo di risoluzione della crisi del debitore;

- Assegnare ai creditori il termine non superiore ai trenta giorni entro il quale fare pervenire, a mezzo posta certificata, la dichiarazione di adesione o di diniego alla presente proposta e le eventuali osservazioni;
- All'esito della votazione, se favorevole, assegnare termine breve per indire la vendita competitiva entro la quale far pervenire le offerte migliorative da parte di soggetti terzi;
- Applicare la sospensione degli interessi legali, convenzionali e moratori ai soli fini del concorso ad esclusione dei crediti garantiti da ipoteca, pegno e privilegio;
- Disporre il divieto di iniziare o proseguire, sotto pena di nullità, azioni esecutive individuali né sequestri conservativi, né diritti di prelazione sul patrimonio dell'istante da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore;
- In subordine, nella denegata ipotesi di non omologazione del presente concordato, disporre mediante la presente procedura la continuazione della stessa a mezzo della liquidazione giudiziale controllata del patrimonio del debitore.

**Il presente procedimento è soggetto, ai sensi dell'art.13, D.P.R.115/2002, a contributo giudiziario unificato di euro 98,00.**

Con osservanza.

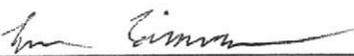
Ragusa, 5 settembre 2024.

**Si producono:**

- a. Procura ad litem,
- b. Copia analogica del presente ricorso sottoscritto dal ricorrente e dal terzo Filgest S.r.l.,
  1. Ricorso per accordo della risoluzione della crisi
  2. Contratto fiduciario liquidatore
  3. Relazione O.C.C.
  4. Lettera di dimissioni Cardiochirurgia ASP RG.



Il ricorrente dott. Luca Terranova



---

Filgest S.r.l. a garanzia della serietà dell'offerta di cui sopra al paragrafo 6.1

Firmato digitalmente da:

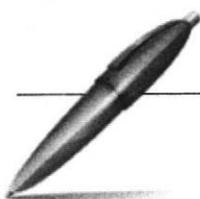
ABBATE CLAUDIO

Firmato il 12/09/2024 18:08

Seriale Certificato: 2815625

Valido dal 12/10/2023 al 12/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



(avv. Giovanni Giurdanella)

(avv. Filippo Giovanni Rosso)



Avv. Filippo Giovanni Rosso  
Catania

Avv. Giovanni Giurdanella  
Milano

**TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA**

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

R.G.1560/2017

GIUDICE DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

MODIFICA DELL'ACCORDO DI RISOLUZIONE DELLA CRISI

EX ART.13 COMMA 4 TER LEGGE 3/2012

PROMOSSO DAL:

DOTT. **LUCA TERRANOVA** (C.F. TRR LCU 68T10 F258S), nato a Modica il 10 dicembre 1968, residente a Modica (RG), nella C.le Fosso Tantillo Pirato Quartarella n.29, in proprio e nella qualità di unico erede della Dott.ssa Luisa Montù, nata a Roma il 28 marzo 1946 (C.F.MNT LSU 46C68 H501X) deceduta il 20 maggio 2023, elettivamente domiciliato in Catania, nella Via Martino Cilestri 41, presso lo studio dell'avv. **Rosso Filippo Giovanni** del foro di Catania (C.F. RSS FPP 60L08 C351J), che lo rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. **Giovanni Giurdanella**, del foro di Milano (C.F. GRD GNN 64H15 F258G) giusto procura allegata agli atti (ai sensi degli artt. 133 e 134, ultimo comma, c.p.c. i difensori indicano i seguenti indirizzi PEC [giovanni.giurdanella@milano.pecavvocati.it](mailto:giovanni.giurdanella@milano.pecavvocati.it) e [avv.gianfilipporosso@pec.studiolegalerosso.eu](mailto:avv.gianfilipporosso@pec.studiolegalerosso.eu)),

SI PREMETTE

- Attesa la manifestazione del 15 luglio 2024 dell'offerta della **Filgest s.r.l.**, con sede in Modica S.p. 74 km 0+400 - C. da Cava Gucciardo S.n. (Cap.97015), partita IVA 00753810886, con la quale la società proponeva l'acquisto dell'intero compendio del sovraindebitamento posto in liquidazione per la somma di euro 4.000.000,00;
- atteso il parere positivo del 16 luglio 2024 del liquidatore della procedura dott. Salvatore Puccia circa la convenienza della proposta pervenuta; offerta che costituirebbe, a parere dello stesso, il punto di partenza per lanciare una gara ad invito, diretta ad acquisire offerte migliorative rispetto a quella già pervenuta in applicazione del principio di competitività delle vendite;
- attesa la successiva ordinanza del Giudice del 19 luglio 2024 con la quale, acquisito il parere, sospendeva la vendita dei lotti 2 e 3 fissata per il successivo 23 luglio 2024,



ritenendo altresì che l'accettazione della proposta della *Filgest s.r.l.*, sebbene recasse vantaggi in termini di chiusura della procedura con tempi di realizzo certi e brevi, comportasse, di fatto, una modifica dell'accordo di liquidazione e che, pertanto, tale proposta andava integrata con una modifica dell'accordo di risoluzione della crisi da parte del debitore e una successiva espressione di voto dei creditori;

- atteso che, nel frattempo, in data 23 luglio, l'avv. Paolo Sciumè per conto della società conduttrice di uno degli immobili posti in vendita (struttura alberghiera), *Belmonte Catering S.r.l.s.*, depositava richiesta di ammissione al passivo del sovraindebitamento di euro 313.418,19 per la mancata compensazione di una quota parte dei canoni di locazione maturati e maturandi della struttura alberghiera facente parte del compendio immobiliare in liquidazione oltre ad euro 420.000,00 quale indennità di avviamento della struttura, assumendo che tali somme dovessero essere poste dal Liquidatore della procedura nella classe di prededuzione in forza dell'applicazione analogica dell'art. 111 della Legge fallimentare;
- atteso che, in data 5 settembre 2024, il debitore Luca Terranova per il tramite degli odierni procuratori legali costituiti, in ottemperanza della richiesta del Giudice, depositava, in linea con la proposta ricevuta dalla *Filgest Srl*, modifica dell'accordo di risoluzione della crisi ex art. 13 comma 4 ter della Legge 3/2012;
- che il 24 settembre 2024 veniva, nel frattempo, incardinato giudizio di sfratto per morosità da parte del Liquidatore e del debitore nei confronti della *Belmonte Catering S.r.l.s.* (Tribunale ordinario di Ragusa R.G. 2522/24), al fine di contestare le richieste pervenute nella procedura di sovraindebitamento da parte della conduttrice della struttura alberghiera locata;
- che in data 16 ottobre 2024 il Giudice assegnava all'O.C.C. e al Liquidatore termine per esprimere un parere motivato sulla modifica dell'accordo depositata dal debitore;
- che in data 22 novembre 2024 il Liquidatore unitamente all'O.C.C. e al debitore raggiungeva accordo transattivo con la *Belmonte Catering S.r.l.s.* circa le maggiori pretese avanzate, riducendo la somma richiesta dalla stessa ad euro 184.000,00 comprensive delle 18 mensilità spettanti ex lege per l'indennità di avviamento e compensando tale credito, senza riconoscimento alcuno nella classe di prededuzione, con i canoni di locazione maturandi sino all'effettivo rilascio contrattuale dell'immobile e conseguentemente rinunciando rispettivamente a tutte le vertenze in corso;



- che in pari data il procuratore legale della società *Belmonte Catering S.r.l.s.*, depositava agli atti della presente procedura rinuncia espressa a qualsivoglia pretesa e riconoscimento di ragioni di credito nei confronti del sovraindebitamento in linea con quanto concordato in sede transattiva con il Liquidatore;
  - atteso che in data 27 novembre il Liquidatore della procedura unitamente all'O.C.C. confermavano parere favorevole all'offerta della *Filgest S.r.l.* condizionandola al pagamento e all'inserimento in prededuzione di tasse e tributi maturati nelle more della liquidazione e maturandi sino all'effettiva aggiudicazione degli immobili, nonché al nulla osta dei creditori circa la definizione dell'accordo transattivo raggiunto con la società *Belmonte Catering S.r.l.s.*;
  - che la società *Filgest S.r.l.* in data 3 dicembre 2024 confermava, anche sulla scorta della convenzione transattiva raggiunta con la società *Belmonte Catering S.r.l.s.*, l'offerta precedentemente formulata per euro 4.000.000,00;
- Tutto ciò premesso, l'istante, *ut supra* assistito, rappresentato e difeso, in ottemperanza di quanto contenuto nel precedente ricorso ex art. 13 comma 4 ter della L.3/2012 ed alle richieste modifiche contenute nel parere del Liquidatore circa l'esistenza di ulteriori poste passive in prededuzione per tasse e tributi maturati e maturandi, formula con il presente atto

#### INTEGRAZIONE

della modifica dell'accordo di risoluzione della crisi ex art. 13 comma 4 ter della Legge 3/2012, già depositata il 5 settembre 2024, in aderenza ai profili e rilievi espressi dal Liquidatore con il parere rilasciato in data 27 novembre 2024.

Il debitore, pertanto, preso atto della conferma della proposta formulata dalla società *Filgest S.r.l.* per il prezzo complessivo di euro 4.000.000,00, tiene ferma la proposta di modifica ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 4 ter della L.3/2012, in luogo e a totale novazione dell'originaria proposta mediante il pagamento per il tramite di soggetto terzo offerente, della somma di **euro 4.000.000,00** ovvero la maggiore somma che scaturirà a seguito di apertura di gara competitiva da parte di ulteriori partecipanti.

Si rileva che l'offerta, certa ed esigibile e già presentata dalla società *Filgest S.r.l.*, rappresenta **l'87% del valore dell'attuale ed intero compendio immobiliare**, salva comunque la possibilità di un'offerta migliorativa nella competizione di vendita che sarà prescritta dal Giudice nella presente procedura.



Pertanto, alla luce delle considerazioni rappresentate e dell'offerta già formulata e confermata, il debitore

PROPONE

i seguenti pagamenti:

	DEBITO COMPLESSIVO	%	ACCORDO NUOVO	%
CLASSE 1 PREDEDUZIONE	120.000,00 €	100,00%	182.478,50 €	100,00%
CLASSE 2 IPOTECARI	3.414.863,47 €	100,00%	3.414.863,47 €	100,00%
CLASSE 3 INPS RA IRPEF	277.257,74 €	100,00%	55.451,55 €	20,00%
CLASSE 4 PRIVILEGIO LAVORATORI	118.414,58 €	90,00%	17.762,19 €	15,00%
CLASSE 5 PRIVILEGIO ARTIGIANI E PROF.	784.093,59 €	35,00%	78.409,36 €	10,00%
CLASSE 6 CHIROGRAFO	3.443.381,47 €	30,00%	241.036,70 €	7,00%
CLASSE 7 SANZIONI INTERESSI TRIBUTARI	267,63 €		0,00 €	
CLASSE 8 INTERESSI CREDITI CHIROGRAFARI	14.852,10 €	30,00%	742,61 €	5,00%
CLASSE 9 CREDITI CHIROGRAFARI ADE	113.063,96 €	40,00%	5.653,20 €	5,00%
CLASSE 10 PROFESSIONISTI INCARICATI ASTE	26.360,89 €			
		TOTALE	3.996.397,57 €	

**LE CLASSI DEI CREDITORI E LE PERCENTUALI DI SODDISFO -  
RETTIFICHE**

La massa passiva, a seguito della modifica dell'accordo a seguito del parere rilasciato dal Liquidatore dott. Salvatore Puccia il 27 novembre 2024, verrebbe riarticolata nelle seguenti percentuali per classi:

- **Classe 1 PREDEDUCIBILI** per complessivi 182.478,50.

La presente classe è rappresentata, richiamando il parere rilasciato dal Liquidatore, dal residuo del credito posto in prededuzione per gli onorari dei professionisti incaricati per euro 24.481,60 (Liquidatore, O.C.C., Avvocati debitore); dai tributi comunali maturati in corso di procedura per euro 91.101,02 (e segnatamente euro 15.126,56 per Terranova Giuseppe, euro 67.578,65 per Terranova Luca ed euro 8.395,02 per Montù Luisa) oltre ad ulteriori Tributi Comunali maturandi per il prossimo anno 2025 per complessivi ed ulteriori euro 4.287,98.

A quanto già illustrato si aggiungono ulteriori euro 564,31 per gli oneri condominiali di uno degli immobili del compendio liquidatorio, euro 574,36 per cartelle esattoriali recentemente notificate al debitore oltre ad euro 700,00 per imposta di registro oltre



sanzione dovuta in ragione del 50% per il contratto di locazione della struttura alberghiera attualmente locata.

Infine, tale categoria comprende anche l'assistenza del Legale della procedura per tutti quei giudizi che si sono protratti durante la procedura liquidatoria nel sessennio 2018-2024 di cui alla relazione depositata agli atti del 23 marzo 2021 quantificata in euro 60.769,96.

Tale categoria andrà soddisfatta senza alcuna falcidia e pertanto al 100%.

- **Classe 2 CREDITI IPOTECARI**

Tale classe per complessivi 3.414.863,47 è rappresentata dai titolari di ipoteca giudiziale, volontaria e legale, da soddisfare nella percentuale del **100%**.

- **Classe 3 CREDITI PRIVILEGIATI ADE**

La presente classe è pari a 277.257,74 è costituita da tutti crediti dell'Agenzia delle Entrate e dell'INPS, da soddisfare nella misura del **20%** del monte debitorio e pertanto per euro 55.451,55.

- **Classe 4 CREDITI PRIVILEGIATI DA LAVORO DIPENDENTE**

La Classe 4 è costituita dai crediti da lavoro subordinato dei dipendenti dello studio notarile del Dott. Giuseppe Terranova, ammontanti ad euro 118.414,58, e sarà soddisfatta, dopo la falcidia proposta nella presente modifica, per la percentuale del **15%** per un totale di euro 17.762,19.

- **Classe 5 CREDITI PRIVILEGIATI DI PROFESSIONISTI E ARTIGIANI**

La presente categoria è, invece, costituita da tutti quei crediti privilegiati di professionisti legali, fiscali e degli artigiani che hanno prestato la loro opera prima del decreto di omologa del 2018, che ammontano a circa 784.093,59 e che saranno soddisfatti nella minore percentuale del **10%** per euro 78.409,36.

- **Classe 6 CREDITI CHIROGRAFARI E IPOTECARI DEGRADATI A CHIROGRAFO**

I crediti appartenenti a tale categoria, chiamati alla votazione ad esclusione degli ipotecari, per complessivi 3.433.381,47 saranno soddisfatti nella percentuale del **7%** per euro 241.036,70.

- **Classe 8 CREDITI PER SANZIONI TRIBUATRIE**

Infine, i crediti per sanzioni tributarie pari ad euro 267,63 non saranno più dovuti per il decesso del titolare del tributo dott. Giuseppe Terranova.

- **Classe 9 CREDITI CHIROGRAFARI ADE**



La Classe nove è costituita dai crediti chirografari dell'Agencia delle Entrate pari ad euro 113.063,96, che andranno soddisfatti nella percentuale del 5% per euro 5.653,20

- **Classe 10 PROFESSIONISTI INCARICATI DELLE ASTE**

Infine, il credito del professionista delegato non sarà dovuto per la avvenuta riscossione antecedentemente all'omologa del sovraindebitamento.

### Considerazioni conclusive

E' di tutta evidenza che una diversa prospettiva di recupero e di distribuzione del ricavato – mediante liquidazione atomistica della massa immobiliare - non garantirebbe a tutte le classi di appartenenza dei creditori, ad esclusione degli ipotecari di grado inferiore, come confermato dalla cronologia delle aste e delle vendite immobiliari tutte andate deserte e prive di offerte, un recupero maggiore di quello proposto con la presente modifica che comporta, invece, una maggiore partecipazione di tutti i creditori interessati chiamati ad esprimere il proprio assenso ad una soluzione liquidatoria che, seppur, temporaneamente, di poco inferiore al valore del compendio immobiliare, assicura un pronto e certo pagamento e permette così una più equa distribuzione delle somme per tutto il ceto creditorio, con tempistiche certe rispetto ad una liquidazione al ribasso aleatoria e invece duratura.

**A rendere ancora più conveniente la presente proposta è anche l'eventualità di offerte migliorative rispetto a quella della *Filgest S.r.l.* a seguito della disponenda asta competitiva, che non potranno che apportare, ove formulate, benefici ulteriori in termini economici per le classi maggiormente falcidiate. Fermo restando che, quand'anche non venissero formulate, la proposta di acquisto ferma ed irrevocabile di *Filgest S.r.l.* sterilizza definitivamente il rischio, attuale e probabile, che il patrimonio immobiliare subisca ulteriori e progressivi deprezzamenti in sede di vendita atomistica dei singoli cespiti.**

Infine, di non minore importanza, si rappresentano anche le precarie condizioni di salute del debitore dott. Luca Terranova, che dopo il decesso del padre notaio Giuseppe Terranova e recentemente della madre Luisa Montù, è stato sottoposto ad un intervento di stenosi con applicazione di uno *stent* per insufficienza coronarica presso il reparto di cardiocirurgia dell'ASP di Ragusa "*Giovanni Paolo II*".

Tutto quanto sopra rappresentato, l'istante ut supra assistito e difeso confida che

PIACCIA

All'Onorevole Giudice della Volontaria Giurisdizione, valutati preliminarmente e



riconosciuti i requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'art.13 comma 4 ter della L.3/2012 che disciplina la modifica dell'accordo di risoluzione della crisi,

- Assegnare ai creditori termine non superiore a trenta giorni entro il quale fare pervenire, a mezzo posta certificata, la dichiarazione di adesione o di diniego alla presente proposta e le eventuali osservazioni;
- All'esito della votazione, se favorevole, assegnare termine breve per indire la vendita competitiva del compendio immobiliare entro il quale fare pervenire offerte migliorative da parte di soggetti terzi rispetto a quella già formulata;
- Applicare la sospensione degli interessi legali, convenzionali e moratori ai soli fini del concorso;
- Disporre il divieto di iniziare o proseguire, sotto pena di nullità, azioni esecutive individuali né sequestri conservativi, né diritti di prelazione sul patrimonio dell'istante da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore;
- In estremo subordine, nella denegata ipotesi di mancata omologazione del presente accordo, disporre mediante la presente procedura la continuazione della stessa a mezzo della liquidazione controllata del debitore.

Con osservanza

Ragusa, li 5 dicembre 2024

(avv. Filippo G. Rosso)

(avv. Giovanni Giurdanella)



## Tribunale Ordinario di Ragusa

### Volontaria Giurisdizione

Accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento ex artt. 9 e ss. della Legge n.3/2012,  
con Decreto del 6 febbraio 2018 -R.G. n. 1560/2017-

*Motivato parere sulla proposta di modifica dell'accordo di risoluzione della crisi ex art. 13,  
comma 4 ter, l. n.3/2012*

#### All.mo Dott. Antonio Pianoforte

La Dott.ssa Graziana Assenza ed il Dott. Salvatore Puccia, nominati rispettivamente O.C.C. e Liquidatore nell'Accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento ex artt. 9 e ss. della Legge n.3/2012, giusta Decreto del 6 febbraio 2018 -R.G. n. 1560/2017 presso il Tribunale di Ragusa, con riferimento al decreto del 06/10/2024 con cui si richiedeva di esprimere un motivato parere sulla proposta di modifica dell'accordo di risoluzione della crisi in oggetto rappresenta quanto sotto riportato:

- preliminarmente, la corretta formulazione di un motivato parere sulla proposta di modifica dell'accordo non può non prendere in considerazione il motivato parere dello stesso liquidatore già espresso con relazione del 16-07-2024, in merito alla convenienza di accoglimento della proposta di acquisto della *FILGEST s.r.l.* di euro 4.000.000,00 omnia comprensiva dell'intero compendio immobiliare pignorato, cui si fa espresso rinvio;
- la modifica dell'accordo deve essere necessariamente integrata dal riconoscimento delle cause legittime di prelazione dei crediti legalmente sorti durante la procedura concorsuale per la gestione del patrimonio del debitore;
- a tal proposito va precisato che l'art. 6 CCII, anche se ha soppresso la c.d. "prededuzione funzionale generica", ovvero tutte quelle prededuzioni che secondo l'art. 111, comma 2, L. fall. si possono formare prima dell'apertura della procedura, con conseguente eliminazione della funzionalità anticipata, non ha soppresso la funzionalità interna alla procedura attribuita "ai



crediti legalmente sorti durante le procedure concorsuali per la gestione del patrimonio del debitore”; ragion per cui nel caso in esame, va prevista l’antergata soddisfazione dei crediti inerenti alla gestione del patrimonio affidato, trattandosi appunto di preferenze funzionali alla gestione di un patrimonio dinamico;

- poiché i crediti prededucibili assorbono in parte le aspettative di soddisfacimento dei crediti anteriori, è evidente che la “*prededucibilità*” non può affermarsi in assenza di un controllo postumo;
- nel caso in esame, tra i crediti funzionali alla gestione del patrimonio affidato aventi causa di prededucibilità, rientrano tutti:

<b>A. TRIBUTI COMUNALI</b>	<b>€. 91.101,02</b>
----------------------------	---------------------

- i **tributi comunali** dovuti sugli immobili costituenti l’attivo affidato (all.1-2-3), sinteticamente riportati nella seguente tabella:

<b>Terranova Giuseppe (1)</b>	
Tot. Comune di Modica	556,12
Totale Comune di Ispica	14.570,44
<b>Tot. parziale</b>	<b>15.126,56</b>

<b>Terranova Luca (2)</b>	
Tot. Comune di Modica	67.396,65
Totale Comune di Ispica	182,00
<b>Tot. parziale</b>	<b>67.578,65</b>

<b>Montù Luisa (3)</b>	
Tot. Comune di Modica	8.395,81
<b>Tot. parziale</b>	<b>8.395,81</b>
<b>Totale (1+2+3)</b>	<b>€. 91.101,02</b>



**B. TRIBUTI COMUNALI sino al 30/04/2025****€. 4.287,98**

- In via precauzionale sono stati determinati anche i **tributi comunali** dovuti sugli immobili costituenti l'attivo affidato, calcolati sino alla presumibile data dell'atto di vendita dei beni immobili affidati, sinteticamente riportati nella successiva tabella:

Terranova Giuseppe		
<b>IMU Ispica</b>	<b>sino al mese di aprile 2025</b>	<b>importo</b>
		<b>693,83</b>
<b>IMU Modica</b>	<b>sino al mese di aprile 2025</b>	<b>importo</b>
		<b>14,63</b>

Terranova Luca		
<b>IMU Ispica</b>	<b>sino al mese di aprile 2025</b>	<b>importo</b>
		<b>8,7</b>
<b>IMU Modica</b>	<b>sino al mese di aprile 2025</b>	<b>importo</b>
		<b>3178,31</b>

Montù Luisa		
<b>IMU Modica</b>	<b>sino al mese di aprile 2025</b>	<b>importo</b>
		<b>392,543</b>

<b>Totale complessivo</b>		<b>4.287,98</b>
---------------------------	--	-----------------

**C. Condominio La Mimosa****€. 564,31**

- le **rate condominiali** dovute su immobili costituenti l'attivo affidato (all. n. 4)

**D. Cartelle esattoriali****€. 574,36**

- i crediti in prededuzione portati da **cartelle esattoriali** per tributi muniti di prededuzione (all.5);

**E. Imposta di registro 2024 (50%)****€. 700,00**

- l'**imposta di registro 2024** non ancora versata, oltre interessi e sanzione per tardivo versamento di € 1.400,00 circa, in ragione del 50% a carico della procedura;



<b>F. Onorari professionale residui da riparto parziale</b>	<b>€. 24.481,60</b>
---	---------------------

- gli onorari professionali residui da riparti parziali (all. 6);

<b>G. Onorari professionale Avv. Rosso - assistenza legale -</b>	<b>€. 60.769,96</b>
--	---------------------

- La prededuzione dell'avvocato Rosso Filippo Giovanni (all. n. 7) è riferita ai compensi di cui alla dettagliata relazione depositata il 23 marzo 2021 riguardante i giudizi che la procedura di sovraindebitamento ha necessariamente curati dopo il decreto di omologa del 2018 e segnatamente le opposizioni ai decreti ingiuntivi degli Istituti di Credito ottenuti nei confronti dei debitori Dott.ssa Luisa Montù e Luca Terranova, e segnatamente :
  - RG 1865/2016 contro Monte dei Paschi , RG 8427/2020 Appello contro Siena NPL (incardinato da quest'ultima) (valore 247.000,00);
  - RG379/2015 e 380/2015 contro Banco Popolare Italiano (valore 342.000 e 125.000);
  - RG 1868/2015 contro Credito Siciliano (valore 205.000)
  - RG 5202/2014 contro BAPR (valore 480.000), Appello presso Corte di Appello di Catania
  - RG 1075/2105 contro Oyuki, (valore 50.000)
  - RG 151/2020 contro Donzella (sfratto per morosità)
  - RG 5519/2014 contro Architetto Piccitto (valore 290.000)
- Tutte le procedure sebbene incardinate prima del 2018 sono state parcellate sulla base delle sole fasi successive al decreto di omologa rispettando i valori e le competenze del D.M. 140/2012 e non del più recente D.M. 147/2022 e hanno accertato un monte debitorio inferiore di circa 700.000,00 euro.
- Quanto alla prededuzione ricordiamo che l'art. 14 duodecies, co. 2, dispone che "i crediti sorti in occasione o in funzione della liquidazione o di uno dei procedimenti di cui alla precedente sezione sono soddisfatti con preferenza rispetto agli altri"; pertanto, posto che l'opera del legale che ha collaborato all'accertamento del monte debitorio è sicuramente funzionale alla



procedura omologata, ritengo che il relativo credito rientri nella citata previsione e possa essere soddisfatto in prededuzione.

- Quanto alla determinazione del credito si richiama la relazione depositata il 23 marzo 2021 dal legale della procedura.
- Rimangono aperte ad oggi soltanto due procedure presso la Corte di Appello di Catania RG. 818/2022 contro BAPR oggi Italfondionario e la 842/2020 incardinata dalla MPS oggi NPL Siena , per le quali sono state disposte nella fase istruttoria il richiamo dei CTU con nuova determinazione delle perizie contabili.

<b>H. Credito della Belmonte Catering srls</b>	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

- Con riferimento alla richiesta di ammissione in prededuzione allo stato passivo della Procedura della “Belmonte Catering s.r.l.s” del 23-07-2024 per **euro 313.418,19** per spese sostenute nella struttura, alla corresponsione di indennità da perdita di avviamento di importo pari ad **euro 420.000,00**, oltre diritto ad esercitare l’opzione acquirente a parità di prezzo ed al successivo giudizio di sfratto per morosità, presso il Tribunale di Ragusa rubricato al N. di R. G. 2522/2024 (all. n. 8), si

#### COMUNICA

Alla SV Ill.ma che:

- **le parti congiuntamente**, in data 22/11/2024 (all. n. 9), al fine di non ostacolare la celere liquidazione del fondo fiduciario costituito dal patrimonio dei beni di proprietà delle parti debitorici, senza incorrere in ulteriori ritardi conseguenti all’istaurazione di un annoso contezioso, generando incertezza in ordine alla entità dei crediti da soddisfare attraverso il ricavato delle vendite, **hanno concordato di riconoscere alla Belmonte Catering srls il credito omnicomprensivo per euro 184.000,00, con rinuncia dell’affittuaria a tutte le eventuali richieste di indennità di avviamento, risarcimenti reciproci e compensazioni contabili;**



- il sopra riportato credito (€ 184.000,00) a favore di parte conduttrice, verrà **corrisposto** dalla procedura nelle seguenti modalità:
  - in primis con la compensazione dei futuri canoni di euro 5.771,19 mensili maturandi e dovuti alla procedura di sovraindebitamento per la locazione in corso a partire dalla sottoscrizione del presente accordo sino alla data dell'atto di trasferimento dell'immobile locato;
  - in secundis con la compensazione degli ulteriori canoni di locazione maturandi nel periodo finale di godimento di 18 mesi (ammontanti ad euro 103.881,58) dall'atto di trasferimento dell'immobile;
  - l'aggiudicatario dell'immobile avrà la successiva facoltà, a suo insindacabile giudizio, di liquidare a favore della parte conduttrice la eventuale e residua somma, non ancora compensata con le modalità sopra rappresentate, o in alternativa, analoga facoltà di prolungare il periodo di godimento dell'immobile a parte conduttrice, sino a saldo del credito rimanente.
  - le parti hanno altresì concordato il pagamento a carico della Belmonte Catering srls delle imposte di registro del contratto di locazione anche per la quota parte del locatario, quantificate in **euro 6.000,00** (tassa di registro anni 2018-2019-2020-2021-2022), oltre interessi dovuti per il tardivo pagamento.
  - è stato altresì pattuito che, per tutto il periodo a partire dalla sottoscrizione della convenzione sino all'effettivo rilascio dell'immobile, parte conduttrice si farà totale carico delle spese sia ordinarie che straordinarie relative alla struttura locata.
- A seguito di tale accordo, la Belmonte Catering srls ha depositato in data 25/11/2024, formale rinuncia alla prosecuzione della procedura rubricato al N. di R. G. 2522/2024 (all. n. 10);
- Da quanto sopra riportato, si può pertanto concludere che dalla convenzione siglata dalle parti **non potranno scaturire oneri a carico della procedura**; ragion per cui alla Belmonte Catering srls non verrà monetizzato alcun credito in prededuzione, in quanto il credito



- riconosciuto nell'accordo transattivo in argomento sarà soddisfatto solo mediante compensazione con i canoni futuri maturandi fino al totale saldo;
- Va tuttavia precisato che da apposita evidenza nell'avviso del bando di invito all'offerta, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso del bene solo una volta soddisfatto integralmente il superiore credito, mediante compensazione dei canoni di locazione maturandi sino a saldo del credito rimanente, con facoltà di liquidare a favore della parte conduttrice l'eventuale residua somma dopo il 18<sup>o</sup> mese dall'atto di trasferimento dell'immobile;
  - Per non ridurre le aspettative di soddisfacimento dei crediti anteriori, nel sopra detto avviso si dovrà altresì evidenziare che le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.), le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà e le spese successive all'aggiudicazione, quali imposte di registrazione, trascrizione, volture catastali, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Per tutto quanto sopra rappresentato, gli scriventi esprimono il proprio motivato parere **"favorevole"** al ricorso per la modifica dell'accordo di risoluzione della crisi ex art. 13, comma 4 ter, l. n.3/2012, condizionato all'antegazione dei crediti legalmente sorti durante la procedura concorsuale per la gestione del patrimonio del debitore (lettere A-H), **subordinatamente al nullaosta del Giudice del sovraindebitamento sulla convenzione del 22 novembre 2024.**

Tanto si doveva

Con Osservanza

Modica li 28/11/2024

Il Gestore

Dott.ssa Graziana Assenza

Il Liquidatore

Dott. Salvatore Puccia



Firmato digitalmente da:  
**ASSENZA GRAZIANA**  
 Firmato il 28/11/2024 17:27  
 Seriale Certificato: 1693445  
 Valido dal 24/08/2022 al 24/08/2025  
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Firmato digitalmente da:  
**PUCCIA SALVATORE**  
 Firmato il 28/11/2024 17:30  
 Seriale Certificato: 1464160  
 Valido dal 19/05/2022 al 19/05/2025  
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



R.G. 1560/2017



**Tribunale Ordinario di Ragusa**

**Sezione Civile**

**ORDINANZA**

Nella causa civile iscritta al numero di r.g. **1560/2017**,  
il giudice, dott. Antonio Pianoforte,  
vista l'assegnazione del fascicolo;  
considerata la durata della procedura e l'infruttuosità dei numerosi tentativi di vendita dei lotti 1, 2 e 3, singolarmente considerati;  
ritenuto che su entrambe (durate e infruttuosità, rispetto al piano di iniziale) appare aver inciso, come circostanza oggettiva, la sopravvenuta crisi pandemica da Covid-19 e la diminuzione dei valori degli asset immobiliari relativi al mercato del turismo (in particolare, con riferimento al lotto 1);  
visto il provvedimento del 19/7/2024;  
visto il successivo ricorso *ex art. 13, co. 4-ter, l. 3/2012*, secondo cui “[q]uando l'esecuzione dell'accordo o del piano del consumatore diviene impossibile per ragioni non imputabili al debitore, quest'ultimo, con l'ausilio dell'organismo di composizione della crisi, può modificare la proposta e si applicano le disposizioni di cui ai paragrafi 2 e 3 della presente sezione”;  
esaminato il parere positivo dell'organismo di composizione della crisi, indicante le condizioni di fattibilità del piano, integrate dall'acquisita rinuncia, condizionata, del conduttore Belmonte Catering s.r.l.s. alla pretesa indennità di avviamento maturata in virtù della procedura, previa ammissione per la minor somma concordata;  
rilevato che la predetta modifica prevede la liquidazione dell'intero compendio immobiliare residuo, e non per singoli lotti, ad un prezzo base d'asta diminuito di 1/5, quale “punto di partenza per lanciare una gara ad invito ad offrire, diretta ad acquisire eventuali offerte migliorative rispetto a quella già acquisita” e, in ogni caso, con prognosi e tempi di realizzazione certi (in virtù dell'attuale documentata conferma di interesse da parte di un offerente), che consentono la prevenzione alla maturazione di ulteriori costi prededucibili della procedura;  
rilevato che è previsto il soddisfacimento integrale dei creditori ipotecari e di quelli prededucibili, ed uno parziale, con percentuale stimata inferiore a quella originaria (sebbene possa, positivamente, esser condizionata dall'esito della gara) ma comunque non irrisoria;  
ritenuta completa la documentazione allegata dai debitori;



ritenuto di dover applicare i paragrafi 2 e 3 della sezione prima della l. 3/2012, conformemente al primo provvedimento di instaurazione del contraddittorio della presente procedura;

p.q.m.

fissa l'udienza del 11/2/2025, ore 12.45, presso l'aula F, tribunale di Ragusa, pian terreno.

Dispone, a cura del ricorrente, la pubblicazione del ricorso del 13/9/2024, dell'integrazione del 4/12/2024, del parere favorevole dell'o.c.c. e del presente provvedimento presso la bacheca del tribunale di Ragusa e del comune di Modica, da eseguirsi entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Onera gli istanti di comunicare i predetti atti a tutti i creditori ammessi almeno trenta giorni prima della fissata udienza secondo le modalità di cui all'art. 10, co. 1, l. 3/2012.

Manda la cancelleria per le comunicazioni di rito.

Ragusa, 14/12/2024.

Il giudice

dott. Antonio Pianoforte

