

TRIBUNALE DI CREMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

ATTESTAZIONE DI FATTIBILITA' DEL PIANO

L'avv. Cristiano Duva - Codice Fiscale DVU CST 69M04 E648O, con Studio in Crema, Piazza Marconi 1, telefono 0373.86848, telefacsimile 0373.82851, mail info@studioduva.eu, pec cristiano.duva@crema.pecavvocati.it

p r e m e s s o c h e

- 1) in data 11 aprile 2017, Patrizia Maraboli (nata Crema il 25 gennaio 1953, Codice Fiscale MRB PRZ 53A65 D142B), titolare della omonima azienda agricola con Partita IVA 00692890197, ha depositato avanti l'Ordine degli Avvocati di Cremona istanza di assistenza per la proposizione della procedura di composizione della crisi da sovra indebitamento;
- 2) con atto del 21 aprile 2017, lo scrivente è stato nominato gestore della crisi. Detto incarico è stato accettato il successivo 28 aprile 2017;
- 3) l'accesso alle Banche Dati di cui all'art. 15, comma decimo, L. 27 gennaio 2012 n. 3, sarà effettuato successivamente alla nomina del Giudice Delegato, e alla autorizzazione di questo ultimo;

d i c h i a r a t o c h e

l'esponente professionista:

- 1) non è legato al debitore e a coloro che hanno interesse alla operazione da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne la indipendenza;
- 2) di non versare in alcuna delle situazioni di cui all'art. 2399 cod. civ.;

v e r i f i c a t o c h e l a i s t a n t e

- 1) si trova in situazione di sovraindebitamento siccome descritta dall'art. 6, secondo comma, L. 27 gennaio 2012 n. 3;
- 2) non è soggetta a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal capo I della predetta raccolta normativa;
- 3) ha dichiarato di non aver fatto ricorso, negli ultimi cinque anni, ai procedimenti di cui al capo da ultimo richiamato, né ha subito, per cause imputabili alla stessa, uno dei provvedimenti di cui agli articoli 14 e 14 *bis* della surrichiamata raccolta normativa;
- 4) si è impegnata, personalmente e con l'assistenza professionale dell'avv. Pietro Greco, con Studio in Milano – via G. Leopardi 21 (tel. 02.94391800 – fax 02.94391819 – mail segreteria@gvalex.it – pec pietro.greco@milano.pecavvocati.it), al fine di consentire la ricostruzione della crisi;

t a n t o p r e m e s s o

si deposita la seguente attestazione

* * *

INDICE

1.- Le cause del sovraindebitamento.. . . . .	.pag.03
2.- Le singole posizioni debitorie. . . . .	.pag.05
3.- Altri accertamenti eseguiti.. . . . .	.pag.13
4.- Il piano. Vantaggi. . . . .	.pag.14
5.- Gli immobili di proprietà di Giovanni Lunghi posti a disposizione dei creditori. . . . .	.pag.15
6.- Gli immobili di proprietà della Maraboli. . . . .	.pag.19
7.- Previsioni di realizzo. Classi. . . . .	.pag.20
8.- Ulteriori informazioni. . . . .	.pag.23
9.- Conclusioni.. . . . .	.pag.23
10.- Documenti allegati. . . . .	.pag.24

* * *

1. – Le cause del sovraindebitamento.

La istante motiva la propria irrisolvibile difficoltà con il mancato riscontro economico degli investimenti iniziati nel 2003, a causa di una crisi del settore suinicolo, per conseguenza della quale da un lato il prezzo di vendita degli animali è estremamente basso, dall'altro il costo delle materie prime destinate alla loro alimentazione in rialzo.

La circostanza trova riscontri oggettivi.

Già nel 2011 la Coldiretti di Cremona ha reso noto un dato: *“in Lombardia gli allevamenti sono passati dai 4.341 del 2007 ai 3.530 del 2010, con una differenza negativa di oltre 800 stalle (quasi il 19 per cento).”* (sul sito <http://www.lombardia.coldiretti.it>).

Nel secondo semestre del 2010 le quotazioni di mais e orzo sono aumentate del 48,4% e del 51,3% rispetto all'analogo periodo del 2009 (www.suinicultura.it).

Basta una semplice verifica nei siti ISMEA e Cerfis per rendersi conto di come la crisi non abbia, dal 2010, avuto soluzione di continuità.

I modelli IVA afferenti gli anni di imposta 2012 -2014 hanno segnato, nei quadri VE e VF, un sostanziale pareggio:

- 2012: VE 692.537,00 – VF 691.743;

- 2013: entrambi 569.177,00;

- 2014: entrambi 624.810,00;

- 2015: entrambi 546.688,00

Nel 2016 la Maraboli ha dichiarato un reddito di euro 4.663,00; il modello IVA segna nel quadro VE 7.289,00 euro, nel quadro VF 12.536,00.

L'esponente ha proceduto ad esaminare i registri IVA prodotti dalla ricorrente:

2016:

- acquisti: euro 11.764,81

- vendite: euro 72.891,80

2015:

- acquisti: euro 482.643,60

- vendite: euro 546.837,51

2014:

- acquisti: euro 567.499,32

- vendite: euro 626.497,43

2013:

- acquisti: euro 462.868,44

- vendite: euro 569.176,67

2012:

- acquisti: euro 505.915,30

- vendite: euro 692.537,60

Posto che i piani di rientro afferenti i mutui contratti con la Banca Cremasca comportavano un esborso di oltre 120.mila annui, è di tutta evidenza come **la differenza fra acquisti e vendite, quantomeno a far tempo dal 2013, non abbia consentito di sostenerne il costo.**

Il drastico detrimento del margine (euro 186.622,06 nel 2012, euro 106.308,23 nel 2013, euro 58.998,11 nel 2014, euro 64.193,91 nel 2015, ed euro

61.126,99) attesta la veridicità delle ragioni addotte dalla istante: il sovraindebitamento è stato determinato dalla progressiva diminuzione del prezzo dei suini, e dall'aumento del costo di quanto occorrente per l'allevamento.

* * *

2. – Le singole posizioni debitorie.

Lo scrivente ha verificato la sussistenza e la entità dei debiti dichiarati dalla Maraboli.

Banca Cremasca di Credito Cooperativo (doc. 1)

Il debito trae origine in prevalenza dai contratti di mutuo stipulati dalla Maraboli per le ragioni esposte nel ricorso.

(i) Mutuo ipotecario del 24 luglio 2003, a ministero dell'avv. Giovanni Battista Donati, Notaio in Crema, rep. n. 77291, racc. n. 17211, per complessivi euro 600.mila. **Debito residuo: euro 151.426,48.** Privilegio:

(a) sul terreno di proprietà della Maraboli e di Lunghi Giovanni, *pro indiviso*, così censito nell'NCTR del Comune di Crema:

- fg. 6, mapp. 96

(b) sul capannone, la unità abitativa e il box, in uno al terreno siti in Crema alla via Pietro Donati 42, di proprietà di Lunghi Giovanni, così censiti:

NCEU Comune di Crema

- fg. 6, mapp. 59 sub 1;

- fg. 6, mapp. 59 sub 2;

- fg. 6, mapp. 59 sub 3;

NCTR Comune di Crema

- fg. 6, mapp. 96

(c) unità abitativa in Crema, alla via Mulini 97, di proprietà di Lunghi Giovanni, e che questo ultimo si è impegnato a porre a disposizione dei creditori in ipotesi di omologa del piano proposto, così censita nell'NCEU del Comune di Crema:

- fg. 4, mapp. 85, sub. 1;

- fg. 4, mapp. 85, sub. 2.

(ii) Mutuo ipotecario del 26 febbraio 2008, a ministero dell'avv.

Giovanni Battista Donati, Notaio in Crema, rep. n. 88905, racc. n. 22939, per complessivi euro 400.mila. **Debito residuo: euro 332.613,44**. Privilegio:

(a) sul terreno di proprietà della Maraboli e di Lunghi Giovanni, *pro indiviso*, così censito nell'NCTR del Comune di Crema:

- fg. 6, mapp. 96

(b) sul capannone, la unità abitativa e il box, in uno al terreno siti in Crema alla via Pietro Donati 42, di proprietà di Lunghi Giovanni, così censiti:

NCEU Comune di Crema

- fg. 6, mapp. 59 sub 502;

- fg. 6, mapp. 59 sub 2;

- fg. 6, mapp. 59 sub 3;

NCTR Comune di Crema

- fg. 6, mapp. 140

(iii) Mutuo ipotecario del 4 novembre 2009, a ministero dell'avv.

Giovanni Battista Donati, rep. n. 91472, racc. n. 24655, per complessivi euro 260.mila. **Debito residuo: euro 179.226,13**. Privilegio:

(a) sul terreno di proprietà della Maraboli e di Lunghi Giovanni, *pro indiviso*, così censito nell'NCTR del Comune di Crema:

- fg. 6, mapp. 96

(b) sul capannone, la unità abitativa e il box, in uno al terreno siti in Crema alla via Pietro Donati 42, di proprietà di Lunghi Giovanni, così censiti:

NCEU Comune di Crema

- fg. 6, mapp. 59 sub 502;

- fg. 6, mapp. 59 sub 2;

- fg. 6, mapp. 59 sub 3;

NCTR Comune di Crema

- fg. 6, mapp. 140

Stando all'atto di precetto notificato il 14 settembre 2016, il credito dell'Istituto per tali titoli - oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 445/2016 R.G.E. Tribunale Cremona - assomma ad **euro 663.968,05**, oltre interessi di mora contrattualmente pattuiti dal 6 luglio 2016.

A saldo del rapporto di conto corrente sono dovuti – stando all'estratto rammostrato - **euro 23.766,80**.

Banca Carige (doc. 2)

L'Istituto ha *precisato* di essere creditore nei confronti della istante per complessivi **euro 150.109,17**, di cui:

- euro 37.524,84 in via chirografaria, a titolo di saldo del conto corrente n. 8676/80/2540;

- euro 112.584,33 in via privilegiata, derivanti dal finanziamento agrario n. 8235552/005/2540. Nel caso di specie, tuttavia, non esistendo alcuno fra i beni indicati dall'art. 44, comma secondo, D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385. Pertanto lo stesso **viene qualificato dalla istante quale chirografario**.

FP Mangimi di Pinta Mauro & Co. S.n.c. (doc. 3)

Con atto del 19 aprile 2016, la FP Mangimi ha precettato l'importo di euro 60.606,32.

Il credito è stato oggetto della esecuzione forzata mobiliare R.G.E. n. 911/2016, in seno alla quale alla predetta sono stati assegnati:

- il trattore agricolo SAME Silver 200.6 tg. AR440N, per un controvalore di euro 6.mila oltre IVA;

- il trattore agricolo FIAT 780 tg. CR 022941, per un controvalore di euro 1.200,00 oltre IVA.

Con provvedimento del 27 febbraio 2017, il Tribunale ha disposto la vendita degli altri beni pignorati dalla creditrice. Allo stato, il credito della FP Mangimi assomma a euro 60.606,32, ed è stato dichiarato al chirografo.

Labadini S.r.l. (doc. 4)

Si tratta di un credito di euro 56.114,70 su fatture per il quale la Labadini ha chiesto ottenuto il decreto ingiuntivo n. 547/2016, ed ha notificato alla Banca Carige un pignoramento presso terzi, con esito negativo.

Gen.I S.r.l. (doc. 5)

Il credito – oggetto di ingiunzione di pagamento e di un vano tentativo di pignoramento presso terzi – è stato *precisato* dalla Geni in euro 24.464,65.

Non è stato al momento allegato alcun privilegio.

Libera S.r.l. (doc. 6)

Il credito, per la quale Libera S.r.l. è intervenuta nella esecuzione immobiliare R.G.E. 445/2016 incoata dalla Banca Cremasca Soc. Coop. innanzi il Tribunale di Cremona, è stato *precisato* in euro 5.747,60 oltre spese e compensi per l'intervento.

Successivamente, è stata emessa una ulteriore fattura. Pertanto, il credito
assomma ad euro 6.975,98.

Libera Associazione agricoltori cremonesi (doc. 7).

Il credito della associazione ammonta ad euro 2.564,00.

Bergonzi Franco (doc. 8)

Come dichiarato dal Bergonzi con comunicazione del 21 luglio 2017, lo
stesso è creditore di euro 4.186,30, per il pagamento della fattura n. 65 del 2017.

Non è affermato alcun privilegio.

Crema.Vet (doc. 9)

Il credito è stato *precisato* in euro 36.199,12, oltre alle spese liquidate nel
decreto ingiuntivo n. 662/2016 (euro 1.305,00 per compensi, ed euro 286,00 per
esborsi, IVA, CPA e successive occorrenze), ed interessi moratori dal dovuto al
saldo. Non sussistono privilegi.

Il 1 dicembre 2015 la Maraboli aveva rilasciato una ricognizione di debito
per complessivi euro 40.564,31; il 28 dicembre 2015 era stato versato un acconto
di euro 3.mila.

Carra Mangimi S.p.A. (doc. 10)

La società afferma un credito di euro 100.294,27, di cui:

- euro 62.861,03 a titolo di capitale;
- euro 36.703,68 per interessi di mora
- euro 729,56 per spese legali.

Il credito ha natura chirografaria.

General Farm (doc. 11)

Credito chirografario di euro 556,28.

Dankode S.r.l. (doc. 12)

Il credito è portato da un decreto ingiuntivo, ed ha dato genesi al protesto di un assegno emesso da Christian Lunghi. L'importo è di euro 2.346.69. La società afferma il privilegio artigiano.

Schippers Italia S.r.l. (doc. 13)

Si tratta di un credito chirografario così *confermato* dalla Schippers:

- euro 880,24 per capitale;
- euro 698,39 per spese per il procedimento monitorio e la notificazione dell'atto di precetto;
- euro 65,20 per interessi moratori.

La creditrice inoltre fa riferimento alla procedura esecutiva mobiliare R.G. 623/17, chiedendo la refusione delle relative spese.

Agricola Italiana Alimentare S.p.A. (doc. 14)

Il credito, portato dal decreto ingiuntivo n. 3646/2016, assomma a complessivi euro 35.159,77.

Gianfranco De Vecchi

Il 16 giugno 2017 ha dichiarato di dimezzare il proprio credito verso la Maraboli (originariamente di euro 127.mila) a titolo di prestito infruttifero. Pertanto, lo stesso assomma oggi ad euro 63.500,00.

La riduzione è subordinata alla omologa del piano.

Locazione agraria.

Come da dichiarazione sottoscritta da tutti i danti causa il 16 giugno 2017, lo stesso – a seguito del dimezzamento accordato -assomma complessivamente ad euro 14.385,00. La riduzione è subordinata alla omologa.

Prestito Maria Rosa Lunghi e Iuri Bonalumi

In ipotesi di omologa, il credito di euro 20.mila sarà dimidiato in euro 10.mila, come da dichiarazione dello scorso 16 giugno.

Giovanni Lunghi

Marito della ricorrente, vanta un credito di euro 15.mila.

Associazione provinciali allevatori Cremona (doc. 15)

Si tratta di una spettanza chirografaria di euro 474,20.

Comazoo (doc. 16)

Il credito è stato *precisato* in euro 32.357,76, ed è affermato il privilegio di cui all'art. 2751 *bis* n. 5 *bis* cod. civ..

Industria Mangimi Brescia S.r.l. (doc. 17)

Il credito, chirografario, è stato quantificato in euro 16.391,49.

Istituto zooprofilattico sperimentale della Lombardia e dell'Emilia Romagna "Bruno Ubertini" (doc. 18)

Il credito è stato dichiarato in euro 340,72 al chirografo.

Linea Gestioni S.r.l. (doc. 19)

Il credito, chirografario, è stato precisato in euro 73,20.

Medi Nova S.a.s. di Melli Paola & C. (doc. 20)

Credito di euro 109,91 che beneficia del privilegio artigiano.

Padania Acque Gestione S.p.A. (doc. 21)

Credito chirografario di euro 4.030,86.

Panta Distribuzioni S.p.A. (doc. 22)

Il credito è stato dichiarato in euro 4.484,76, oltre ulteriori interessi di mora. Lo stesso è privilegiato nella parte relativa alle accise – euro 556,86 – mente dell'art. 16, terzo comma, 26 ottobre 1995 n. 504.

Tecnozoo S.n.c. di Vanzetto G. e C. (doc. 23)

Il credito è stato precisato dalla Tecnozoo in euro 49.794,38.

Maurizio Gussoni (doc. 24, 25)

Lo stesso vanta un credito, privilegiato, di euro 17.290,00, a titolo di spettanze retributive.

Equitalia (Agenzia di riscossione – doc. 26)

Sono stati iscritti a ruolo i seguenti importi:

- euro 18.078,18 al privilegio ex artt. 2753 e 2749; art. 2778 n. 1 c.c.;
- euro 646,88 al privilegio ex artt. 2754 e 2749 c.c., art. 2778 n. 8 c.c. (50%);
- euro 4.650,34 al privilegio ex artt. 2752 e 2749 c.c., art. 2778 n. 18 c.c.;
- euro 3.538,33 al privilegio ex artt. 2752 e 2749 c.c., art. 2778 n. 19 c.c..

Con la precisazione che gli stessi sono già compresi in quelli di cui alle voci che seguono.

Agenzia Entrate D.P. Cremona(doc. 27)

Dalla certificazione rilasciata il 23 giugno 2017 (prot. n. 2017/34140) risulta che la sia debitrice dell'erario nella misura complessiva di euro 30.289,24 per i seguenti titoli:

definitivamente accertati:

- Cartella di pagamento n. 03520160015626423 (anno imposta 2013 – derivante da 770) per euro 1.649,98
- Cartella di pagamento n. 03520160014855634 (anno imposta 2013 – derivante da liquidazione IRAP in controllo centralizzato) per euro 2.647,85
- Cartella di pagamento n. 03520150013305076 (anno imposta 2012 – derivante da modello di liquidazione unico) per euro 2.232,60

non definitivamente accertati:

- Cartella di pagamento n. 03520170000792300 (anno imposta 2013 - IVA) per euro 994,37
- Comunicazione di irregolarità n. 0076298115751/00 (anno di imposta 2014 – modello 770) per euro 1.261,98
- Comunicazione di irregolarità n. 0002101316401/00 (anno di imposta 2015 – modello IVA) per euro 16.152,25
- Comunicazione di irregolarità n. 0004155315401/00 (anno di imposta 2014 – modello IVA) per euro 3.599,22
- Comunicazione di irregolarità n. 0016598115101/00 (anno di imposta 2014 – Modello IRAP) per euro 1.087,12

INPS (doc. 28)

L'Istituto è creditore per complessivi euro 27.457,76.

* * *

3. – Altri accertamenti eseguiti.

Il Professionista, con la collaborazione della debitrice e del legale che la assiste, ha eseguito le seguenti verifiche:

- 1) Visura CRIF (doc. 29).
- 2) Posizione della centrale rischi in Banca d'Italia (doc. 30);
- 3) Assenza altri redditi (doc. 31);
- 4) Visura e certificato protesti Maraboli Patrizia (doc. 32), con esito negativo;
- 5) Visura e certificato protesti della omonima impresa agricola (doc. 33), con esito negativo.

Inoltre, si è richiesto alla Provincia di Cremona, al Comune di Crema, al Comune di Pianengo, e al Comune di Ricengo (docc. 34 – 37) di dichiarare se

esistano pendenze debitorie della Maraboli nei confronti dei predetti Enti. Al momento, vi è stato riscontro solo da parte della Provincia, la quale ha attestato la inesistenza di debiti e crediti.

La Maraboli ha versato in atti certificato di stato di famiglia, dal quale risulta che il nucleo è composto dalla ricorrente, da Lunghi Giovanni (nato a Crema il 28 settembre 1941, Codice Fiscale LNG GNN 41P28 D142N) e Lunghi Christian (nato a Crema il 4 dicembre 1972, Codice Fiscale LNG CRS 72T04 E648O).

La istante era proprietaria di due trattori e un autoveicolo oggetto di esecuzione forzata. Inoltre, ha dichiarato di:

- non aver nessun tipo di reddito;
- di avere due conti personali, accessi presso la Banca Popolare di Milano e la BNL, nelle filiali di Crema, che segnano un attivo di 100/200,00 euro ciascuno (cit. doc. 31).

In ogni caso, non sono compresi nel piano i beni mobili.

* * *

4. – Il piano. Vantaggi.

La ricorrente ha chiesto di poter monetizzare il proprio patrimonio immobiliare, con l'ausilio del professionista nominato dal Tribunale, a mente dell'art. 14 *novies* L. 27 gennaio 2012 n. 3.

Verosimilmente, ciò consentirà di realizzare un attivo maggiore rispetto alle normali procedure di esecuzione forzata.

Infatti, il professionista:

- 1) potrà ricorrere all'ausilio di altri soggetti – agenzie, agronomi – al fine di massimizzare la realizzazione;

2) non sarà vincolato dai ribassi previsti per le procedura di vendita coattiva.

E' fatto notorio come le esecuzioni forzate diano genesi a detrimenti di valore elevati, che la procedura odierna mira ad evitare.

Vi sono poi altri elementi di vantaggio.

Primo elemento di vantaggio del piano: **nella vendita sono inclusi anche cespiti di proprietà di Giovanni Lunghi.**

E' vero che Giovanni Lunghi è terzo datore di ipoteca in favore della Banca Cremasca di Credito Cooperativo; lo è altrettanto, tuttavia, che ove i beni in discorso fossero venduti in sede di esecuzione forzata, l'eventuale maggior ricavo rimarrebbe nella proprietà del medesimo. La messa a disposizione della procedura consente di destinare ogni provento ai creditori.

Secondo elemento di vantaggio: la disponibilità di alcuni creditori, in ipotesi di omologa del piano, a **dimidiare le proprie spettanze.**

Ciò riduce l'importo dei crediti chirografari, consentendo una maggiore soddisfazione di tutti.

* * *

5. – Gli immobili di proprietà di Giovanni Lunghi posti a disposizione dei creditori.

I beni immobili che Giovanni Lunghi si è impegnato a mettere a disposizione ai creditori in ipotesi di omologa sono stati valutati dall'ing. Francesco Cavalli, e possono essere suddivisi in due lotti.

Lotto1

E' costituito dal complesso zootecnico – accatastato per complessivi mq. 9.470 - per l'allevamento di suini a ciclo semi chiuso, nel quale i piccoli sono

allevati sino al peso di 40-50 Kg. Esso è sito in via Donati, a nord rispetto al centro abitato di Crema.

Il lotto comprende ricoveri per animali, silos di stoccaggio degli alimenti, due vasche per la raccolta dei reflui, una tettoia, un portico con officina, un'abitazione di servizio, spogliatoi e servizi per i dipendenti, ed un ufficio.

Detti immobili sono così censiti:

- catasto terreni: fg. 6, part. 59, superficie a 94, ca 70

- catasto fabbricati:

Foglio	Part.	sub.	zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	59	2	2	A/3	4	7 vani	415,75
6	59	2	2	C/6	5	14 mq	18,08
6	59	502	/	D/7	/	/	10.299,00

Il consulente della ricorrente ha evidenziato quanto segue: *“L'intero complesso evidenzia condizioni di obsolescenza sia strutturale che tecnica solo in parte ovviate da interventi di adeguamento e di manutenzione delle strutture e degli impianti. La situazione di degrado è evidente soprattutto dal punto di vista impiantistico.”*

Più precisamente, il lotto è composto come segue:

1) Reparto di gestazione in box

E' costituito da un edificio realizzato negli anni '60, per una superficie lorda di mq 598.

In esso è ubicata una porcilaia, formata da un unico ambiente suddiviso in 32 box in ferro zincato, con pavimento in calcestruzzo pieno e parquetto esterno di defecazione su pavimento grigliato. Sono presenti i trogoli e i succhiotti per la nutrizione e l'abbeveraggio.

2) Reparto di gestazione in gabbia singola

Si trova in un edificio la cui pianta ha una superficie di 617 mq, formato da un unico ambiente attrezzato con gabbie singole. E' dotato di *vacuum system* per l'allontanamento delle deiezioni.

3) *Reparto di svezzamento e sala parto.*

Le due aree si trovano nelle due strutture centrali al complesso, e sono unite da un corridoio longitudinale, per una superficie complessiva di 1.169 mq.

Comprende sei stanze indipendenti per l'allevamento dei suinetti, ciascuna delle quali dotata di riscaldamento a gas e *vacuum system*.

Di queste, tre possono contenere 300 capi, due ne possono ospitare 200, mentre una ha una capacità di 150 animali.

Nella struttura sono presenti anche:

- tre sale parto di vecchia costruzione, con quattordici posti in gabbia singola;
- cinque sale parto di recente costruzione, con quattordici posti in gabbia singola.

Anche queste sono dotate di *vacuum system*.

4) *Reparto di magronaggio*

E' ubicato in una struttura realizzata nei primi anni settanta, della dimensione di 458 mq.

In essa vi sono tre stanze in grado di ospitare ciascuna trecento suini, suddivise in box dotati di pavimento grigliato, impianto di alimentazione semiautomatico a catena, impianto di beveraggio a succhiotti, ed impianto di illuminazione con plafoniere al neon.

5) *Ricovero per suini - verri*

Ha una superficie commerciale di 54 mq, suddivisa in quattro box.

6) *Tettoie e deposito*

Nel complesso è sita una tettoia utilizzata come deposito, ed un'altra ove sono ricoverati gli attrezzi. A questa ultimo sono adiacenti i locali di servizio ed uno ad uso officina. Tali locali sono dotati di impianti elettrico e di illuminazione.

Le parti in muratura, tuttavia, non risultano censite, evidentemente perché realizzate in assenza di valido titolo edilizio.

7) Vasche di stoccaggio

In esse sono convogliate le deiezioni, mediante un sistema di raccolta che raggiunge tutti i reparti dell'allevamento.

Le vasche sono due. La prima si trova nell'angolo nord est del complesso, è interrata ed ha una capacità di mille m.c.; la seconda è collocata nel lato sud dell'allevamento, ha una capacità di 1.500 m.c., ed è stata realizzata con elementi prefabbricati in cls armato.

8) Palazzina

Essa comprende:

- (i) l'ufficio – in discrete condizioni manutentive, riscaldato, ed avente una superficie commerciale di 25 mq;
- (ii) la abitazione, distribuita su un solo piano, per una complessiva superficie di circa 150 mq. All'abitazione è asservito un portico esterno di circa 23 mq.
- (iii) gli spogliatoi e i servizi per i dipendenti, per complessivi 29 mq.

Ciascuna di queste frazioni è dotata di accesso autonomo.

Anche in questo caso vi sono difformità fra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali; in particolare, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e l'accorpamento della autorimessa (e tale uso del predetto locale) alla abitazione.

9) Area di pertinenza

Il complesso comprende una strada in parte asfaltata ed in parte in ghiaia, che collega fra loro i vari reparti; il cancello con funzione di barriera sanitaria; i marciapiedi in cemento, le tettoie e le piccole strutture dislocate in tutto il complesso.

L'intero complesso è stato valutato in 825.mila euro dal professionista incaricato dalla ricorrente.

Lotto 2

Si tratta della quota di comproprietà indivisa del terreno seminativo irriguo censito nel catasto terreni del Comune di Crema al fg. 6, part. 96, il cui valore è stato stimato dall'ing. Cavalli, applicando un abbattimento del 35% rispetto ai VAM in vigore nella Provincia di Cremona, in **euro 59.563,68.**

* * *

6. – Gli immobili di proprietà della Maraboli.

La Maraboli è titolare delle quote dominicali in appresso dettagliate:

Lotto	Comune	Censimento	Descrizione	Valore complessivo	Quote	Valore quote
1	Crema	fg 6 part. 96	seminativo	183.549,80	metà	91.774,90
2	Crema Crema	fg 6 partt. 65, 76, 89, 138 fg 6 part. 139	seminativo irriguo bosco ceduo	248.467,80	un quarto	62.116,95
3	Pianengo Pianengo	fg 4, part. 152 fg. 7 part. 44	seminativo irriguo seminativo irriguo	24.621,80	intero	24.621,80
4	Pianengo Pianengo Ricengo	fg. 4, partt. 153, 154 fg. 7, partt. 50, 51, 64, 87, 88, 89, 91, 92, 150 fg 9, partt. 17, 40, 107, 108	seminativo irriguo seminativo irriguo seminativo irriguo	659.792,00	16/40	263.916,80
5	Pianengo	fg 7 part. 73	argine	1.150,50	intero	1.150,50
6	Pianengo	fg 7 part 49	argine	159,3	16/40	63,72
7	Pianengo	fg 7 part. 140	strada ponderale	513,3	16/40	205,32

Nella valutazione finale, è stata applicata la medesima riduzione del 35%.

Pertanto, **i terreni in discorso sono stati stimati in euro 288.502,49,**

di cui 228.900,00 non gravati da ipoteche.

* * *

7. – Previsioni di realizzo. Classi.

La previsione di realizzo utilizzando le stime rese dall'ing. Cavalli, è di euro 1.173.066,17. Si tratta – salva diversa stima di altri professionisti – di una valutazione motivata, che tiene conto del momento di difficoltà del settore immobiliare agrario. Difficoltà in ragione delle quali è stato applicato l'abbattimento – per i terreni - del 35% rispetto al valore agricolo medio.

Lo scrivente ha provveduto a verificare la correttezza del VAM applicato, che risulta congruo all'ultimo disponibile per la Provincia di Cremona (doc. 38).

In via prudenziale, la ricorrente ha ulteriormente svalutato i beni nella misura di euro 150.mila. Pertanto, ai fini della fattibilità del piano, viene considerato un attivo di euro 1.023.100,00.

Resta inteso che, in ogni caso, la proposta formulata dalla Maraboli pare la migliore possibile, non risultando alternative che consentano una maggiore soddisfazione dei creditori.

Il passivo ad oggi assomma ad euro 1.454.944,21 oltre alle spese di giustizia per la conservazione dei beni che dovranno essere specificate dai singoli creditori, per le quali pare congrua una stima di euro 10.mila - di cui

Crediti dei quali deve essere garantito pagamento	Euro 17.290,00
Crediti per cui è ammessa solo la dilazione	Euro 25.809,84
Crediti che beneficiano di privilegio ipotecario	Euro 663.968,05
Crediti con privilegio artigiano	Euro 109,01
Crediti privilegiati Irap, contributi previdenziali e tributi	Euro 31.258,54
Crediti qualificati al chirografo per assenza dei beni sui quali insiste il privilegio	Euro 112.584,33
Crediti con privilegio art. 16 l. 504/1995	Euro 556,86
Chirografo	Euro 603.358,58

La ricorrente ha stimato spese in prededuzione per circa 110.mila euro, le quali comprendono:

- il corrispettivo per l'OCC e per il gestore nominato dal Tribunale (valutate complessivamente in euro 90.mila circa – 70.mila per compensi, oneri accessori e spese dell'OCC, ed euro 20.mila per la remunerazione del gestore);
- i compensi dell'avv. Greco (che lo stesso espone per euro 6.mila);
- i compensi dell'ing. Francesco Cavalli, per euro 9.770,00;
- i compensi di Piano Debiti S.r.l., per euro 3.500,00.

Inoltre, possono essere considerati plausibili euro 10.mila per spese legali di conservazione dei beni, ed euro 20.mila per sopravvenienze.

Dedotti 140.mila euro per prededuzioni e sopravvenienze, residuerebbe un attivo di euro 883.100,00

Per ciò che concerne i crediti assistiti da privilegio ipotecario, i cespiti oggetto dello stesso sono capienti.

Mediante la vendita di questi ultimi sarà possibile:

- 1) estinguere i crediti ipotecari (euro 663.968,05);
- 2) estinguere i crediti in prededuzione e quelli eventualmente sopravvenuti;
- 3) versare quanto dovuto all'ex dipendente Gussoni, e a titolo di IVA e Ritenute d'acconto;
- 4) soddisfare il credito per spese di giustizia conservative.

Il residuo si assommerà a quanto derivante dalla vendita degli altri cespiti.

Con tali proventi si procederà al pagamento:

- dei crediti per contributi e imposte (ivi compresa la quota di accise sulla fornitura di carburante);
- dei crediti assistiti da privilegio artigiano.

Ai fini della presente procedura, in assenza dei beni indicati nell'art. 46 TUB, il credito della Carige è da intendersi chirografario.

Dovrebbero residuare 145.mila euro circa, da suddividere fra i creditori chirografari, così da consentirne una soddisfazione nella misura del 15-20% circa.

Questa percentuale di realizzazione è possibile grazie alla disponibilità di alcuni creditori a dimidiare le proprie spettanze in ipotesi di omologa. Riducendosi l'attivo di euro 87.885,00, la percentuale di soddisfazione per gli altri creditori è incrementata.

Va da sé che detto risultato dipende dal risultato delle attività di vendita. Pur in assenza di certezze, il piano sembra ragionevolmente fattibile, ed è di tutta evidenza come la procedura prescelta possa massimizzare la efficienza nella monetizzazione dei beni posti a disposizione.

* * *

8. – Ulteriori informazioni.

Stando alle informazioni in possesso dello scrivente, non esistono atti del debitore che siano stati oggetti di impugnazione nell'ultimo quinquennio.

In tale periodo, gli unici atti di disposizione patrimoniale noti all'esponente sono le cessioni quote della società Caroline S.r.l., risalenti al 2013 e 2014, versate in atti dalla ricorrente.

La documentazione sottoposta allo scrivente Professionista – e che sarà unita al ricorso – è attendibile e completa; la ricorrente ha infatti reso disponibili

le scritture e le dichiarazioni degli ultimi cinque anni, al di là di quanto obbligatorio.

La Maraboli, inoltre, non pare aver compiuto atti mossi da inidonea diligenza, essendo il sovraindebitamento cagionato da una perdurante crisi settoriale, riconosciuta da ogni competente autorità.

* * *

9. – Conclusioni.

Alla luce di quanto sopra, sulla scorta delle informazioni disponibili e dei documenti versati in atti, lo scrivente Professionista, incaricato dall'OCC presso l'Ordine degli avvocati di Cremona

a t t e s t a

la ragionevole fattibilità del piano sopra descritto, che appare attendibile, sostenibile e coerente, in quanto:

- 1) rappresenta la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della ricorrente;
- 2) si fonda su ipotesi realistiche.

Sia le modalità di vendita proposte che i tempi paiono congrui ed efficienti.

Si allegano:

- 1) Comunicazione e riscontro Banca Cremasca;
- 2) Comunicazione e riscontro Banca Carige;
- 3) Comunicazione FP Mangimi;
- 4) Comunicazione Labadini;
- 5) Comunicazione e riscontro Gen.I;
- 6) Comunicazione e riscontro Libera S.r.l.;

- 7) Comunicazione Libera Associazione Agricoltori Cremonesi;
- 8) Comunicazione e riscontro Bergonzi;
- 9) Comunicazione e riscontro Crema Vet;
- 10) Comunicazione e riscontro Carra Mangimi S.p.A.;
- 11) Comunicazione e riscontro General Farm;
- 12) Comunicazione e riscontro Dankode;
- 13) Comunicazione e riscontro Schippers Italia;
- 14) Comunicazione AIA S.p.A.;
- 15) Comunicazione A.P.A.C.;
- 16) Comunicazione e riscontro Comazoo;
- 17) Comunicazione e riscontro Industria Mangimi Brescia;
- 18) Comunicazione e riscontro Istituto Zooprofilattico;
- 19) Comunicazione e riscontro Linea Gestioni;
- 20) Comunicazione e riscontro Medi Nova;
- 21) Comunicazione Padania Acque;
- 22) Comunicazione e riscontro Panta Distribuzioni S.p.A.;
- 23) Comunicazione e riscontro Tecnozoo;
- 24) Comunicazione Maurizio Gussoni;
- 25) Cedolino INAIL;
- 26) Comunicazione ed estratto di ruolo;
- 27) Certificazione Agenzia Entrate;
- 28) Comunicazione INPS;
- 29) Visura CRIF;
- 30) Posizione Banca d'Italia;
- 31) Assenza altri redditi;

- 32) Visura e certificato protesti Patrizia Maraboli;
- 33) Visura e certificato protesti Azienda Agricola;
- 34) Richiesta e riscontro Provincia Cremona;
- 35) Richiesta Comune Crema;
- 36) Richiesta Comune Pianengo;
- 37) Richiesta Comune Ricengo;
- 38) Ultimi VAM calcolati per Provincia di Cremona;

Crema – Cremona, 28 settembre 2017

(avv. Cristiano Duva)