

Avv. Francesco Demartis  
Via Enrico Costa 11 07100 Sassari  
Telefono e fax 079 237884  
MAIL: francesco.demartis@gmail.com  
PEC: francesco.demartis@pec.it

**ORIGINALE**

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Tempio Pausania  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Dot.ssa Francesca Anna Deidda)

23/02/17

R.G. 1/17

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti e soddisfazione dei crediti ex artt. 6 e ss. legge n. 3/2012 nell'interesse di

Gallura Vacanze snc di Aunitu Giovanni Leonardo, con sede in Badesi via Vittorio Veneto 28, codice fiscale n. 02079330904

Aunitu Francesco Andrea nato a Sassari il 26/1/73 residente a Badesi località Muntiggioni via Veneto 28, codice fiscale NTAFC73A26I452C

Aunitu Giovanni Leonardo nato a Sassari il 17/9/70 e residente a Badesi località Muntiggioni via Piemonte 5, codice fiscale NTAGNN70P17I4520

tutti rappresentati e difesi per procura in calce al presente atto dall'avvocato Francesco Demartis (DMRFNC62L04L093I), PEC francesco.demartis@pec.it fax 079237884 e domiciliati in Viddalba via Lena 13 presso il medesimo difensore;

contro

Italfondario Spa, con sede in Roma, via Carucci 131, CF 00399750587, in qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo Spa (già Banca CIS Spa), con sede in Torino, piazza San Carlo 156, CF 00799960158;

Intesa Sanpaolo Spa (già Banca CIS Spa), con sede in Torino, piazza San Carlo 156, CF 00799960158;

SFIRS Spa (Società Finanziaria Regione Sardegna Spa), con sede in Cagliari, via S. Margherita 4, C.F. 00206010928;

RAI - Radiotelevisione Italiana Spa, con sede in Roma, viale Mazzini 14, P.IVA 06382641006;

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari, in persona del  
Direttore p.t., piazza Giovanni Falcone 5/E Sassari;CF e P.IVA 06363391001

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari- Ufficio Territo-  
riale di Tempio Pausania, in persona del Direttore p.t., via Olbia- Tempio Pau-  
sania;CF e P.IVA 06363391001

premesso

1) Gli istanti.

La società Gallura Vacanze snc ha esercitato fino al marzo 2015 la  
sua attività nel settore alberghiero (albergo e bed and breakfast) nell'unità  
immobiliare sita in Badesi via Piemonte, foglio 59 mappali 316 sub 12 (nuovo  
mappale successivo alla costruzione del bene); la società è cessata nel dicem-  
bre 2015; l'attività della società è attualmente esercitata, nello stesso immo-  
bile, da Aunitu Francesco Andrea in proprio, già socio della società unitamente  
a Aunitu Giovanni Leonardo.

§§§

2) Il sovra-indebitamento della società e dei soci: l'elenco dei debiti.

A causa della crisi economica che ha fortemente colpito anche il set-  
tore turistico la società ricorrente si trova nella situazione di sovra-indebita-  
mento descritta dall'art. 6 comma secondo lettera a) della legge n. 3/2012;  
infatti la crisi del settore (nella sostanza il forte calo delle prenotazioni) ha mi-  
nato il programma economico della società ed impedito di far fronte ai debiti,  
costituiti, come rappresentato nell'allegato 1, dalla complessiva somma di eu-  
ro 266.520,50 per le seguenti voci:

Avv. Francesco Demartis

Via Enrico Costa 11 07100 Sassari

Telefono e fax 079 237884

MAIL: francesco.demartis@gmail.com

PEC: francesco.demartis@pec.it

a) dalle rate del contratto di finanziamento stipulato in data 12/12/2005 per la costruzione dell'immobile sopra indicato (unità immobiliare sita in Badesi via Piemonte, foglio 59 mappali 316 sub 4 e 318) con la Banca CIS spa (ora Intesa San Paolo spa), atto notaio Papaccio, repertorio 60642; il debito accumulato ammonta ad euro 210.863,26 alla data dell'atto di precetto notificato in data 17/6/2015 dalla Italfondario spa procuratore della banca Intesa San Paolo spa società (quest'ultima incorporante la predetta Banca CIS spa) ed è aggiornato per eccesso alla somma di euro 225.000,00; si precisa che nonostante il finanziamento richiami la legge regionale n. 40/93 nessun finanziamento è stato concesso dalla Regione per tale operazione e quindi nessun vincolo è stato costituito sulla vendita del bene e sull'utilizzo dello stesso;

b) dal debito derivante dal saldo negativo di conto corrente n. 70047878 aperto presso il Banco di Sardegna, attualizzato ad euro 29.400 c.a;

c) dal debito derivante da un contratto di finanziamento SFIRS (Società Finanziaria Regione Sardegna spa) del 24/6/2011 pari ad euro 9.583,21;

d) dal debito verso l'Agenzia delle Entrate per euro 1.430,00 ca per mancato versamento IVA;

e) dal debito per canone RAI per gli anni 2012, 2014 e 2015 per euro 1.107,29.

Dei predetti debiti sociali rispondono altresì gli odierni istanti, Aunitu Giovanni Leonardo e Aunitu Francesco Andrea, sia in qualità di soci illimitatamente responsabili della società in nome collettivo, sia per avere prestato fideiussione nel citato contratto di finanziamento CIS e quindi come fideiussori

Avv. Francesco Demartis

Via Enrico Costa 11 07100 Sassari

Telefono e fax 079 237884

MAIL: francesco.demartis@gmail.com

PEC: francesco.demartis@pec.it

del finanziamento CIS-Intesa San Paolo; per gli stessi debiti anche i soci oggi istanti si trovano nella identica situazione di sovra- indebitamento, nei confronti degli stessi creditori, descritta dal citato art. 6 legge n. 3/2011.

In conclusione l'odierna proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti e soddisfazione dei crediti ex artt. 6 e ss. legge n. 3/2012 riguarda i debiti sorti in capo della società e della quale rispondono, per i titoli sopra descritti, sia la società che i soci.

Nell'ipotesi di accordo con i creditori si estingueranno le posizioni debitorie della società e dei soci, relative agli stessi debiti; i soci infatti non hanno altri debiti personali esclusi quelli che maturano di volta in volta per il soddisfacimento dei bisogni di sostentamento personali propri e della famiglia; anche i soci non sono in grado di far fronte alla predetta situazione di sovra- indebitamento in quanto le loro entrate sono sufficienti unicamente a far fronte ai bisogni essenziali propri e delle rispettive famiglie.

Le somme sopra indicate possono subire delle modificazioni in funzione dei successivi interessi o altri accessori maturati secondo le pattuizioni e/o secondo legge.

Si precisa che il presente atto non costituisce riconoscimento dei debiti sopraindicati ma mera quantificazione degli stessi salvo errore ai fini della presente proposta e quindi con riserva di contestazione degli stessi in caso di inammissibilità, mancata omologa o mancata esecuzione della stessa, revoca dell'omologa e comunque per ogni altra ipotesi di rigetto o inammissibilità della proposta o comunque di inefficacia dell'accordo raggiunto con creditori.

La presente proposta prevede che i predetti debiti siano pagati integralmente nei termini e con le modalità appresso indicate; conseguentemente

alle predette somme dovranno essere aggiunti gli interessi medio tempore maturati; a tale fine, oltre ad uno specifico calcolo degli interessi nei prossimi quattro anni, è stato previsto un fondo di riserva.

§§§

3) Le spese della procedura .

Il piano di ristrutturazione dei debiti prevede le spese conseguenti alla procedura ed alla durata massima della stessa nell'ordine di anni quattro quantificate in euro 158.657,77 :

a) in primo luogo le somme necessarie al sostentamento dei soci e delle relative famiglie, pari ad euro 24.000 ad anno per un totale nel quadriennio di euro 96.000; tale debito è coperto dalle entrate personale dei soci, come detto sufficienti al sostentamento personale e della famiglia ed all'apporto personale alla presente proposta e di cui appresso; in allegato la composizione del nucleo familiare dei due soci e la distinta delle predette spese;

b) il compenso per l'organismo di composizione della crisi per euro 9.132,89; a tale proposito, su istanza della società il Giudice delegato ha nominato quale organo di composizione della crisi il dott. Gian Carlo Fenu il quale attesta, secondo legge la fattibilità del presente piano;

c) il compenso per il liquidatore dei beni (che in questo caso può essere lo stesso organismo di composizione della crisi) pari ad euro 18.000; il piano si fonda, come diremo subito, sulla vendita dei beni dei soci;

d) la consulenza fiscale della società nel quadriennio pari ad euro 2.400;

Avv. Francesco Demartis

Via Enrico Costa 11 07100 Sassari

Telefono e fax 079 237884

MAIL: francesco.demartis@gmail.com

PEC: francesco.demartis@pec.it

e) i costi generali di gestione della società nel quadriennio pari ad euro 4.800;

f) gli interessi maturati e maturandi nei quattro anni sulle somme a debito, pari ad euro 26.000 ( interessi di mora al 3% per San Paolo IMI e all'1% per gli altri debiti );

g) un fondo rischi nel quadriennio pari ad euro 16.000, necessario a compensare differenze nei conteggi degli interessi ed altre spese impreviste della procedura; il fondo rischi ha la precipua funzione di coprire i costi relativi alla tassazione dei beni in occasione della vendita degli stessi prevista dal piano.

### §§§

#### 4) Le entrate del piano.

La presente proposta di accordo per la ristrutturazione dei debiti dei ricorrenti (della società e dei soci e fideiussori), si fonda, dal punto di vista delle entrate:

a) sulla vendita dei seguenti immobili di proprietà dei soci:

a1) l'immobile dedicato all'attività alberghiera di proprietà dei soci, sito in Badesi via Piemonte distinto in catasto al foglio 59 mappale 316 sub 12 ( immobile oggetto della attività alberghiera sopra indicata) ;

a2) il fabbricato sito in Badesi distinto in catasto al foglio 64 particella 196 pure di proprietà dei due soci;

a3) il terreno sito in Badesi, distinto in catasto al foglio 49 particella 275 di proprietà al 50% del socio Giovanni Aunitu;

Avv. Francesco Demartis

Via Enrico Costa 11 07100 Sassari

Telefono e fax 079 237884

MAIL: francesco.demartis@gmail.com

PEC: francesco.demartis@pec.it

b) altra entrata prevista dal piano è quella derivante dalla prosecuzione della attività alberghiera a nome del socio Aunitu Francesco Andrea in proprio; si ipotizza un'entrata minima di euro 12.000 all'anno, per un totale di 48.000 euro nei quattro anni di gestione; somma che costituisce quindi apporto del socio Aunitu Giovanni Leonardo alla presente proposta;

c) è previsto un ulteriore apporto dei soci nell'ordine di euro 4.000 all'anno per un totale di euro 16.000;

d) è computata nelle entrate infine la somma di euro 24.000 annue per il sostentamento dei soci e della loro famiglia; a tale entrata corrisponde la voce di spesa corrispondente.

Per i tre immobili sopra indicati si allegano alla presente le relative perizie (quella relativa all'immobile di via Piemonte è allegata alla relazione del dott. Fenu ) secondo le quali il valore degli stessi supera il valore dei debiti (266.520) e delle spese della procedura nel quadriennio (158.657) le quali ultime, ricordiamo, includono circa 12.000 euro per imprevisti.

Infatti il solo immobile adibito ad albergo di via Piemonte ha un valore di perizia di euro 504.830; gli altri due immobili un valore di oltre 100.000 euro.

Non incide o comunque non impedisce l'esecuzione della proposta l'eventuale tassazione delle vendite degli immobili; la tassazione degli stessi infatti sarebbe ancorata alla plusvalenza e quindi alla differenza di prezzo rispetto al costo di costruzione che, in entrambi i casi si avvicina al valore di perizia (il mappale 316 categoria d/2, quindi non abitativo, è suscettibile a tassazione se ci sarà una plusvalenza rispetto al costo di costruzione; il map-

pale 275 terreno edificabile, idem, è suscettibile a tassazione se ci sarà plusvalenza rispetto al costo di acquisto) .

Abbiamo già chiarito che il fondo rischi ha la funzione precipua di costituire una provvista per la tassazione dei beni oggetto della liquidazione.

§§§

#### 5) Modalità dei pagamenti e della liquidazione.

Abbiamo detto che il piano prevede il pagamento integrale di tutti i debiti sociali per capitale ed interessi.

Quanto alla tempistica dei pagamenti è previsto il termine massimo di quattro anni e l'attestazione garantisce la sussistenza dei fondi per l'articolazione massima quadriennale; al fine di non pregiudicare i creditori, specie quelli aventi diritto di prelazione sugli immobili oggetto della presente proposta, la liquidazione dei beni immobili dovrà comunque avvenire con modalità tali da garantire tempistiche, pubblicità, ribassi di prezzo e comunque una celerità ed efficienza della procedura non inferiore a quella in corso davanti al Giudice della esecuzione (RG 144/2015 Tribunale di Tempio Pausania).

§§§

#### 6) Ulteriori presupposti della procedura.

Ciò premesso in ordine al sovra-indebitamento dei ricorrenti, alle entrate si esaminano di seguito le ulteriori condizioni - e/o precisazioni - imposte dalla legge per l'ammissibilità della presente proposta:

a) art. 6 comma primo: gli istanti non sono soggetti né assoggettabili a procedure concorsuali diverse da quelle regolate dal capo II della citata leg-



ge 3/2012; come si desume dai bilanci della società mancano i presupposti per la sottoposizione della stessa a procedura fallimentare;

b) art. 7 comma primo: non sono presenti crediti impignorabili;

c) art. 7 comma primo: la presente proposta, come chiarito, indica le scadenze di pagamento dei creditori (massimo 48 mesi) e le modalità di liquidazione dei beni ( vendita tramite liquidatore);

d) art. 7 comma primo: quanto all'eventuale suddivisione in classi dei creditori, manca la suddivisione in classi in quanto il piano prevede la soddisfazione di tutti i debiti per intero;

e) garanzie per l'adempimento; non vengono presentate garanzie per l'adempimento; la proposta si fonda sulla vendita dei beni dei soci sopra indicati;

f) gli istanti non hanno mai fatto ricorso ai procedimenti di cui al capo II legge 3/2012 citata né hanno mai subito i provvedimenti di cui agli artt. 14 e 14 bis stessa legge;

g) viene allegata tutta la documentazione che consente di ricostruire la situazione patrimoniale ed economica dei debitori;

h) non è prevista la continuazione della attività di impresa da parte della società; l'attività, come chiarito, prosegue attualmente a nome di uno dei due soci;

i) la società non è titolare di beni immobili; i soci, relativamente ai propri beni, non hanno compiuto atti di disposizione di beni immobili negli ultimi cinque anni.

§§§

## 7) Conclusioni.

Si conclude chiedendo che il Giudice voglia :

**A)** preliminarmente, qualora necessario, stabilire ex art. 9 comma 3ter un termine per integrare la proposta o integrare la documentazione;

**B)** con il decreto di cui all'art. 10 comma 1 :

a) fissare l'udienza per la votazione della presente proposta, sussistendo i presupposti di legge;

b) stabilire idonea forma di pubblicità della proposta e del decreto e la pubblicazione degli stessi nel registro delle imprese per la società istante;

c) disporre la trascrizione del decreto, a cura dell'organismo di composizione della crisi ma con spese a carico degli istanti, presso gli uffici competenti poiché il piano prevede la cessione a terzi di beni immobili;

d) disporre che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo, non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali né disposti sequestri conservativi né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore che ha presentato la proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore e che detta sospensione non opera nei confronti dei titolari di crediti impignorabili;

**C)** all'esito della votazione e delle comunicazioni dell'organismo della composizione della crisi, omologare la presente proposta o quella modificata a seguito della presentazione dei documenti o integrazioni al piano richieste dal Giudice, disponendo la pubblicità prevista per la proposta dall'art. 10 comma 2;

**D)** con vittoria di spese diritti ed onorari in caso di contestazione della presente proposta.

§§§

8) Allegati.

Si allegano separatamente, oltre alla procura in calce, i seguenti documenti richiesti dalla legge al momento della presentazione della proposta (art. 9 comma secondo e terzo della legge n. 3/2012 ) :

- 1) elenco dei beni immobili dei soci (la società non possiede beni);
- 2) dichiarazione dei redditi degli ultimi tre anni dei soci (unico 2016, 2015, 2014);
- 3) dichiarazione dei redditi degli ultimi tre anni della società (unico 2016, 2015, 2014);
- 4) elenco delle spese correnti dei soci;
- 5) istanza e nomina del dott. Fenu da parte del Giudice delegato;
- 6) attestazione della fattibilità del piano da parte dell'organismo di composizione della crisi dott. Fenu;
- 6bis) copia del registro dei cespiti ammortizzabili di Gallura Vacanze snc, precisando che la società non è tenuta alla formazione di ulteriori scritture contabili;

Si allegano inoltre per una miglior comprensione della proposta gli ulteriori seguenti documenti :

7) documentazione relativa all'immobile di Badesi via Piemonte oggetto di liquidazione (visura, planimetria atto pubblico notaio Papaccio 10/7/2006 e dichiarazione di successione) ;

8) documentazione relativa agli immobili in Badesi località Muntiggiolini foglio 49 mappale 275 e località Azzagulta foglio 64 mappale 196, entrambi oggetto della presente proposta: visura catastale, planimetria, atto pubblico notaio Papaccio 9 giugno 2006 e atto pubblico notaio Maniga 30/1/2008; perizia 8/7/2016 geom. Matteo Serra;

9) visure immobiliari relative a tutti gli immobili di proprietà di Aunitu Francesco Andrea ed Aunitu Giovanni Leonardo;

10) visura camerale relativa alla società istante;

11) contratto di finanziamento CIS Gallura Vacanze ed atto di precetto Italfondionario - San Paolo IMI;

12) dichiarazione di stato di famiglia di entrambi i soci istanti;

13) CUD 2016 di Pes Clara, moglie di Aunitu Giovanni Leonardo;

14) estratto conto corrente Banco di Sardegna al 30/11/2015;

15) documentazione debito SFIRS;

16) canoni Rai;

17) documentazione sugli incassi della gestione Aunitu Francesco Andrea;

18) documentazione aggiornata relativa al debito IVA della società.

§§§

Avv. Francesco Demartis

Via Enrico Costa 11 07100 Sassari

Telefono e fax 079 237884

MAIL: francesco.demartis@gmail.com

PEC: francesco.demartis@pec.it

Si dichiara un contributo unificato di euro 98 in ragione dell'oggetto della procedura (proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti e soddisfazione dei crediti ex artt. 6 e ss. legge n. 3/2012).

Sassari 30/1/2017

Avv. Francesco Demartis





PROCURA SPECIALE

I sottoscritti Aunitu Francesco Andrea ed Aunitu Giovanni Leonardo in proprio e quali legali rappresentanti della società Gallura Vacanze snc delegano l'avv. Francesco Demartis, a sottoscrivere il presente atto ed a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento ( Proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti e soddisfazione dei crediti ex artt. 6 e ss. legge n. 3/2012 ) ed in ogni sua eventuale fase incidentale o successiva, compresa quella di opposizione, di convalida, di appello o reclamo anche in via incidentale, di riassunzione, di esecuzione, merito successivo al cautelare, con ogni più ampio potere inclusi quelli di presentare motivi aggiunti, transigere e conciliare, rinunciare agli atti, accettare rinunzie, farsi sostituire da altri avvocati o procuratori ed eleggendo domicilio presso gli stessi, chiamare terzi in causa anche a garanzia, deferire o riferire giuramenti decisori o suppletori, incassare e quietanzare a qualsiasi titolo e quanto altro. Il tutto con promessa de rato et valido. Eleggiamo domicilio in Viddalba via Lena 13 presso l'avvocato Francesco Demartis.

Sassari li 30/01/2017

Giovanni Leonardo Aunitu

Francesco Andrea

Le firmi sono autentiche

Avv. F. Demartis

