



rilevato in particolare che il creditore privilegiato ipotecario di primo grado 4Mori Sardegna Srl ha formulato osservazioni, allegando:

- che il credito vantato dal medesimo nei confronti del ricorrente - in forza di contratto di mutuo fondiario in data 8.11.2005 concluso con la cedente Banco di Sardegna Spa e garantito da ipoteca volontaria su immobili siti in Ittiri di proprietà del ricorrente, dallo stesso già sottoposti ad esecuzione forzata (pendente al n. 60/2022 RGE) - ammonta alla maggior somma di € 124.109,66, anziché a quella di € 89.970,12 indicata dall'OCC sulla base dell'atto di precetto, dovendosi tener conto degli interessi di mora maturati, oltre che delle spese sostenute per l'instaurazione della procedura esecutiva;
- la non convenienza della proposta rispetto all'alternativa liquidatoria, atteso che, nella perizia depositata nell'ambito della procedura esecutiva pendente, gli immobili pignorati sono stati valutati € 137.785,70, e cioè oltre il doppio di quanto risulta dalla perizia di parte, tenuta in considerazione dall'OCC nella propria relazione, in cui il valore dei medesimi immobili, detratte ipotizzate spese di ristrutturazione, viene stimato in soli € 60.276,49. Di conseguenza, il creditore ipotecario sostiene che la vendita in sede esecutiva comporterebbe un soddisfacimento del proprio credito in misura superiore a quella ipotizzata nella proposta (di soli € 40.486,00) e in un lasso di tempo molto inferiore al periodo proposto di nove anni, considerato che, anche al terzo tentativo di vendita, il prezzo base sarebbe superiore a quello indicato dal ricorrente;

ritenuto che i motivi di opposizione del creditore ipotecario siano fondati, in quanto:

- come confermato dall'OCC, nella proposta e nella relazione si era tenuto conto del credito soltanto in sorte capitale. Considerando invece, come doveroso, il credito comprensivo degli ulteriori interessi di mora maturati, lo stesso ammonta ad € 124.109,66, così che la percentuale di soddisfacimento sulla base della proposta del ricorrente sarebbe del 32,62%, anziché del 45%;
- il piano proposto dal ricorrente non soddisfa il presupposto di cui all'art. 67, comma 4, CCII, essendo stata fondatamente contestata dal creditore ipotecario falcidiato la convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria, da intendersi come apertura della liquidazione controllata, come precisato dall'art. 70, comma VII, modificato dal d.lgs. 136/2024, ai sensi del quale *“Quando uno dei creditori o qualunque altro interessato, con le osservazioni di cui al comma 3, contesta la convenienza della proposta, il giudice omologa il piano se ritiene che il credito dell'opponente può essere soddisfatto dall'esecuzione del piano in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione controllata”*.

Ebbene - considerando che i beni gravati da ipoteca in favore di 4Mori Sardegna (appartamento e garage siti [REDACTED]) sono già oggetto di procedura esecutiva individuale e che, in caso di apertura della liquidazione controllata, presumibilmente il Liquidatore subentrerebbe nella procedura pendente - può tenersi conto della stima dei beni in data 15.9.2023, effettuata ai fini della vendita coattiva dall'esperto stimatore giudizialmente nominato in quella sede, così che il valore degli stessi può essere individuato nel valore a base d'asta del primo tentativo di vendita (€ 137.785,70), che già tiene conto delle riduzioni previste per le vendite forzate, con una possibile ulteriore decurtazione del 25%, così come previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c. (€ 103.339,27). Peraltro, anche ritenendo che, come rilevato dall'OCC, il mercato di riferimento non sia in condizioni favorevoli, sino al terzo esperimento di vendita, il ricavato per il creditore ipotecario (€ 77.000,00 ed € 58.000,00, ai sensi dell'art. 571, comma II cpc) sarebbe comunque superiore alla somma offerta dal ricorrente pari ad € 40.486,00.

Del resto, le critiche mosse alla perizia da parte del ricorrente (sulla base di relazione di stima redatta da proprio tecnico di fiducia, utilizzando i criteri catastali), poi recepite anche dall'OCC, non sono in grado di mettere in dubbio l'attendibilità della valutazione da parte dell'Esperto Geom. [REDACTED] nominato dal Giudice dell'Esecuzione e che risulta avere analizzato il mercato immobiliare della zona, rilevato le



quotazioni dell'OMI ed applicato il coefficiente di deprezzamento per la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile, tenendo quindi già in considerazione la necessità di interventi di ristrutturazione, lamentata dal ricorrente.

Si deve, inoltre, osservare che, in caso di liquidazione controllata del patrimonio del debitore, tutto il patrimonio del medesimo sarebbe destinato al soddisfacimento dei creditori, così che occorrerebbe far riferimento, per almeno tre anni, anche alla pensione di vecchiaia dallo stesso percepita (detratto quanto necessario al mantenimento del medesimo e del nucleo familiare), oltre che al valore dell'autovettura, stimata in ricorso in circa 4.000,00 €;

considerato, pertanto, che sussistono fondati motivi per ritenere che, nello scenario della liquidazione controllata, il credito dell'ipotecario di primo grado 4Mori Sardegna sarebbe soddisfatto in tempi più celeri e con prospettive di soddisfacimento superiori rispetto a quelle derivanti dall'esecuzione del piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore;

ritenuto quindi che, stante la fondata contestazione della convenienza della proposta, il piano non possa essere omologato, per quanto previsto dall'art. 70, comma VII CCI;

rilevato che, non potendo comunque la domanda essere accolta per quanto sopra osservato, risulta superfluo l'esame delle ulteriori osservazioni proposte dai creditori Comune di Ittiri e I.FI.V.E.R.;

rilevato che non è stata proposta domanda di liquidazione controllata;

**P. Q. M.**

rigetta la domanda di ristrutturazione dei debiti proposta dal ricorrente;  
dichiara inefficaci le misure protettive accordate con decreto in data 1.8.2024.

Dispone che il presente provvedimento sia pubblicato sul sito web del Tribunale di Sassari nell'apposita sezione, con oscuramento dei dati sensibili e comunicato, a cura dell'OCC, a ciascun creditore.

Si comunichi.

*Sassari, 27/04/2025*

Il Giudice delegato  
*Francesca Fiorentini*

