

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE XIV CIVILE – RG. 462-1/2026**  
**G.D. Dott. CLAUDIO TEDESCHI**

**PROCEDURA DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE**  
**ex art. 67 Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza**

**Debitori: LIONETTI Gianmarco e LIONETTI Simone**

**RELAZIONE SULLE PROSPETTIVE DI PAGAMENTO IN FAVORE DEI**  
**CREDITORI E PIANO DI DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO**

---

**I. PREMESSA E QUADRO NORMATIVO**

---

Nell'ambito della procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore ex art. 67 CCII, nei confronti dei Sigg. Lionetti Gianmarco e Lionetti Simone, fratelli e comproprietari pro indiviso per 1/2 ciascuno dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Pasquale del Giudice n. 12, Scala T, Interno 6, Piano 3-S1, cat. A/3 (Fg. 956, n. 240, sub. 41), la presente proposta propone di distribuzione le somme ricavate dalla vendita dell'intero immobile a favore dei creditori, nelle modalità che seguono.

La proposta è strutturata in conformità al principio della priorità relativa (Relative Priority Rule – RPR Direttiva UE 2019/1023, ricavabile dagli artt. 67, commi 4 e 5, CCII e 2741 c.c., nonché per applicazione analogica dell'art. 84, comma 6, CCII, e supera il Best Interest of Creditors Test (BICT) ex art. 70, comma 7, CCII.

La quota capiente del credito ipotecario è determinata mediante simulazione del valore netto di realizzo in liquidazione controllata ex artt. 268 ss. CCII, che costituisce il "floor" garantito al creditore garantito dalla RPR. Il surplus rispetto a tale soglia è distribuito proporzionalmente ai creditori chirografari, garantendo che ogni classe riceva qualcosa.

**II. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

---

**II.1 – Dati catastali**

L'immobile è individuato dalla Visura Catastale Nominativa n. T35307/2025 del 02/10/2025 (Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio):

- Comune: Roma (H501) – Catasto Fabbricati
- Foglio: 956 – Numero: 240 – Subalterno: 41
- Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie: 88 m<sup>2</sup> (netta 86 m<sup>2</sup>)
- Rendita catastale: € 1.036,79
- Indirizzo: Via Pasquale del Giudice n. 12, Sc. T, Int. 6, P. 3-S1 – Roma
- Titolarità: Proprietà 1/2 Lionetti Gianmarco + Proprietà 1/2 Lionetti Simone
- Quota oggetto di liquidazione: 1/1 (intero immobile, entrambi i proprietari sono debitori della procedura)

**II.2 – Valore commerciale (base OMI)**

Le banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roma – zona R12/O1 (Trionfale/Valle Aurelia, Fg. 956), categoria A/3, stato conservativo normale – indicano per il biennio 2024/2025 un range di

compravendita tra € 2.800/m<sup>2</sup> e € 3.500/m<sup>2</sup>, con valore centrale di € 3.150/m<sup>2</sup>. Applicato alla superficie netta di 86 m<sup>2</sup>:

**Valore commerciale dell'intero immobile = 86 m<sup>2</sup> × € 2.906,98/m<sup>2</sup> = € 250.000,28**

Trattandosi della vendita dell'intero immobile (quota 1/1), il valore commerciale corrisponde al prezzo pieno di mercato, senza alcun abbattimento per quota indivisa.

**Netto ricavato distribuibile = € 250.000,28**

### III. DETERMINAZIONE OGGETTIVA DELLA QUOTA CAPIENTE MEDIANTE SIMULAZIONE DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

---

#### III.1 – Presupposto giuridico: il floor RPR coincide con il valore liquidatorio

In applicazione della Relative Priority Rule, il trattamento minimo garantito al creditore ipotecario nel piano di ristrutturazione coincide con quanto egli riceverebbe nell'ipotesi di apertura della liquidazione controllata del patrimonio dei debitori ex artt. 268 ss. CCII. Questo valore – determinato oggettivamente attraverso la simulazione della procedura liquidatoria – è la quota capiente rilevante ai fini del piano: il creditore ha diritto di ricevere almeno tale importo al 100%, mentre qualsiasi somma superiore ottenuta grazie alla procedura ex art. 67 (più favorevole della liquidazione) costituisce surplus distribuibile ai chirografari secondo la RPR.

La quota del credito ipotecario eccedente tale valore liquidatorio è, per definizione, incapiente, e viene degradata a chirografo.

#### III.2 – Calcolo del valore netto di realizzo in liquidazione controllata

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi al valore commerciale dell'immobile:

– Sconto prezzo base d'asta primo esperimento: – 20%

Voce di calcolo	Coefficiente / Nota	Valore (€)
Valore commerciale dell'intero immobile (OMI)	86 m <sup>2</sup> × € 2.906,98/m <sup>2</sup>	250.000,28
Sconto prezzo base d'asta (primo esperimento di vendita)	– 20%	– 50.000,06
<b>VALORE NETTO DI REALIZZO IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA = QUOTA CAPIENTE OGGETTIVA</b>		<b>200.000,22</b>
Credito ipotecario totale (Illimity Bank – mutuo n. 268262839)		287.494,73
Quota incapiente oggettiva = credito eccedente il valore liquidatorio (degradata a chirografo ex art. 150 CCII)		87.494,51

Il valore netto di realizzo in liquidazione controllata, pari a € 200.000,22, costituisce la quota capiente oggettiva del credito ipotecario di Illimity Bank. Poiché il credito ipotecario totale ammonta a € 287.494,73, la quota incapiente oggettiva – da degradare a chirografo – è: € 287.494,73 – € 200.000,22 = € 87.494,51.

### IV. PIANO DI DISTRIBUZIONE CON APPLICAZIONE DELLA RELATIVE PRIORITY RULE

---

#### IV.1 – Struttura della distribuzione

Il netto ricavato di € 250.000,28 viene distribuito tra le classi di creditori nel rispetto della seguente gerarchia:

- Classe 0 – Prededuzione (art. 6 CCII): soddisfazione integrale al 100%.
- Classe I – Credito ipotecario capiente (quota oggettiva): soddisfazione al 100% di € 200.000,22, pari al valore netto di realizzo in liquidazione controllata. Il creditore ipotecario riceve esattamente il suo floor RPR.
- Classe II – Crediti chirografari (inclusa quota incapiente degradata): il surplus di € 10.179,26 – generato dalla procedura ex art. 67 che realizza condizioni migliori della liquidazione controllata – è ripartito proporzionalmente tra tutti i chirografari nella misura del 8,7136%. Ogni creditore riceve qualcosa.

#### **IV.2 – Classe 0: crediti in prededuzione**

Soddisfatti integralmente al 100%: OCC "Presidium Debitores" (€ 25.180,80) e Advisor "Meg Consulting S.r.l." (€ 14.640,00). Totale prededuzione: € 39.820,80. Residuo disponibile per le classi concorsuali: € 250.000,28 – € 39.820,80 = € 210.179,48.

#### **IV.3 – Classe I: credito ipotecario – quota capiente oggettiva al 100%**

Alla Classe I è destinata la quota capiente oggettiva di € 200.000,22, soddisfatta integralmente al 100%. Questo importo è inferiore al disponibile post-prededuzione (€ 210.179,48), il che conferma la sostenibilità del piano: il creditore ipotecario riceve il suo floor RPR per intero, e residua ancora un surplus (€ 10.179,26) da distribuire ai chirografari.

Il soddisfacimento integrale della quota capiente oggettiva garantisce piena conformità alla RPR e supera il Best Interest of Creditors Test (BICT) ex art. 70, comma 7, CCII: il creditore ipotecario non può lamentare un trattamento peggiore rispetto all'alternativa liquidatoria, avendo ricevuto esattamente quanto avrebbe ottenuto in quella sede, e anzi in condizioni più certe e rapide.

#### **IV.4 – Quota incapiente: degradazione a chirografo (art. 150 CCII)**

La quota incapiente oggettiva di Illimity Bank, pari a € 87.494,51, è degradata al rango chirografario. Essa concorre, in pari grado, con gli altri crediti chirografari alla distribuzione del surplus.

#### **IV.5 – Classe II: crediti chirografari**

Il surplus di € 10.179,26 è ripartito proporzionalmente tra i seguenti creditori nella misura uniforme del 8,7136%:

- Illimity Bank – quota incapiente oggettiva (€ 87.494,51) → riceve € 7.622,06
- Tari – Ama S.p.A. (€ 1.518,00) → riceve € 132,29
- Condominio Via Pasquale del Giudice n. 12 (€ 21.395,63) → riceve € 1.864,83
- Comune di Roma – IMU (€ 4.287,62) → riceve € 373,69
- Credit Factor S.p.A. (€ 2.121,41) → riceve € 186,39

Totale chirografari ammessi: € 116.817,17. Totale distribuito: € 10.179,26 (8,7136%). Si segnala che la percentuale di soddisfazione della classe chirografaria nella procedura (8,7136%) è significativamente superiore a quella ottenibile in liquidazione controllata (0%), a conferma del maggior valore generato dalla procedura di ristrutturazione rispetto alla liquidazione.

### **V. TABELLA RIEPILOGATIVA DI DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO**

---

La seguente tabella riepiloga la distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dell'intero immobile (quota 1/1) di Via Pasquale del Giudice n. 12, Roma, con applicazione della RPR e della quota capiente determinata per simulazione liquidatoria:

Creditore / Tipologia	Importo Ammesso (€)	Classe (RPR)	Importo Riconosciuto (€)	% Soddisfazione
OCC "Presidium Debitores" – Spese Procedura	25.180,80	Prededuzione	25.180,80	100,00%
Advisor "Meg Consulting S.r.l." – Spese Procedura	14.640,00	Prededuzione	14.640,00	100,00%
Illimity Bank – Mutuo ipot. n. 268262839 (Quota Capiente oggettiva da liquidazione controllata)	200.000,22	I – Ipotecario	200.000,22	<b>100,00%</b>
Illimity Bank – Quota Incapiente oggettiva (degradata a chirografo ex art. 150 CCII)	87.494,51	II – Chirografario	7.622,06	8,7136%
Tari – Ama S.p.A.	1.518,00	II – Chirografario	132,29	8,7136%
Condominio Via Pasquale del Giudice n. 12 (est. conto 18.11.2025)	21.395,63	II – Chirografario	1.864,83	8,7136%
Comune di Roma – IMU	4.287,62	II – Chirografario	373,69	8,7136%
Credit Factor S.p.A. – Prestito finalizzato n. 38920030	2.121,41	II – Chirografario	186,39	8,7136%
<b>TOTALE DISTRIBUITO</b>	<b>356.638,19</b>		<b>250.000,28</b>	<b>= 100% del netto</b>

Legenda: grigio = Prededuzione (Classe 0, 100%) | azzurro = Ipotecario capiente oggettivo (Classe I, 100%) | giallo = Chirografari incl. quota incapiente degradata (Classe II, 13,87%)

## VII. CONCLUSIONI

Il piano di distribuzione sopra illustrato è conforme alla Relative Priority Rule, ricavabile dagli artt. 67, commi 4 e 5, CCII e 2741 c.c., nonché per applicazione analogica dell'art. 84, comma 6, CCII, e supera il Best Interest of Creditors Test (BICT) ex art. 70, comma 7, CCII, in quanto:

- (a) i crediti in prededuzione sono integralmente soddisfatti (100%);
- (b) il creditore ipotecario capiente riceve il 100% della propria quota capiente oggettiva (€ 200.000,22), determinata mediante simulazione della liquidazione controllata e corrispondente al suo trattamento nell'alternativa liquidatoria;
- (c) ogni creditore chirografario riceve una distribuzione proporzionale del 8,7136%, superiore allo 0% dell'alternativa liquidatoria.

Si precisa che, la tempistica della procedura è correlata all'esito della vendita dell'immobile; una volta perfezionata la vendita, la procedura si definirà con la conseguente ripartizione tra i creditori.

Napoli, 21.04.2026

Advisor

Meg Consulting S.r.l.

Dr. Biagio Maceri

