

**TRIBUNALE DI RIETI**

**Ricorso Concordato minore ex art. EX ART. 74 , COMMA 1, CCII**

**PER**

La signora **Nobili Ida** nata a Rieti il 29/04/1946 e ivi residente in via Dante Alighieri 2 cf NBLDIA46D69H282R rappresentata e difesa dall'avv. Cristiana Massi cf MSSCST69M49H501M del foro di Rieti elettivamente domiciliata presso lo studio del predetto avvocato sito in Rieti via Gerolamo Garvo n. 24 e digitalmente presso la sua pec : avv.massi@pecavvocati.it. , in virtù di procura rilasciata su foglio separato

premesso che

-La ricorrente versa in una situazione di sovraindebitamento, così come definito dagli artt. 75 e ss. del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza di cui al D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, a causa di uno stato di difficoltà economico-finanziaria legato ad una pluralità di esposizioni debitorie che determinano l'insolvenza e l'incapacità della debitrice di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni;

- i debiti contratti dalla signora Nobili Ida derivano per lo più dall'attività imprenditoriale di rivendita di "Sali e Tabacchi" che la signora Nobili esercitava sino al 2023, allorquando per ragioni di salute e familiari , ha ceduto al proprio figlio Lenti Fulvio come risulta dalla Visura CCIAA allegata ( all 1. Visura CCIAA), che con lei viveva e vive tuttora .

- la natura mista dei debiti che gravano sulla ricorrente non le consentono di accedere al piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore, ma solo ed esclusivamente al concordato minore liquidatorio .

La ricorrente ha tutti i requisiti per poter accedere alla procedura prevista dall'art- 78 e seguenti del CCII in quanto oltre ad una situazione di sovraindebitamento la stessa :

- non è già stata esdebitata nei cinque anni precedenti la domanda, né ha già beneficiato dell'esdebitazione per due volte;

- non ha subito per cause imputabili uno dei provvedimenti di cui all'art. 77 del d.lgs. 12.01.2019, n. 14/2019;

- non ha determinato la situazione di sovra-indebitamento con colpa grave o malafede o con frode;



La documentazione che consente di ricostruire compiutamente la situazione economica e patrimoniale risulta essere la seguente:

- estratti conto debitrice ultimi 5 anni ( all.02)
- dichiarazione redditi ultimi cinque anni ( all. 3)
- bilancini attività Sali e tabacchi (all.4)
- estratto debiti ADER ( all 5)
- Estratto debiti condominiali ( all 6)
- contratto BNL ( all 7)
- dichiarazione credito Dora Spv srl ( all 8)
- documenti esecuzione immobiliare ( avviso vendita – stima immobile – pignoramento) ( all 9)
- visure immobili ( all 10)
- atto costituzione vincolo atto Notar Gianfelice ( all 11)
- donazione attività ( all. 25)
- visure Pra ( all. 27)
- visure immobili ( all 10)
- licenza rivendita Tabacchi ( all. 17)
- Cedolino pensione Nobili ( all. 26)
- la presente domanda, ai sensi dell'art. 76 ccii, viene corredata dalla relazione particolareggiata dell'OCC facente funzioni , avv. Giovanni Fontana , che comprende:
  - a) l'indicazione delle cause dell'indebitamento e della diligenza impiegata dal debitore nell'assumere le obbligazioni;
  - b) l'esposizione delle ragioni dell'incapacità del debitore di adempiere alle obbligazioni assunte
  - c) l'indicazione della eventuale esistenza di atti in frode o di atti del debitore impugnati dai creditori;
  - d) la valutazione sulla completezza e attendibilità della documentazione depositata a corredo della domanda, nonché della fattibilità del piano e sulla convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidazione controllata;

\*\*\*



- la situazione di crisi in cui si trova e il perdurare dello squilibrio tra le obbligazioni assunte ed il patrimonio prontamente liquidabile, ha portato la ricorrente a richiedere in data 24/11/2025 al Tribunale di Rieti la nomina di un occ facente funzioni così come previsto dall'art. 68 del CCII nrg VG 1877 del 2025 ;

- il Tribunale di Rieti con provvedimento del 31/12/2025 ha nominato OCC facente funzioni l'avv. Giovanni Fontana che ha accettato in data 02/01/2026 ( all. 12 nomina all. 13 accettazione incarico)  
La ricorrente come in epigrafe rappresentata e difesa

#### **SOTTOPONE AI CREDITORI**

La seguente proposta di concordato con la quale la debitrice propone di corrispondere il dovuto ai creditori impedendo nel contempo che gli stessi possano avere novero della vendita all'asta dell'abitazione, esecuzione immobiliare nrge 3 del 2024, ad un prezzo irrisorio rispetto al valore stimato, come si dirà in seguito .

#### **CENNI STORICI E CAUSE DELLA CRISI**

Le cause della crisi sono riconducibili a fattori sia esogeni che endogeni , sia di natura strutturale che straordinaria , che hanno progressivamente compromesso l'equilibrio economico-finanziario dell'attività . In primis la Tabaccheria ha risentito in modo significativo della crisi del settore, caratterizzato negli ultimi anni da una contrazione dei volume di vendita dei prodotti da fumo, dovuta a mutamenti normativi, fiscali e alle mutate abitudini dei consumatori che si sono rivolti ad altre tipologie di prodotti quali ad esempio le sigarette elettroniche . Per non parlare poi della rivendita delle marche da bollo ormai sostituita dai pagamenti con pagoPa, e alla chiusura imposta per molti mesi all'esercizio a causa del Covid-19 nel 2020 .

Ad una già complessa situazione economica, dovuta ai predetti fattori esogeni, si è poi aggiunto un evento di carattere straordinario e imprevedibile rappresentato dalla grave malattia del marito della titolare, con il quale, unitamente al figlio , gestiva la Tabaccheria, figura centrale e perno della vita sia lavorativa che privata di tutta la famiglia Nobili- Lenti . Nel 2021, infatti, al sig. Lenti Adriano veniva diagnosticato u , circostanza che ha richiesto un notevole impegno economico, visite mediche private, e assistenziale costante per ben tre anni, sino alla morte del sig. Lenti avvenuto nel 2024 . Successivamente poi anche la titolare si è ammalata di



con conseguente ulteriore riduzione della capacità lavorativa stessa e della presenza quotidiana nell'attività. La riduzione dei ricavi, unita alla rigidità dei margini tipica delle rivendite di generi di monopolio e all'aumento dei costi fissi e di gestione, ha determinato una progressiva riduzione della redditività dell'impresa, incidendo negativamente sulla capacità di far fronte regolarmente alle obbligazioni assunte. La ricorrente non è più riuscita a corrispondere le rate del mutuo, i Tributi, il condominio, ed è stata costretta a ristrutturare il debito contratto con la BNL (cessione del quinto).

Nel tentativo di limitare le perdite ed evitare un ulteriore aggravamento dell'indebitamento, la signora Nobili, nel 2023 ha adottato una scelta responsabile e prudente, procedendo alla cessione/donazione dell'attività di Tabaccheria al figlio sig. Lenti Fulvio, nato a Rieti il 02/03/1987 che faceva già parte dell'impresa familiare. La decisione è stata assunta proprio nella prospettiva di garantire continuità aziendale attraverso un diverso soggetto, nonché di salvaguardare, per quanto possibile, la capacità dell'impresa di generare reddito. Tuttavia, anche sotto la gestione del cessionario, l'attività non è riuscita a recuperare adeguati livelli di redditività. Ciò conferma ulteriormente come la crisi sia riconducibile a fattori strutturali del settore e a condizioni oggettive sfavorevoli piuttosto che a carenze gestionali imputabili alla signora Nobili Ida. Alla luce della mancanza di redditività dell'impresa, l'unica soluzione razionale dovrebbe essere quella di chiudere definitivamente l'attività. Tuttavia, tale opzione è stata scartata dal sig. Lenti, poiché la normativa di settore prevede che, in caso di cessazione o interruzione dell'esercizio per un determinato periodo la licenza di rivendita di generi di monopolio decada, con conseguente perdita definitiva del titolo autorizzativo e quindi di un valore che può essere messo a disposizione dei creditori della signora Nobili. E' infatti intenzione del sig. Lenti Fulvio di procedere alla vendita della licenza della Tabaccheria, conferendo poi il ricavato nella presente procedura al fine di soddisfare i creditori, l'agenzia immobiliare Abaco di Rieti ha già ricevuto mandato in tale senso (all'20 certificato malattia e morte Lenti Adriano e all'21 certificato medico Nobili).

## **SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE**

### **DEBITI ED ESECUZIONI PENDENTI**

Mutuo ipotecario con Deutsche Bank.



La signora Nobili Ida ed il marito Lenti Adriano hanno stipulato in data 12 ottobre 2006 un contratto di mutuo ipotecario con la Deutsche Bank , che prevedeva l'erogazione della somma di E. 165.000,00 . Tale somma è stata utilizzata per ristrutturare precedenti finanziamenti contratti con la Cassa di Risparmio di Rieti e con la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio e per acquisire la liquidità necessaria per la vita quotidiana . ( All 14)

A causa del mancato pagamento delle rate del mutuo, la Dora spv srl , cessionaria del credito della Deutsche Bank , ha promosso una esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Rieti, la nrge 3 del 2024, pignorando l'abitazione ove la signora Nobili vive con il proprio figlio sig. Lenti Fulvio. Vendita dell'immobile prevista per il giorno **02/02/2026**.

Il prezzo dell'immobile ha subito una rilevante riduzione , l'offerta minima prevista per l'acquisto ora è di E. 160.078,56 a fronte di un valore di stima pari ad E. 284.584,10, se il 02 febbraio pv l'immobile dovesse essere aggiudicato vi sarebbe un evidente pregiudizio economico sia per il debitore che per i creditori di circa E. 124.505,54

E' bene sottolineare con siano risultati vani i tentativi di bonario componimento effettuati per il tramite dell'avv. Perelli Antonio, precedente difensore della ricorrente , che offriva al creditore procedente un pagamento rateale del debito .

#### Finanziamento BNL

Nell'anno 2022 veniva ristrutturato un precedente finanziamento con la BNL ( cessione del quinto ) con l'erogazione della somma di E. 32.233,3 – 108 rate mensili di E. 395,00 ( somma totale E. 42.660,00) ( all 7)

#### SUDDIVISIONE DEI CREDITORI IN CLASSI

##### Creditore ipotecario

DORA SPV privilegio ipotecario E. 98.500,00

L'ultima precisazione del credito risale al 21/11/2025 ed era pari ad E. 88.392,39 , alla quale prudenzialmente si è aggiunto in via forfettaria l'ulteriore compenso del custode e del delegato . Naturalmente l'importo potrà essere rivisto alla luce della precisazione del proprio credito da parte del creditore medesimo .

##### Creditore privilegiato



ADER E. 84.298,89 e Comune di Rieti E. 4.618,00 per un totale di E. 88.916,89 la somma in questione è comprensiva di interessi, aggio e sanzioni e la debitrice propone, se possibile, di pagare il debito al netto di sanzioni , interessi di mora e aggio ovvero nella stessa misura prevista dalla rottamazione in essere di cui la debitrice potrebbe usufruire.

#### Creditori Chirografi

-Condominio E. 3.857,89.

-BNL residuo E.30.000,00 circa ( cessione del quinto)

Anche tale somma è stata potrà essere rivista alla luce della precisazione del credito da parte del creditore .

**TOTALE DEBITI E. 221.274,78**

#### SPESE PROCEDURA IN PREDEDUZIONE

Compenso OCC ff avv. Giovanni Fontana così come verrà liquidato dal Tribunale ( all 15)

Advisor legale avv. Cristiana Massi E. 4.500,00 oltre accessori come per legge e spese vive già affrontate e anticipate pari ad E. 68,03. per un totale di E. 4.748,03 ( all 16)

#### **ATTIVO**

La signora Nobili attualmente percepisce una pensione mensile di E. 2.700,00 al netto della cessione del quinto effettuata con la BNL la cui rata mensile ammonta ad E. 395,00 .

La signora Nobili Ida oltre alla casa messa all'asta possiede anche ulteriori beni immobili che sono :

- negozio identificato al NCEU del Comune di Rieti al fg 75 part. 412 sub 20 di mq 37 , via Molino della Salce 8 , valore di stima prudenzialmente indicato in E 44.400,00 ( E. 1.200,00 a mq) ( cfr annunci vendita all. n. 30)

- garage identificato al NCEU del Comune di Rieti al fg 86 part. 550 sub 8 di mq 16 , sito in vicolo dell'Arco Oscuro 5/A , valore di stima prudenzialmente indicato in E. 9.600,00 ( E. 600,00 al mq) ( cfr annunci vendita all. 31)

Beni sui quali grava un vincolo di destinazione di cui si dirà a breve.

#### **Risorse esterne**

Per l'ammissibilità del piano è previsto un apporto di finanza esterna pari ad E. 3.000,00 oltre al ricavato della cessione dell'attività / licenza di rivendita Tabacchi da parte del figlio sig. Lenti



Fulvio nato a Rieti il 02/03/1987 e residente in Rieti via Dante Alighieri 2. L'attività è già stata messa in vendita per il tramite dell'agenzia Abaco di Rieti.( all n.24), la cui stima è in redazione e verrà depositata non appena possibile, ma possiamo sin d'ora dire che il valore della stessa prudenzialmente si aggira sui 50/60.000,00 euro ( cfr annuncio all. 32 e all .17 licenza)

### **Ulteriori Risorse**

Come già esposto in precedenza, la signora Nobili possiede l'immobile ove ha sede la Tabaccheria che affitterà al cessionario della licenza ed anche questo introito di circa E. 650,00 potrà essere messo a disposizione della procedura nell'eventualità che l'importo ricavato dalla vendita della licenza non fosse sufficiente a coprire il fabbisogno concordatario .

La signora Nobili poi , se necessario, si impegna a vendere entrambi gli immobili di sua proprietà con il beneplacito del figlio, in favore del quale è stato posto il vincolo di destinazione di cui si dirà qui di seguito, mettendo il ricavato a disposizione del ceto creditorio. La vendita naturalmente avverrà sotto l'egida del Commissario e sarà subordinata alle esigenze della procedura, ovvero nel caso in cui dalla vendita della licenza si dovesse ricavare una somma maggiore rispetto a quella indicata per difetto in via prudenziale , potrebbe essere necessario vendere uno solo degli immobili indicati dalla signora Nobili e non entrambi .

In sintesi la ricorrente insieme al figlio mettono a disposizione della procedura le seguenti somme :

- E. 3.000,00
- E. 1.000,00 mensili per massimo 7 anni pari ad E. 84.000,00
- E. 60.000,00 vendita licenza/azienda rivendita Tabacchi
- E. 650,00 mensili affitto immobile Tabaccheria a partire dalla stipula del contratto prudenzialmente si indicano anni 6 , E. 46.800,00
- E. 9.600,00 vendita garage ( ove necessaria)
- E. 44.400,00 vendita negozio ( ove necessaria)

Il totale delle risorse messe a disposizione è pari ad **E. 247.800,00** ben superiore al fabbisogno concordatario , naturalmente le risorse verranno impiegate sino alla copertura del debito totale come precisato dai creditori, con la possibilità di chiudere la procedura anche prima del tempo massimo stimato nel caso in cui l'apporto della finanza esterna ( vendita licenza) e quello derivante dalla



vendita dei beni immobili garage e negozio , risultasse sufficiente alla soddisfazione dei creditori prima dello scadere dei sette anni.

#### **ATTI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE EX ART. 94 COMMA 2 CCII**

La signora Nobili al fine di garantire un futuro e una stabilità economica al proprio figliolo che pur gestendo la Tabaccheria sita in via Molino della Salce (RI) , non riesce ad avere introiti che consentano allo stesso di mantenersi , con atto Notar Paolo Gianfelice rep 18928 racc 12061 edl 23/12/2022 ha costituito un vincolo di destinazione sui beni immobili di sua proprietà “ per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela ai sensi dell’art. 2645 ter CC “ ( all 11)

#### **SPESE FAMILIARI MENSILI**

Come già esposto la signora Nobili vive con il proprio figlio che di fatto mantiene economicamente. Il reddito annuo del predetto ammonta infatti ad E. 3.600,00 come risulta dall’UNICO 2024. ( all 18)

Le spese necessarie per il mantenimento della famiglia Lenti - Nobili possono essere indicate in E. 1.895,50 mensili , come da lista ed elenco allegati . ( all 19)

#### **DESCRIZIONE DEL PIANO**

##### **Durata del piano massimo anni 7 .**

Fabbisogno concordatario **E.221.274,78 + spese procedura**

La ricorrente intende corrispondere il dovuto ai propri debitori con un versamento mensile pari ad E. 1.000,00 e un apporto di finanza esterna pari ad E. 3.000,00 .

Un ulteriore apporto di finanza lo si avrà con la vendita dell’attività/licenza di rivendita di Tabacchi (cessione azienda) il cui valore è stato stimato in E. 50/60.000,00. La signora Nobili intende poi mettere a disposizione della procedura anche l’affitto che ricaverà dalla locazione dell’immobile ove ha sede la Tabaccheria, contratto che verrà stipulato contestualmente alla vendita della licenza/azienda.

La signora Nobili come già esposto nel capitolo riguardante l’attivo , è disposta altresì a vendere due degli immobili di sua proprietà, ovvero l’immobile ove ha sede la Tabaccheria e il garage posto in Vicolo Arco Oscuro Rieti , destinando poi il ricavato alla soddisfazione del ceto creditorio.





Tutto ciò dovrebbe assicurare i creditori e offrire loro una ulteriore garanzia circa la fattibilità del piano presentato.

#### CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA .

Appare evidente la convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria . La debitrice , nel proporre la presente procedura , intende evitare la vendita all'asta dell'unica abitazione di proprietà, attualmente oggetto della procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Dora spv srl nrge 3 del 2024 , pendente presso il Tribunale di Rieti . L'immobile , stimato in E. 284.584,10, ha subito progressivi ribassi del prezzo base sino ad arrivare ad una offerta minima di E. 160.078,56 , notevolmente inferiore al prezzo iniziale . L'eventuale aggiudicazione dell'immobile a tali condizioni determinerebbe un grave pregiudizio patrimoniale , non solo per la debitrice che perderebbe la propria abitazione ove ha vissuto per quasi tutta la sua esistenza a fronte di un corrispettivo incongruo , ma anche per i creditori che vedrebbero ridursi la possibilità di soddisfazione dei propri crediti, soprattutto quelli chirografari .

Alla luce di quanto esposto, il piano presentato, appare pienamente conforme alla ratio dell'istituto , volto a consentire al debitore meritevole il superamento di una situazione di crisi non imputabile a colpa grave , attraverso una gestione ordinata e sostenibile dell'esposizione debitoria, dando allo stesso una possibilità di rinascita , non a caso la vecchia legge 3 del 2012 venne denominata legge salva suicidi . In tale contesto, anche la salvaguardia dell'abitazione principale della debitrice , si inserisce coerentemente nello spirito della procedura , non quale tutela meramente personale, bensì quale strumento idoneo a evitare una liquidazione forzata a valori fortemente penalizzanti che arrecherebbe un pregiudizio sia alla debitrice che ai creditori .

Il concordato prospettato , si configura pertanto come lo strumento più equilibrato ed efficiente per la composizione della crisi, in quanto consente di contemperare l'esigenza di tutela del debitore meritevole con la salvaguardia degli interessi dei creditori .

Per tutte le ragioni di sopra esposte s i confida nell'accettazione e omologazione del presente piano anche con l'utilizzo del cosiddetto "crown down" ai sensi dell'art. 80 del, comma 3, del CCII .

#### **RICHIESTA MISURE PROTETTIVE - CAUTELARI**



**La ricorrente richiede sin d'ora che il Giudice Delegato disponga le misure protettive così come previste dall'art. 78 CCII comma 2 lett. d) , in particolare riguardo l'esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Rieti nrge 3 del 2024 , e la cessazione delle rate della cessione del quinto , in modo che la somma in questione possa essere utilizzata per i versamenti mensili da parte della debitrice e ripartita poi dal Commissario secondo la gradazione dei crediti .**

Sante quanto sopra

#### CHIEDE

Che il Tribunale di Rieti , ritenuta ammissibile la proposta di concordato come di sopra esposta , sussistendone tutti i requisiti previsti dalla legge voglia :

- 1- Disporre l'apertura della procedura di concordato minore ai sensi dell'art. 74 CCII e segg ordinando al comunicazione del decreto a tutti i creditori del ricorrente , nonché la pubblicazione su apposita area del sito web del Tribunale e ogni altra misura così come previsto dalla legge .
- 2- Disporre che sino al momento in cui il provvedimento di omologazione non diventi definitivo non possano essere iniziate o proseguite azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del debitore o sui beni e diritti con i quali viene esercitata l'attività di impresa e che, per lo stesso periodo, non possano essere acquisiti diritti di prelazione sul patrimonio del debitore da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore, le prescrizioni rimangano sospese , le decadenze non si verificano e la sentenza di apertura della liquidazione controllata non possa essere pronunciata , così come previsto dall'art.78 comma 2 lett. d). In particolare disporre la sospensione immediata della procedura esecutiva immobiliare nrge 3 del 2024 pendente presso il Tribunale di Rieti con vendita fissata il 02/02/2026 . delegato avv. Annalisa Ciancarelli
- 3- Disporre ogni altra misura e/o provvedimento previsto dalla normativa vigente e ritenuto necessario e opportuno per il buon funzionamento del piano .

Si dichiara che il contributo unificato è pari ad E.98,00

In via istruttoria produce i seguenti documenti:

1. Visura CCIAA
2. Estratti conto Nobili ultimi 5 anni



3. Dichiarazione redditi Nobili ultimi 5 anni
4. Situazione contabile attività dal 2019 al 2022
5. Estratto debiti ADER
6. Debiti condominiali
7. Contratto BNL
8. Dichiarazione credito Dora spv srl
9. Documenti esecuzione immobiliare
10. Visure immobili
11. Atto costituzione vincolo notaio Gianfelice
12. Nomina occ ff
13. Accettazione incarico avv. Fontana
14. Mutuo Deutsche bank
15. Relazione Occ
16. Contratto Massi
17. Stima e licenza Tabacchi
18. Dichiarazione redditi Lenti
19. Elenco spese mensili
20. Certificato malattia e morte sig. Lenti
21. Certificato malattia sig.ra Nobili
22. Situazione economica patrimoniale
23. Certificato residenza e stato famiglia
24. Mandato Abaco immobiliare
25. Donazione attività
26. Cedolino pensione
27. Visura Pra
28. Elenco debiti
29. Documenti sig.ri Ida Nobili e Lenti Fulvio
30. Annunci vendita negozi Rieti



*Avv. Cristiana n. Massi*  
*Via Gerolamo Garvo n. 24 - 02100 Rieti*  
*Tel. e Fax 0746 / 272224- 270700*

31. Annunci vendita garage Rieti

32. Annuncia vendita Tabaccheria

33. Ricorso per concordato minore sottoscritto dalle parti .

34. procura alle liti

Rieti lì 26 gennaio 2026

Avv. Cristiana Massi

Sig.ra Nobili Ida

Il presente ricorso viene altresì sottoscritto dal Sig. Lenti Fulvio nato a Rieti il 02/03/1987 e ivi residente in via Dante Alighieri 2 , cf. LNTFLV87C02H282S, quale impegno e obbligazione del medesimo a vendere/cedere l'attività/licenza di Tabaccheria e a consentire la vendita dei beni immobili di proprietà della madre sig.ra Nobili Ida con utilizzo del ricavato delle vendite di cui sopra in favore della procedura .

Rieti lì 26 gennaio 2026

Lenti Fulvio

