

Procedura di liquidazione dei beni

~~Toscanelli Maria Giuseppina~~ n.1/2022 Reg.Sovr.
Giudice Delegato: Preg.ma Dott.ssa Sara Marzialetti
Liquidatore: Dott. Gianluca Vita
Dottore Commercialista
Via Kuliscioff scn
63014 Montegranaro
Tel.0734890046 - Cell.3498451487
vitagianluca@pec.it - vitagian@libero.it

Tribunale di Fermo

SEZIONE FALLIMENTARE

- Procedura di Liquidazione del Patrimonio -

~~"TOSCANELLI MARIA GIUSEPPINA"~~

R.G. n. 1/2022

Oggetto: Programma di liquidazione della Procedura di liquidazione dei beni della signora ~~TOSCANELLI Maria Giuseppina nata a Cerignola (FG) il 10 agosto 1976 CF: TSCMGS76M50C514Y~~ residente in ~~Grottammare (AP), Via Laureati n.19~~ ai fini della presente procedura elettivamente domiciliata in ~~San Benedetto del Tronto (AP), via Calatafimi, 60 presso lo studio dell'Avv. Benedetto Maria del Foro di Ascoli Piceno~~

Giudice delegato: Dott.ssa Sara Marzialetti

Liquidatore Giudiziale: Dott. Gianluca Vita

Il sottoscritto dott. Gianluca Vita, con studio in Montegranaro (FM), 63812, Via Kuliscioff, e-mail vitagianluca@pec.it, nominato, in data 4 luglio 2022, liquidatore giudiziale nella procedura di liquidazione del patrimonio ex art 14 ter L. 3/2012 a carico della sig.ra ~~TOSCANELLI MARIA GIUSEPPINA, nata a Cerignola (FG) il 10 agosto del 1976, CF: TSCMGS76M50C514Y - R.G. Sovr.1/2022~~

premesso

- che il patrimonio attuale del debitore risulta composto dalla sola unità immobiliare sita nel Comune di Casaletto Lodigiano, in Frazione Mairano, in Via Roggia Molina n°6/B. Il cespite immobiliare è dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore Geom. Elena

Programma di Liquidazione

Procedura di liquidazione del patrimonio R.G. N. 1.2022 – Trib. Fermo

~~TOSCANELLI MARIA GIUSEPPINA~~

Pag. 1 di 9

Vacchini ed avallata dal sottoscritto, in qualità di Gestore della Crisi; perizia depositata nel fascicolo della procedura di liquidazione dei beni n.1/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo;
- che in data 22 luglio 2022 è stato predisposto l'allegato verbale di inventario ai sensi dell'art.14 sexies L.3/2012 (all.1);
- che in data 25 luglio 2022 lo stesso verbale veniva inviato ai creditori ai sensi dell'art.14 sexies co.1 L.3/2012.

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 14 novies L.3/2012, si sottopone alla S.V. Ill.ma il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

al fine di ottenere l'autorizzazione necessaria per la sua esecuzione, con l'impegno ad integrarne i punti che – a giudizio della S.V. Ill.ma – meritino un chiarimento, modifiche od integrazioni, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

PREMESSA

Nel ricorso predisposto dalla signora Toscanelli Maria Giuseppina e nella relazione particolareggiata redatta ai sensi dell'art. 14 ter e ss. L.3/2012 è stato verificato che:

- la ricorrente versa in uno stato di crisi da sovraindebitamento ex art. 6, comma 2, lettera a) L. 3/2012, comprovato dal perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte;
- la ricorrente ai sensi dell'art. 7, comma 2, L.3/2012, non si trova in nessuna delle condizioni ostative per l'accesso alla procedura di liquidazione del Patrimonio;

La S.V. Ill.ma ha aperto la procedura di liquidazione dei beni della signora Toscanelli in data 4 luglio 2022.

Nel presente documento è necessario dare conto della composizione del patrimonio dando atto delle modalità e dei tempi di liquidazione dell'attivo, ivi comprese le azioni giudiziarie esperibili, nonché gli eventuali margini di transazione.

1. Bene immobile

Il sottoscritto Curatore rileva la presenza di un unico bene oggetto di liquidazione consistente in un'unità immobiliare sita nel comune di Comune di Casaletto Lodigiano (LO), Frazione Mairano, in

via Roggia Molina n°6/B, considerata l'esclusione dell'autovettura detenuta dal debitore in proprietà con il compagno, in quanto unico mezzo di spostamento da utilizzare a disposizione del nucleo familiare.

L'immobile è dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore Geom. Elena Vacchini, perizia ritenuta corretta e il valore congruo da parte del sottoscritto Liquidatore.

Al fine di massimizzare i proventi attesi e rendere performanti le caratteristiche degli asset evitando il rischio di una sottovalutazione del mercato, il sottoscritto ha ritenuto necessario che venga effettuata un'attività strategica e mirata, di promozione commerciale e di gestione dell'asset immobiliare e che venga, quindi, affidata ad un soggetto specializzato l'operatività per l'assistenza e l'ausilio alla liquidazione (asset management) del compendio immobiliare ricaduto in asse liquidatoria. Il tutto nel rispetto di quanto previsto dall'art.14 novies L.3/2012 che prevede che *"le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal liquidatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. Prima del completamento delle operazioni di vendita"*. In tal senso viste le caratteristiche del bene e la loro specificità il liquidatore ha individuato e **riscontrato la disponibilità nell'Istituto vendite giudiziarie Marche, con sede in via Cassolo, 35 – Monsano (AN) - (soggetto ministerialmente delegato¹) per la liquidazione di tale bene.**

Il trasferimento del lotto immobiliare a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante contratto di compravendita per atto pubblico a ministero del notaio scelto dalla presente procedura dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal sottoscritto liquidatore giudiziale. Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse e le

¹ Questa procedura di liquidazione dei beni, anche nel rispetto di quanto previsto dall'art. 107 l.f. 1° comma e dell'art.14 novies 4° comma L.3/2012, valuta funzionale all'effettuazione di tale attività specialistica l'Istituto vendite giudiziarie Marche (già soggetto specializzato ex art. 107 l.f. ed operante, quale ausiliario istituzionale, Regolamento Ministeriale N. 109/97 del 11/02/1997) che ha conoscenze ed esperienza idonea con riferimento alle vendite effettuate all'interno di procedure concorsuali (www.ivgmarche.it – piattaforma vendite www.spazioaste.it).

imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario, così come ogni spesa relativa ad ogni altra formalità necessaria. Successivamente alla stipula dell'atto di compravendita il Giudice Delegato del Tribunale di Fermo ordinerà, con decreto, l'eventuale cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 108 L.F.. Tanto quanto sopra premesso, si significa che la liquidazione dell'unico bene, sopra descritto, facente parte del compendio immobiliare della procedura liquidatoria in esame avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 l.f. e art.14 novies L.3/2012 ed in particolare secondo modalità liquidatorie il più possibile performanti e quanto più vicine alle naturali transazioni commerciali circolanti nel libero commercio.

Le attività di promozione commerciale, di gestione ed ausilio liquidatorio così come descritte nel documento allegato di proposta contrattuale inviata dall'IVG (all. 2), saranno anche funzionali alla compressione dei tempi di vendita dei beni, consentiranno di programmare ed organizzare gli esperimenti di vendita dopo aver adeguatamente sensibilizzato la potenziale clientela e dopo averla bene informata ed assistita nelle proprie valutazioni.

Relativamente all' asset immobiliare da liquidare si procederà alla vendita senza incanto da effettuarsi in idoneo ambiente ovvero presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie e con trasferimento del bene all'aggiudicatario attraverso atto pubblico a rogito di un notaio scelto dalla presente procedura. Si procederà nel rispetto:

- delle misure introdotte con d.l. n. 83/15 convertito con modificazione in legge n. 132/15 che impongono una celere liquidazione dei beni;
- del decreto del 27 giugno 2015, n. 83, con cui il legislatore è tornato a modificare l'art. 490 c.p.c., prescrivendo, al primo comma, che gli atti esecutivi, di cui deve essere data pubblica notizia, siano inseriti sul portale dei servizi telematici del Ministero della giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";

La modalità e tempistica liquidatoria per l'immobile facente parte della procedura, viene di seguito esplicitata; si procederà ad esperire 5 tentativi di vendita, così come di seguito indicato:

- 1) *primo esperimento di vendita senza incanto da effettuarsi al valore di perizia.*

Procedura di liquidazione dei beni
"Toscanelli Maria Giuseppina" n. 1/2022 Reg. Sovr.
Giudice Delegato: Preg.ma Dott.ssa Sara Marzialetti
Liquidatore: Dott. Gianluca Vita
Dottore Commercialista
Via Kuliscioff scn
63014 Montegranaro
Tel.0734890046 - Cell.3498451487
vitagianluca@pec.it - vitagian@libero.it

In caso di esperimento deserto, per i successivi tentativi di vendita, si provvederà ad esperire con riduzione del 25 % rispetto al valore indicato nel precedente esperimento. (all.2)

Per l'esecuzione della liquidazione del compendio immobiliare, inizialmente, nel primo tentativo, la presente procedura ritiene opportuno procedere alla vendita del lotto così come previsto dall'esperto stimatore Geom. Elena Vacchini (perizia presente agli atti).

L'importo verrà variato del solo valore dei mobili presenti all'interno dell'appartamento che sono, al momento, oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo in essere dell'immobile sopra descritto, (così come descritto nell'allegato 13 del ricorso per liquidazione della signora **Toscanelli Maria Giuseppina** - beni consistenti in un divano e un divano letto, armadi a muro, cucina componibile, frigorifero e arredo bagno).

La predetta forma liquidatoria permetterà alla procedura di concludere la vendita del compendio immobiliare nel più breve tempo possibile e nel modo più conveniente, nel rispetto di quanto previsto al primo comma della art.14 novies L.3/2012.

Nell'avviso di vendita e negli allegati disciplinari e condizioni generali pubblicati verranno dettagliatamente riportati, oltre alla descrizione del bene immobile e dei beni mobili/arredo ivi presenti, le modalità ed i moduli necessari per formulare l'offerta, il compenso a favore del soggetto specializzato ausiliare della procedura ed i termini di corresponsione del saldo prezzo.

La normativa vigente prevede la necessità di utilizzare una piattaforma web per la gestione delle vendite giudiziarie in **modalità telematica**. La procedura intende avvalersi della **modalità di vendita sincrona-mista** ad opera dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche per la gestione delle gare telematiche sulla piattaforma nazionale SPAZIO ASTE – www.spazioaste.it, come da proposta di collaborazione allegata (all.2).

La procedura intende quindi procedere per i prossimi esperimenti di vendita con le modalità e nei termini sopra indicati ed a nominare quale delegato per le prossime operazioni di vendita descritte l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35, alle condizioni previste nella allegata *business proposal* del 12/07/2022 (all.2).

Programma di Liquidazione

Procedura di liquidazione del patrimonio R.G. N. 1.2022 – Trib. Fermo

TOSCANELLI MARIA GIUSEPPINA

2. Rapporti giuridici pendenti

Il sottoscritto Curatore rileva la pendenza di un contratto di locazione ad uso abitativo, dell'immobile di cui al punto 1, con la signora Paola Maraboli nata a Vizzolo Predabissi (MI) il 7/9/1984 residente in San Zenone a Lambrò (LO) via De Gasperi n.8. La signora risultante morosa ed oggetto di intimazione di sfratto ha proceduto in data 16 giugno 2022, nelle more dell'apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, a rimborsare le somme pregresse alla ricorrente. Per le successive mensilità pari ad euro 450,00 come specificatamente previsto dal legale della signora Toscanelli "qualora la conduttrice riprenda regolarmente il pagamento, si procederà successivamente al raffronto tra entrate effettive complessive ed uscite come quantificate nel piano di liquidazione, per verificare la possibilità di ulteriori versamenti", anche se il sottoscritto nella sua Relazione particolareggiata ex art.14 ter e segg. L. 3/2012 aveva già rilevato che la busta paga e l'affitto regolarmente pagato erano da ritenere insufficienti rispetto al parametro fissato dal Regolamento del Consiglio dei Ministri del 5/12/2013 (si veda Relazione agli atti).

3. Crediti della procedura

La signora Toscanelli Maria Giuseppina si è impegnata a versare sul conto della procedura "R.G.N.1 2022 Sovr." appositamente aperto presso la Carifermo filiale di Ponzano di Fermo IBAN: IT 48 Z 0615082040 CC0460112123 in data 7 luglio 2022 una somma di **euro 100,00 mensili** per l'intera durata della procedura. Il sottoscritto vigilerà sul regolare accredito da parte della ricorrente; Si fa presente che potrebbero essere accreditate nel suddetto conto corrente **ulteriori eventuali somme messe a disposizione dal sovraindebitato** a seguito del miglioramento della propria situazione lavorativa, come specificatamente previsto nel ricorso per la procedura di liquidazione dei beni del 25 marzo 2022, per cui "nel corso della auspicata procedura di liquidazione, qualora dovessero mutare le condizioni lavorative della ricorrente, si potrebbe prevedere un aumento della somma mensile da versare per un miglior ristoro del ceto creditorio. Sarà cura del" sottoscritto "liquidatore amministrare i beni che compongono il patrimonio di liquidazione del debitore", previa verifica con il Giudice delegato.

Procedura di liquidazione dei beni
"Toscanelli Maria Giuseppina" n.1/2022 Reg.Sovr.
Giudice Delegato: Preg.ma Dott.ssa Sara Marzialetti
Liquidatore: Dott. Gianluca Vita
Dottore Commercialista
Via Kuliscioff scn
63014 Montegranaro
Tel.0734890046 - Cell.3498451487
vitagianluca@pec.it - vitagian@libero.it

4. Beni da non acquisire all'attivo o da non liquidare per manifesta non convenienza

Come sopra preannunciato e come evidenziato nel Provvedimento dell'Ill.mo G.D. Dott.ssa Sara Marzialetti del 4/7/2022 viene esclusa dalla procedura di liquidazione de quo l'**autoveicolo Ford KA** **RUBING 1.7 75 CV**, detenuta dal debitore in comproprietà con il compagno, in quanto unico mezzo di spostamento, da utilizzare, a disposizione del nucleo familiare.

Necessita' di collaborazioni

Al momento attuale risulta necessario l'ausilio di un solo collaboratore così come sopra indicato:

- **Istituto vendite giudiziarie Marche**, quale soggetto specializzato alle operazioni di vendita inerenti il compendio immobiliare, autorizzando per l'effetto lo stesso Istituto a provvedere:

- alla trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione ex art.14 ter e quinquies L.3/2012 sull'immobile oggetto di vendita;
- a tutte le operazioni di pubblicizzazione e pubblicazione delle vendite nelle piattaforme private da essa gestite nonché nel Portale delle Vendite Pubbliche, **mandando la Cancelleria all'inserimento come parte ausiliare**, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/2012 "**Toscanelli Maria Giuseppina**" - N. 1/2022 R.G. V.G., della seguente anagrafica: "**VEMI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE**" con il codice fiscale "**LZZ MRC 74C03 G478S**", pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it, per consentire al predetto istituto l'accesso al PVP in quanto il programma delle vendite pubbliche lavora in maniera coordinata con il SIECIC.

Del suddetto Istituto si è chiesto apposito preventivo per prefissare i prezzi per la presente Procedura di liquidazione. Si allega alla presente proposta di accordo e si riepiloga come da mail inviata dallo stesso Istituto le condizioni per la vendita : "*L'attività di ausilio non comporta spese a carico della procedura bensì unicamente a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per il contributo obbligatorio per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, che sarà anticipato dal soggetto specializzato ex art 107, ed un piccolo contributo per l'attività d'inserzione sul portale pari*

Procedura di liquidazione dei beni
~~"Toscanelli Maria Giuseppina"~~ n.1/2022 Reg.Sovr.
Giudice Delegato: Preg.ma Dott.ssa Sara Marzialetti
Liquidatore: Dott. Gianluca Vita
Dottore Commercialista
Via Kuliscioff scn
63014 Montegranaro
Tel.0734890046 - Cell.3498451487
vitagianluca@pec.it - vitagian@libero.it

a 25 euro + Iva a lotto per ogni esperimento di vendita, così come descritto negli artt. 7 e 8 della Business allegata. Brevemente le attività che saremo in grado di porre in essere, in ausilio, una volta conferito l'incarico sono:

- *Trascrizione del decreto*
- *Repertazione fotografica*
- *Valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dell'asset*
- *Pubblicità ex art 490 cpc 1° (PVP + 4 portali in classe A)*
- *Pubblicità commerciale*
- *Pubblicità off line (cartellonistica stradale)*
- *Utilizzo dei canali Social Network per una diffusione ancor più ampliata dell'informazione*
- *Gestione visite*
- *Ausilio alla platea acquirente con numero dedicato*
- *Gestione asta*
- *Redazione in bozza di tutti gli atti.*

Le cancellazioni dei gravami presenti sul bene saranno cancellate dal notaio rogante a seguito della stipula dell'atto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, a seguito dell'emissione del decreto ex art. 108 l.f.. L'attività di trascrizione sarà eseguita a seguito del conferimento di incarico alla vendita ed i costi relativi alle sole spese, a titolo d'imposta e tasse saranno pari ad euro 294,00; nulla chiederemo quale compenso per l'attività svolta".

CONCLUSIONI

Da quanto sopra emerso il termine ultimo per la liquidazione dell'attivo della Procedura di Liquidazione (1/2022) avverrà con tempi ragionevoli come previsto dall'art.14 novies L.3/2012. La procedura rimane aperta sino alla completa esecuzione del programma di liquidazione e, in ogni caso, ai fini di cui all'articolo 14-undecies L-3/2012, per i quattro anni successivi al deposito della domanda.

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 14 novies L.3/2012 il sottoscritto liquidatore con il presente documento ha elaborato un programma di liquidazione nei 30 giorni successivi alla formazione dell'inventario (all.1), che provvederà a comunicare al debitore ed ai creditori previo deposito presso la Cancelleria dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Sara Marzialetti.

Programma di Liquidazione

Procedura di liquidazione del patrimonio R.G. N. 1.2022 – Trib. Fermo

~~TOSCANELLI MARIA GIUSEPPINA~~

Alla S.V. Ill.ma sig. G.D. Sara Marzialetti, rispettosamente si

Chiede

- l'approvazione del seguente PDL che propone la vendita con modalità sincrona mista dell'unico bene presente (immobile) , avvalendosi dell'Istituto vendite giudiziarie Marche con sede in Monsano, Via Cassolo, 35, alle condizioni previste dalla *Business Proposal* del 12 luglio 2022 allegata (all.2);
 - di autorizzare per l'effetto l'Istituto vendite giudiziarie Marche a provvedere a tutte le operazioni di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione sull'immobile e la pubblicizzazione e pubblicazione delle vendite nelle piattaforme private da essa gestite nonché nel Portale delle Vendite Pubbliche, mandando la Cancelleria all'inserimento come parte ausiliare, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/2012 [REDACTED] [REDACTED] - N. 1/2022 R.G. V.G., con la seguente anagrafica: "VEMI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE" con il codice fiscale "LZZ MRC 74C03 G478S", pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it, per consentire al predetto istituto l'accesso al PVP in quanto il programma delle vendite pubbliche lavora in maniera coordinata con il SIECIC.
- Montegranaro, li 27/07/2022

Il Liquidatore Giudiziale
Gianluca Vita

Allegato:

- 1) Verbale di Inventario del 22/07/2022;
- 2) copia *business proposal* dell'IVG Marche del 12/07/2022.