

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Fallimentare

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER LF.

Fallimento 18/2022

██████████ - Ditta individuale

Giudice Delegato: Maggioni Claudio

Curatore: Avv. Buscemi Maria Giovanna

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

nella mia qualità di curatore del fallimento,

Premesso

- che, a norma dell'art. 87, l. fall., non è stato depositato in cancelleria alcun l'inventario atteso che non sono stati rinvenuti beni mobili di alcun pregio o valore economico all'interno dell'immobile di proprietà del fallito
- che il fallito non ha fornito MAI scritture contabili o altri documenti, non vi sono somme di denaro o beni preziosi di proprietà del fallito messe a disposizione della procedura dallo stesso
- le auto di proprietà del fallito non sono state MAI rinvenute ne'MAI apprese dal curatore e dal fallimento
- che non risultano azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie
- a norma dell'art. 104-ter, co. 1, l. fall., sottopongo all'approvazione della S.V. il seguente **PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE** e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione, impegnandomi ad integrare i punti che - a giudizio della S.V. - meritino un chiarimento, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

Affitto di Locale commerciale

Come rassegnato in relazione al G.D. in atti, l'immobile commerciale sito a Ragusa in Via Garibaldi 121 (SEZ A, foglio 279, particella 2764, sub 1 , Cat.C/01, Rc. 913,35) di proprietà del fallito, risulta essere condotto in locazione dal Sig. ██████████ residente a ██████████, il quale svolge attività di commercio al dettaglio di articoli di ██████████

Il predetto conduttore, sig. ██████████ dopo essere stato informato dalla curatrice del fallimento, è stato diffidato dal non corrispondere alcunchè al fallito bensì a canalizzare il mensile di euro 130,00, nonché gli arretrati, sul conto intestato alla procedura fallimentare.

Nel mese di settembre 2023 il sig. ██████████ ha corrisposto la somma complessiva di euro 1.240,00 ,quale canone non corrisposto al fallito per le annualità 2023 e residuo anno 2022, nonché ha pagato i mesi correnti in ragione di euro 130,00 mensili, pertanto sul conto intestato alla procedura fallimentare risulta un attivo,ad oggi, di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) appena sufficiente quale fondo spese per le vendite da fissare e le relative spese di pubblicazioni con il gestore Aste Giudiziarie Inlinea, nonché per pagare canoni della piattaforma "procedure.it"

Condizioni di vendita dei singoli beni

- Precisato che la curatrice non ha alcuna custodia dei beni immobili di proprietà del fallito (essendo nella disponibilità del conduttore il locale commerciale, nonché del fallito l'abitazione), la vendita dei predetti beni immobili, appresso meglio descritti, avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 105, 107 L.F:

LOTTO 1: appartamento duplex sito a Ragusa in Via Garibaldi n.114 (censito al catasto edilizio urbano del comune di Ragusa al foglio 279, paricella 2773, sub 1, Cat.A/4, abitazione di tipo popolare, I^o classe, con consistenza 4,5 vani, superficie catastale 124 mq, rendita catastale 185,92 piano 1 e 2.

Prezzo base: €48.000,00 (Euro quarantottomila/00);
Offerta minima: €36.000,00 (Euro trentaseimila /00);
Caucione: 10% del prezzo offerto;
Rilancio minimo di gara: €2.000,00

LOTTO 2: locale commerciale sito a Ragusa in Via Garibaldi 121 (Censito al catasto edilizio urbano del comune di Ragusa al foglio 279, particella 2764, sub 1 , Cat.C/1,VII^o classe, rendita catastale 913,35 piano T, superficie catastale 18,80mq)

Prezzo base: €24.000,00 (Euro ventiquattromila/00);
Offerta minima: €18.000,00 (diciottomila/00);
Caucione: 10% del prezzo offerto;
Rilancio minimo di gara: €1.000,00.

- gli immobili sopra sono stati stimati, giusto incarico conferito, dall'Ing Federico Piccitto, che ha depositato perizia di stima il 21.06.2023, in atti-
- la vendita senza incanto, sarà disposta con procedura competitiva SINCRONA MISTA che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli artt. 12 e 13 (D.M 32/2015) che su supporto analogico, mediante il materiale depositato della busta contenente l'offerta presso lo studio della Curatrice nonché "delegata alla vendita" dei beni del fallito;
- Pubblicità prevista: - pubblicazione sul sito web www.astegiudiziarie.it , con termine ultimo per avvio della pubblicità sul predetto sito entro 60 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte per la vendita fissata;- inserimento dell'inserzione, comprensiva della documentazione prevista (perizia e allegati, provvedimento autorizzativo vendita del Giudice Delegato) sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia. Termine ultimo per l'avvio della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche entro 60 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte per la vendita fissata.
- Pagamento spese pubblicazioni e collaterali avverrà con le somme a disposizione del conto intestato al fallimento.

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA individuata sarà la società: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.; 1) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it; 2) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il curatore-professionista delegato ;3) i soggetti legittimati a inserire gli avvisi nel portale delle vendite pubbliche siano il gestore della vendita telematica e il referente della procedura come meglio specificato sopra nella parte relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale ministeriale;
- a cura del professionista delegato, verrà data pubblicità di ogni singolo esperimento di vendita: a) mediante affissione di un cartello "VENDESP" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene, usufruendo dei cartelli A4 presenti in cancelleria presso lo staff di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione del provvedimento autorizzativo alla vendita, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie" - pubblicazione del provvedimento del G.D. che dispone la vendita immobiliare, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publi.comonline.it e www.immobiliare.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it e www.corteappellocatania.it;
- La p.d. si impegnerà a relazionare al Giudice Delegato, ed ai creditori, in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita (**tutte con ribasso di ¼**), nonché dell'attività compiuta
- Le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate al "fallimento 18/2022"
- Preciso che nel fallimento de quo non ci sono somme da liquidare: come detto, sul conto intestato al fallimento de quo, ci sono sparute somme appena bastevoli per le pubblicazioni delle vendite e le relative spese vive correlate alla procedura fallimentare.
- Risultano solo i due cespiti sopra descritti intestati al fallito in Via Garibaldi,114 (residenza e sede legale) stimato 48.000,00 euro, ed il locale commerciale, che insiste di fronte l'abitazione, in via Garibaldi,121 Ragusa del valore di 24.000,00 euro, giusta relazione tecnica depositata in atti dell'Arch.Federico Piccitto La curatrice intende procedere alla vendita di tali cespiti giusta autorizzazione del G.D. e delle parti interessate, secondo le modalità di vendita indicate per legge dal G.D con le forme di pubblicità più opportune tali da garantire la vendita con importi congrui e tali da soddisfare - almeno in parte - i creditori.

Previsioni di incasso e di soddisfacimento per i creditori concorsuali

Per tutto sopra, ritengo che il fallimento entro 18-24 mesi, tenuto conto dei ribassi praticati di 1/4 in occasione dei tentativi di vendita effettuati, considerate le condizioni precarie del cespite in cattivo stato manutentivo, la zona dove si trovano ubicati, considerata la bassa appetibilità nel mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche pari a quelle delle unità immobiliari in oggetto (come precisato dal perito Arch.F.Piccitto in relazione di stima in atti) **potrebbe ricavare e disporre di una scarsa liquidità, verosimilmente incapiante, e dunque insufficiente a coprire persino gli oneri ed organi della procedura.**

Si ritiene, dunque, possano esserci scarse condizione di realizzare importi sufficienti a soddisfare anche in percentuali minime i vari crediti in privilegio, il tutto ovviamente secondo le ipotesi e le condizioni poste per l'attuazione del programma, le cui variazioni saranno tempestivamente rassegnate ai creditori e alla S.V.

Conclusioni

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, ultimo comma, L.F.

CHIEDO

che la S.V. Ill.ma, tenuto conto dell'approvazione dei creditori, voglia autorizzare l'esecuzione degli atti ed attività come meglio sopra rassegnati, ed in particolare:

- Autorizzazione alla riscossione del canone di locale commerciale pari ad euro 130,00 mensili, da continuare a canalizzate sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare;
- Autorizzazione per la Curatrice a disporre la vendita immobiliare dei beni immobili del fallito con le modalità condizioni e tempistiche di vendita come sopra rassegnate;
- Autorizzazione a collaborazione con Aste Giudiziarie Inlinea spa come sopra;
- Autorizzazione, e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione successiva, a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie da destinare alle spese per l'esecuzione della pubblicità delle vendite fallimentari e quant'altro necessario per le relative attività, intestando tutte le fatture alla "procedura fallimentare 18/2022"
- Autorizzazione a disporre dell'unica liquidità sopravvenuta pari a circa 1500 euro (canoni arretrati anni 2022 2023 canalizzati dal conduttore ██████████ in ragione di canone mensile di euro 130,00) per le spese di pubblicazioni di vendite, nonché per pagare quanto afferisca alla procedura fallimentare de qua, giuste intestazioni delle relative fatture a "fallimento 18/2022"
- Autorizzazione per la curatrice a far visitare a potenziali acquirenti il locale commerciale condotto in locazione dal sig ██████████ sito in Via Garibaldi 121 Ragusa, nonché l'abitazione del fallito, previo appuntamento (atteso che la curatrice non è custode dei predetti beni, né detiene chiavi degli immobili)

Nell'assicurare i creditori e la S.V. Ill.ma che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, 5° comma, porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Ragusa 01/10/2023

Il Curatore

Avv. Buscemi Maria Giovanna