



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Via IV Novembre n.26 – 73020 Cavallino (Le)

Tel/Fax: 0832 612204 – Cell.: 349 1705546

E-mail: robertomiglietta@libero.it

PEC: robertomiglietta@pec.it

P.IVA: 04564810754 – C.F.: MGLRRT71M13E506S

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DEL

(PROC. N. 8/2021 L.P.D.)

* * *

Giudice Delegato: dott. Alessandro SILVESTRINI

Liquidatore del Patrimonio: dott. Roberto MIGLIETTA

* * *

**Oggetto: Procedura n. 8/2021 L.P.D. del Istanza di
autorizzazione all'esecuzione del Programma di Liquidazione.**

* * *

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. **Alessandro SILVESTRINI**.

* * *

Il sottoscritto dott. Roberto Miglietta, nominato in data 23.04.2021 liquidatore del patrimonio del debito ed ivi residente alla _____, con il presente **Programma di Liquidazione** intende informare la S.V. Ill.ma, i creditori e il debitore circa le modalità e i termini previsti per la realizzazione dell'attivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 *novies* della legge n. 3/2012.



1. Attivo da liquidare: i beni immobili di proprietà del debitore

a. Beni immobili:

Dalla visura catastale aggiornata al 07.07.2020 e allegata alla relazione del Gestore dell'Organismo di composizione della crisi da sovraindebitamento, il

risulta proprietario dei seguenti immobili:

- **Unità immobiliare n. 1:** Piena proprietà dell'immobile sito in Carmiano (LE) alla via Trappeto n. 50 (Fraz. Magliano) – Piano S1 e censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 25, p.lla 1505, sub 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 216 mq, Rendita € 275,79 (**Garage**);
- **Unità immobiliare n. 2:** Piena proprietà dell'immobile sito in Carmiano (LE) alla via Trappeto 50 (Fraz. Magliano) – Piano T-1 e censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 25, p.lla 1505, sub 2, Cat. F/3, Superficie Catastale circa 255 mq (**Appartamento**);
- **Unità immobiliare n. 3:** Proprietà per 1/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 8, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 23 ca 54, reddito dominicale € 36,47, reddito agrario € 18,24;
- **Unità immobiliare n. 4:** Proprietà per 1/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 176, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 10 ca 56, reddito dominicale € 16,36, reddito agrario € 8,18;
- **Unità immobiliare n. 5:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 12, p.lla 120, qualità Uliveto, Classe 2, superficie ha 0 are 41 ca 28, reddito dominicale € 13,86, reddito agrario € 11,73;
- **Unità immobiliare n. 6:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 7, qualità Uliveto, Classe 2, superficie ha 0 are 72 ca 62, reddito dominicale € 24,38, reddito agrario € 20,63;



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

- **Unità immobiliare n. 7:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 78, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 16 ca 75, reddito dominicale € 25,95, reddito agrario € 12,98;
- **Unità immobiliare n. 8:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 79, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 16 ca 75, reddito dominicale € 25,95, reddito agrario € 12,98;
- **Unità immobiliare n. 9:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 82, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 22 ca 64, reddito dominicale € 35,08, reddito agrario € 17,54;
- **Unità immobiliare n. 10:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 116, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 30 ca 30, reddito dominicale € 46,95, reddito agrario € 23,47;
- **Unità immobiliare n. 11:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 130, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 33 ca 22, reddito dominicale € 51,47, reddito agrario € 25,74;
- **Unità immobiliare n. 12:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Arnesano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 13, p.lla 175, qualità Vigneto, Classe 2, superficie ha 0 are 28 ca 37, reddito dominicale € 43,96, reddito agrario € 21,98;
- **Unità immobiliare n. 13:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Carmiano (LE) alla via Dante Aligheri n. 21 e censito in Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 25, p.lla 387, sub 3, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq 54, Superficie Catastale 60 mq, Rendita € 69,72;
- **Unità immobiliare n. 14:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Carmiano (LE) alla via Dante Aligheri n. 23 e censito in Catasto Fabbricati del predetto



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

comune al foglio 25, p.lla 387, sub 4, Cat. A/6, Classe 2, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 193 mq, Rendita € 282,76;

- **Unità immobiliare n. 15:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Carmiano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 25, p.lla 913, qualità Seminativo, Classe 3, superficie ha 0 are 00 ca 27, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,06;
- **Unità immobiliare n. 16:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Carmiano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 25, p.lla 1754, qualità Area Urbana, Classe -, superficie ha 0 are 00 ca 60, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
- **Unità immobiliare n. 17:** Proprietà per 2/9 dell'immobile sito in Carmiano (LE) e censito in Catasto Terreni del predetto comune al foglio 25, p.lla 1756, qualità Vigneto, Classe 3, superficie ha 0 are 03 ca 36, reddito dominicale € 2,00, reddito agrario € 2,08;

b. Modalità e condizioni di vendita:

- **Unità immobiliari n. 1 e n. 2:**

il liquidatore procederà in primo luogo alla vendita dei beni immobili contrassegnati con i numeri 1 e 2 (appartamento e garage situati a Carmiano in Via Trappeto n. 50 – Fraz. Magliano) di proprietà esclusiva del debitore, al **prezzo base** risultante dalla perizia redatta il 29.01.2021 dal Geom. Giuseppe Giovannico, pari ad **euro 153.037,50**.

La vendita sarà effettuata dal liquidatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati.

Al fine di consentire il compimento dell'attività liquidatoria da parte del succitato liquidatore, si chiarisce nel presente Programma di Liquidazione che:

1. la **pubblicità dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)**, obbligatoriamente prevista dall'art. 490 c.p.c., avverrà almeno 60 giorni prima della vendita. Sarà, invece, facoltativa la



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

pubblicità addizionale su altri siti ed in altre forme e verrà attuata soltanto se ritenuta conveniente ed economica;

2. per procede al **pagamento del P.V.P.**, che, ai sensi dell'art. 18-bis D.P.R. n. 115/2002, è attualmente pari ad euro 100,00 per ciascun lotto, il liquidatore chiederà autorizzazione al Giudice Delegato al rimborso della spesa mediante prelievo dal c/c della procedura dell'importo corrispondente al contributo per la pubblicità. Tale importo verrà anticipato dal liquidatore o dal soggetto incaricato alla vendita;
3. le **visite all'immobile** dovranno essere richieste tramite P.V.P. In ogni caso, dovendo perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, il liquidatore sarà tenuto ad evadere anche le richieste di visita dell'immobile pervenute da soggetti non in grado di eseguire la procedura telematica poc'anzi richiamata;
4. la vendita sarà effettuata secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili con le modalità della “**vendita senza incanto**”, esclusivamente in **via telematica**. Per poter svolgere in maniera idonea ed efficace il proprio compito, attraverso una struttura telematica idonea a realizzare tali tipo di asta “telematica”, il liquidatore si avvarrà dell'ausilio della piattaforma **garatelematica.it** di proprietà della società **Oxanet.it S.p.A.**, con sede in Galatina (LE) alla via Monterosa n. 32. La società Oxanet. It S.p.A. opererà in qualità di **Gestore designato per la vendita telematica**. Resta inteso che il referente della procedura, incaricato alle operazioni di vendita, sarà il liquidatore;
5. il **conto corrente** utilizzato per la vendita delle unità immobiliari richiamate sarà lo stesso conto corrente di corrispondenza della procedura oppure quello indicato dal gestore designato per la vendita telematica;
6. copia dell'autorizzazione alla vendita, degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita verrà **notificata** dal liquidatore entro il termine di giorni trenta dall'autorizzazione all'atto conforme al



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

programma o trenta giorni prima di ogni avviso di vendita successivo ai **creditori ipotecari** ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto, risultante dalla nota di trascrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c. e ai **creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile;**

7. ai sensi degli artt. 571, c. 1, e 119 c.p.c., il presentatore dell'offerta telematica dovrà procedere al versamento della **cauzione** tramite bonifico bancario;
8. il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto, così come previsto dall'art. 572, c. 3, c.p.c. (c.d. **prezzo minimo**);
9. **sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, oltre alle imposte, ai tributi e agli oneri espressamente previsti per legge, anche le spese notarili;**
10. il **saldo prezzo** e gli oneri fiscali andranno versati entro 90 giorni dal termine delle operazioni di gara telematica;
11. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il liquidatore procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente;
12. le unità immobiliari saranno **consegnate** all'aggiudicatario soltanto dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo, nonché delle spese, diritti ed oneri relativi al trasferimento e a seguito della registrazione dell'atto di trasferimento degli immobili;
13. laddove la **prima vendita vada deserta**, il liquidatore procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di un quarto rispetto alla precedente vendita deserta;



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

14. **in caso di aggiudicazione**, il liquidatore trasmetterà al Giudice Delegato entro il giorno lavorativo successivo il verbale di aggiudicazione, allegandovi il report prodotto dal gestore;

15. dopo l'**inutile esperimento di più tentativi** di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il liquidatore relazionerà al Giudice Delegato, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni da predisporre.

- **Unità immobiliari da n. 3 a n. 17:**

In ragione del fatto che tutti gli altri immobili sono in comproprietà tra il debitore e soggetti terzi, si procederà alla sola valutazione di stima e successiva divisione giudiziale, in mancanza di acquisto da parte di uno o più comproprietari della quota del debitore, di quei beni la cui vendita dovrebbe essere sufficiente al fine di soddisfare i creditori, evitando ingenti costi per la procedura, per poi provvedersi all vendita degli stessi al prezzo base risultante dalla perizia del Geom. Giuseppe Giovannico, avvalendosi sempre del Gestore designato per la vendita telematica, Oxanet.it S.p.A.

2. Attivo da liquidare: i beni mobili di proprietà del debitore



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

3. Ulteriore contenuto del programma di liquidazione



Roberto Miglietta

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

4. Necessità di collaboratori

Per quanto riguarda la vendita delle unità immobiliari situate a Carmiano in via Trappeto n. 50 (Fraz. Magliano) e contraddistinte nel presente programma di liquidazione con i numeri 1 e 2, il sottoscritto liquidatore opererà avvalendosi della società **Oxanet.it S.p.A.** con sede in Galatina (LE) alla via Monterosa n. 32, sulla piattaforma **garatelematica.it**, in qualità di **Gestore designato per la vendita telematica**.

Stesso operatore verrà impiegato anche nella ulteriore vendita di quei beni, necessari a soddisfare i creditori.

5. Termine entro il quale verrà conclusa la procedura di liquidazione

Preme evidenziare come l'incertezza relativa all'attività di vendita delle unità immobiliari contraddistinte con i numeri 1 e 2, impedisca alla data odierna di prevedere i tempi di completamento della procedura di liquidazione.

6. Conclusioni

Tutto ciò premesso, il presente programma di liquidazione è depositato telematicamente presso la Cancelleria della Sezione Commerciale del Tribunale di Lecce ed è sottoposto al Giudice Delegato, dott. Alessandro Silvestrini, per l'autorizzazione dell'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Successivamente, verrà comunicato al debitore e trasmesso via pec ai creditori.

Con osservanza.

Cavallino (LE), 08.04.2023

IL LIQUIDATORE
dott. Roberto Miglietta