

1. PREMESSA

- che il Sig. [REDACTED] ed ivi residente in C.da Bulala s.n.c., rappresentato dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] porre rimedio allo stato di sovra indebitamento in cui versa, ha presentato, all'Organismo di Composizione della Crisi I Diritti del Debitore Segretariato Sociale Comune di Gela istanza di liquidazione del patrimonio ai sensi dell'art. 268 del Decreto Legislativo 12 gennaio 2019 n.14; .
- L'istanza è stata iscritta al Registro informatico in data 04/07/2019 al n. 3.
- che l'art. 268 del citato Decreto Legislativo, nel disciplinare la "*Liquidazione del Patrimonio*", prevede che "*Il debitore in stato di sovra indebitamento può domandare con ricorso al tribunale competente ai sensi dell'art. 27, comma 2, l'apertura di una procedura di liquidazione controllata dei suoi beni*";
- che il Referente dell'Organismo, ai sensi dell'art. 10 comma 2 del DM 202 14/09/2014, ha nominato l'Avv. [REDACTED] con studio in Gela via [REDACTED] [REDACTED] PEC [REDACTED] il dott. Emanuele Gaspare Bonaventura con studio in Via Verga 18 PEC dott.bonaventura@pec.it gestori della crisi nella procedura di cui all'oggetto;
- che il debitore ha presentato domanda di apertura della liquidazione controllata ex art. 268, comma 1, CCI, con l'assistenza dell'O.C.C. "I Diritti del Debitore Segretariato Sociale di Gela" e con il ministero dell'avv. [REDACTED], corredata dalla relazione dell'O.C.C. ex art. 269, comma 2, CCI, e dalla documentazione ex art. 269, comma 2, CCI attestante la sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria, dal lato sia attivo che passivo, compresa quella attestante i debiti tributari ex art. 269, comma 3, CCI, da cui risulta lo stato di "sovraindebitamento", inteso ex art. 2, comma 1, lett. c), CCI;
- che in data 13.02.2023 il Tribunale visto l'art. 270 CCI dichiara aperta la liquidazione controllata del sovraindebitato [REDACTED]);
- nomina Giudice delegato la dott.ssa Stefania Sgroi;
- nomina liquidatore il dott. Emanuele Gaspare Bonaventura, così confermando la nomina di uno dei due referenti dell'O.C.C. "I Diritti del Debitore Segretariato Sociale di Gela" della cui assistenza si è avvalso il debitore istante ex art. 269 CCI;
- ordina al debitore il deposito entro 7 giorni dei bilanci e delle scritture contabili e fiscali obbligatorie, nonchè dell'elenco dei creditori;
- assegna ai terzi che vantano diritti sui beni del debitore e ai creditori risultanti dall'elenco



depositato il termine di 60 giorni entro il quale, a pena di inammissibilità, devono trasmettere al liquidatore, a mezzo p.e.c., la domanda di restituzione, di rivendicazione o di ammissione al passivo predisposta ai sensi dell'art. 201 CCI, con applicazione dell'art. 10, comma 3, CCI;

- ordina la consegna o il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione;
- ordina che la presente sentenza sia inserita per estratto nel sito internet del Tribunale e sia trascritta presso gli uffici competenti per i beni immobili e per i beni mobili registrati compresi nel patrimonio da liquidare, a cura del liquidatore;
- Che in data 22.02.2023 il sottoscritto gestore richiede al legale della procedura avv. [REDACTED] la seguente documentazione: Bilanci, Scritture contabili e fiscali obbligatorie, Elenco creditori;
- Che in data 28.02.2023 e 06.03.2023 è stata richiesta la pubblicazione del provvedimento di apertura della liquidazione sul portale dedicato del Tribunale di Gela;
- Che in data 08.03.2023 è stata inviata ai creditori della procedura sentenza di apertura liquidazione e note per domande di ammissione al passivo;
- Che in data 10.03.2023 è stata inviata al dott. [REDACTED] professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare sentenza di apertura della liquidazione ([REDACTED]);
- Che nei giorni seguenti sono pervenute domande di ammissione al passivo da parte dei creditori;
- Che non tutti i creditori hanno presentato domanda di insinuazione al passivo seppur informati della procedura.

2. ATTIVITA' REALIZZABILI

- Beni mobili:

Dalla interrogazione effettuata presso il PRA non risultano beni mobili intestati all'istante.

Valore beni mobili € 0,00



- **Beni Immobili:**

Intestatario	%	Provincia	Città	Indirizzo	Foglio	Mq	Stima/Base D'Asta	Prezzo di aggiudicazione
██████████ ██████████	100	Caltanissetta	Gela	C.da Bulala	238	109	65.400,00	
██████████ ██████████	100	Caltanissetta	Gela	C.da Bulala	238		65.700,00	

Il valore dei beni immobili è stato indicato sulla scorta della Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall' Ing. ██████████ nella procedura esecutiva immobiliare N. 34/2018 promossa dal creditore ██████████. (Allegato 11)

I beni immobili oggetto di perizia sono tutti di proprietà esclusiva dell'istante e coincidono con quelli individuati nella visura catastale allegata alla presente relazione.

I beni intestati a ██████████, sono i seguenti (Allegato 09 Risultanze catastali):

1. Immobile a piano terra, adibito a deposito, sito in Gela, nella Contrada Bulala snc, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 238, particella n. 266 sub 2, Categoria C/2, Classe 2, mq. 22,00, rendita catastale € 9,53;
2. Immobile a piano terra, adibito a civile abitazione Immobile, sito in Gela, nella Contrada Bulala snc, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 238, particella n. 266 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, superficie totale mq. 87,00, rendita catastale €. 230,08;
3. Stacco di terreno sito in territorio del Comune di Gela nella Contrada Bulala, riportato in catasto terreni al foglio di mappa n. 238, particella n. 125 di are 10 e centiare 10; particella n. 128, di are 02 e centiare 10; particella n. 265 di are 23 e centiare 80; particella n. 267, di are 28 e centiare 90 e particella n. 269, di are 13 e centiare 20, complessivamente formante un unico lotto di are 78 e centiare 10 (78.10).

**Il fabbricato risulta adibito ad abitazione dei coniugi ██████████
██████████, mentre tutti i terreni sono stati dati in locazione al Signor ██████████ nato a Gela il 28/07/1972, giusto contratto di locazione del 31/05/2018.**

Valore complessivo beni immobili € 131.100,00

- **Elenco crediti: ZERO**
- **Disponibilità liquida: ZERO**





Patrimonio prontamente Liquidabile

Valore beni mobili	€ 0,00
Valore beni immobili	€ 131.100,00
Disponibilità liquide	€ 0,00
Crediti	€ 0,00
Totale	€ 131.100,00

Alla voce **Crediti** occorre fare una precisazione. In virtù del contratto di locazione (**Allegato 12**) stipulato il 31/05/2018 tra l'istante ed il sig. **Signor ██████████**, è previsto che entro il **31/05/2023**, alla scadenza del quinto anno, quest'ultimo versi l'ultimo canone di locazione relativo al quinquennio 2018-2023.

Da comunicazione ricevuta 14.07.2023 risulta che il contratto di locazione risulta estinto a far data dal 31.03.2023 come da ricevuta Agenzia delle Entrate del 10.07.2023.

Tuttavia, come da documentazione che si allega alla presente relazione, tale credito è stato compensato con l'effettuazione di diverse migliorie da parte del conduttore.

3. MODALITA' DI VENDITA

Ad avviso dello scrivente, la vendita dell'immobile è da realizzarsi nel più breve tempo possibile, in modo da agevolare l'iter della procedura e di conseguenza, un rapido soddisfacimento del ceto creditorio. La vendita potrà essere effettuata ricorrendo a procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, (Portale Aste Telematiche e/o Astalegale.net) assicurando, con adeguate forme di pubblicità (Pubblicazione Portale Vendite Pubbliche), la massima informazione e partecipazione degli interessati.

4. TEMPI DI LIQUIDAZIONE ATTIVO

I tempi di liquidazione sono condizionati dall'esito dell'asta che sarà fissata per la vendita degli immobili.

Il sottoscritto precisa che potrebbero registrarsi degli scostamenti, ad oggi non ipotizzabili, tra i valori previsti ed i valori che si realizzeranno al momento della concreta esecuzione della liquidazione.

Si fa altresì presente che le spese di giustizia oltre che degli oneri che matureranno in corso di procedura, in quanto prededucibili rispetto ad ogni altro credito, saranno liquidate con priorità, anche durante la liquidazione.

CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione ricevuta e delle informazioni assunte ritengo che la proposta di ristrutturazione del debito, come da Programma di Liquidazione predisposto, pur con l'alea che accompagna ogni previsione di eventi futuri può ritenersi fundamentalmente attendibile e ragionevolmente attuabile.

Con la presente il sottoscritto Gestore della crisi deposita il programma di liquidazione e chiede alla S.V. l'approvazione.

Gela, 30.01.2024

Il Gestore della crisi

Dott. Emanuele Gaspare Bonaventura

Allegati:

- 07. Pec [REDACTED]
- 09. Risultanze catastali
- 11. CTU Immobili
- 12. Contratto di locazione

