

AVVOCATO MARIA ALESSANDRA IAZZI
Via Roma, n.24 – 00052 Cerveteri (RM)
Tel.Fax: 06.99.51.388
P.E.C. : m.alessandra.iazzi@pecavvocaticivitavecchia.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – SEZ. FALLIMENTARE

ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI - LIQUIDAZIONE N.3/2020 A.R.

GIUDICE DOTT. RICCARDO ROSETTI

LIQUIDATORE AVV. MARIA ALESSANDRA IAZZI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oooooo

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Legge 27 gennaio 2012, n.3

oooooooo

INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. L'INVENTARIO DEI BENI DA LIQUIDARE.....	pag. 2
3. GLI IMMOBILI DI PROPRIETA'.....	pag. 3
4. MODALITA' DI VENDITA.....	pag. 4
5. SITUAZIONE DEBITORIA.....	pag. 9
6. PREVISIONE IN ORDINE AI TEMPI DI LIQUIDAZIONE E MODALITA':.....	pag. 9
7. DEPOSITO DELLE SOMME DERIVANTI DALLA LIQUIDAZIONE.....	pag. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] si rivolgeva all'Organismo di Composizione della Crisi da sovraindebitamento istituito dall'Ordine degli Avvocati di Civitavecchia, per chiedere allo stesso di potersi occupare della sua crisi da sovraindebitamento auspicando una composizione a norma di quanto disposto dalla legge n.3/2012.

A tal fine, è stata richiesta la nomina di un professionista, ai sensi dell'art. 15, c. 9 L. 3/2012, che avrebbe dovuto svolgere i compiti e le funzioni attribuiti all'Organismo di Composizione della Crisi, e consistenti, in dettaglio, nello svolgimento di attività di supporto ed ausilio dei debitori nella predisposizione della proposta di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento ex art. 7 e ss. L.n.3/12, di successivo controllo sulla veridicità della documentazione e di redazione di una relazione particolareggiata da allegarsi alla Proposta.

Il signor [REDACTED] ha provveduto in data 10 aprile 2020 al deposito della proposta di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento ex art. 7 e ss. Ln.3/12 ed il giorno 11 maggio 2020 è stata dichiarata dal Giudice Dott. Giuseppe Bianchi l'avvio della procedura.

Il sottoscritto Avvocato Maria Alessandra Iazzi, nata a Roma il 30 marzo 1967, con studio in Cerveteri (RM), Via Roma, n.24, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Civitavecchia al n.2019000149, in data 9 dicembre 2020 è stato nominato Liquidatore e custode degli immobili oggetto della presente procedura.

Ad esclusiva utilità delle parti, si precisa inoltre, che non è prevista l'approvazione del programma.

2. L'INVENTARIO DEI BENI DA LIQUIDARE

Si riporta di seguito i beni immobili di proprietà del signor [REDACTED]

Tabella: beni immobili

BENI IMMOBILI

(4)	Terreni in Graffignano (vt). Via Appello snc.	1)Foglio 7, part. 529-semin.-classe2-, ha 00; re 00; ca 90 - reddito Dom. € 0,71-Agrario € 0,30. 2)Foglio 7, part. 531-Uliv.-Vignet.-classe3-, ha 00; re 00; ca 40 - reddito Dom. € 0,13-Agrario € 0,08	1/1	€ 4.700,00
(5)	Immobile sito in Viterbo (vt) Via Monteverde n. 66	Foglio 271-part. 386 - 507 graffate tra loro-zona cens. 5-cat. A/3, classe U, cons. 5,5 vani, sup.cat. 137 mq, rendita € 283,48	1/1	€ 56.000,00

Il sottoscritto Liquidatore ha già espresso nella relazione particolareggiata allegata alla proposta di accordo le proprie valutazioni in merito all'attendibilità e completezza della documentazione prodotta ed ha affermato che non vi sono motivi palesi, oggettivi e conosciuti alla data attuale, che possano far ritenere che le ipotesi di realizzo dei suddetti beni ceduti a terzi non siano ragionevoli e non permettano, l'esecuzione della proposta di accordo come presentata ai creditori.

Ad oggi, tenuto conto anche della conferma del valore di presumibile realizzo risultante per l'abitazione dalla perizia di stima redatta dal Geometra Massimo Palombo, depositata nella procedura esecutiva immobiliare n.196/2017 – Tribunale di Viterbo, si conferma il suddetto dato riportato nello schema, mentre per il valore di presumibile realizzo risultante per il terreno si richiama quanto indicato nella perizia di stima redatta dal Geometra Mario Cavini, che si allega al presente programma di liquidazione.

Tuttavia è necessario aggiungere a quanto appena detto che a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione ed alla tempistica degli eventi sopra indicati, potrebbero registrarsi degli scostamenti, ad oggi non ipotizzabili, tra i valori preventivati di cui sopra ed i valori che si realizzeranno al momento della concreta esecuzione della liquidazione.

3. GLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

I suddetti immobili di proprietà del signor ██████████ nella misura pari al 100% sono rappresentati da:

-appartamento sito in Viterbo, frazione di Sant'Angelo di Roccalvece, Via Monteverde, n.66, sviluppatosi sui livelli sotterraneo, terreno e primo, collegati tra loro da scala interna, composto da complessivi cinque virgola cinque vani catastali, confinante con detta via, proprietà Martini o suoi aventi causa su due lati, salvo altri; censito al detto Comune al foglio 7, particelle 386 e 507 tra loro graffate, zona censuaria 5, categoria A/£, classe U, vani 5,5, rendita catastale euro 283,48;

-appezzamento di terreno sito in Graffignano, Via Appello, snc, di circa 130 metri quadrati, confinante con Via Appello, proprietà di terzi da più lati, salvo altri, censito al Catasto di detto Comune al foglio 7, particella 529, classe 2, are 00,90, reddito dominicale euro 0,71, reddito agrario euro 0,30 e particella 531, classe 3, are 00.40, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario 0,08.

I suddetti immobili sono attualmente liberi.

4. MODALITA' DI VENDITA

La vendita dei sopra descritti immobili, ad avviso della scrivente, da realizzarsi nel più breve tempo possibile, così da agevolare l'iter della procedura ed in conseguenza di ciò, un rapido soddisfacimento del ceto creditorio, potrà essere effettuata ricorrendo *“a procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, (..) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”*.

Ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore ritiene opportuno adottare le seguenti modalità di vendita.

Il sottoscritto Liquidatore procederà alla messa in vendita mediante l'adozione di un sistema di vendita a procedura competitiva finalizzata alla realizzazione della migliore alienazione.

La forma ritenuta più opportuna dalla scrivente prevede la predisposizione di un avviso di vendita con l'indicazione delle condizioni previste (cauzione, prezzo, termine per la presentazione offerte di acquisto, etc.).

Potranno essere presentate offerte di acquisto entro la data prestabilita tramite il sito web www.astetelematiche.it, mediante formulazione di offerta irrevocabile di acquisto, previa registrazione gratuita al sito www.astetelematiche.it; in caso pluralità di offerte, si procederà a gara da effettuarsi sempre telematicamente (ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 per il lotto avente ad oggetto l'abitazione ed ad euro 500,00 per il lotto avente ad oggetto il terreno).

Ad aggiudicazione definitiva si redigerà apposito decreto di trasferimento.

Per finalità di trasparenza ed efficienza verranno eseguite dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. le relative forme di pubblicità, attraverso la pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione di stima, comprese fotografie ed eventuali planimetrie.

L'appartamento oggetto della procedura in epigrafe sarà sottoposto a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geometra Massimo Palombo , che deve intendersi qui per intero richiamata; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'appartamento si richiama nel presente provvedimento le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito.

Il terreno oggetto della procedura in epigrafe sarà sottoposto a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geometra Mario Cavini, che deve intendersi qui per intero richiamata.

Per quanto concerne la determinazione del prezzo, il sottoscritto Liquidatore ritiene opportuno eseguire un primo tentativo per gli immobili de quo ai prezzi di stima indicati nelle sopra richiamate perizie; in caso di esito negativo prevedere eventuali ribassi nei limiti previsti dall'art. 591 c.p.c.

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla registrazione, trascrizione e voltura del relativo decreto di trasferimento, nonché a sostenere i relativi costi necessari per procedere alla cancellazione di tutte le pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

Come sopra già detto, si procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei suddetti beni, ed ogni offerente, tranne il debitore, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, la propria offerta irrevocabile di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" e di quelle indicate nell'avviso di vendita immobile tramite procedura competitiva.

La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della PEC per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, tramite bonifico bancario;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore);
- di aver preso visione della perizia dell'immobile;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del G.T.;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario della procedura di amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del G.T.;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario indicato nell'avviso di vendita.

Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per la cauzione già versato, mediante bonifico bancario. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. recante codice IBAN: IT15T0103013900000063311635, specificando nella causale del bonifico RG N.3/2020 VG CIVITAVECCHIA LOTTO N. saldo prezzo e compenso.

Il sottoscritto Liquidatore dovrà inoltre provvedere:

-al controllo delle trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti al Giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;

-al controllo della titolarità in capo ai soggetti passivi della presente procedura dei diritti reali oggetto di apprensione coattiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o dalla certificazione sostitutiva notarile depositata dalla sottoscritta e della relazione peritale sopra richiamata;

-al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della Legge n.47/85; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n.47/85, né dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 15, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n.47/85;

-al controllo delle forme di pubblicità sia legale come prevista dall'art. 490 c.p.c. sia commerciale come autorizzata da questo giudice con il presente programma di liquidazione.

Il sottoscritto Liquidatore deve, infine, provvedere:

1. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co. c.p.c.) e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per

l'esperimento di vendita andata deserta, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dal sottoscritto Liquidatore di concerto con gli organi della procedura;

2. A dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. art. c.p.c.;

3. Ad informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita;

4. A depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo della procedura;

5. A predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e ss. c.p.c. il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al Giudice unitamente al fascicolo; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164 disp.art.c.p.c., il sottoscritto Liquidatore provvederà inoltre ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

6. Ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del d.l. n.59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla Cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli artt. 36 lex 24 novembre 2000n.340 e 591 bis II co. n.5 c.p.c.;

7. Il sottoscritto Liquidatore dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice Delegato, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Per i beni immobili, il sottoscritto Liquidatore procederà alla notifica preliminare dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari e privilegiati.



5. SITUAZIONE DEBITORIA

Per completezza di informazione si ritiene opportuno indicare la situazione debitoria oggi risultante:

- 1)-prededuzione euro 7.115,82 oltre oneri previsti per legge per un totale pari ad euro 10.382,82= (costo Organismo Composizione crisi Civitavecchia), ed euro 160,00 per i diritti di banca in ordine al conto corrente aperto presso l'Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- 2)-privilegio euro 168.951,00=;
- 3)-chirografo euro 21.250,10=.

6. PREVISIONE IN ORDINE AI TEMPI DI LIQUIDAZIONE E MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEI RIPARTI IN FAVORE DEI CREDITORI

Circa la previsione dei tempi di riparto, il sottoscritto Liquidatore fa presente che sono difficilmente stimabili, viste le attuali condizioni di crisi di mercato immobiliare e che comunque i tempi di liquidazione sono condizionati anche dall'esito dell'asta che sarà fissata per la vendita degli immobili e dai tempi d'incasso dei crediti verso clienti.

Si fa 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.

Passando alla modalità di riparto, il sottoscritto Liquidatore ritiene opportuno indicare la procedura che intenderà seguire, atteso che la L. n.3/2012 non fornisce indicazioni in merito.

Il sottoscritto Liquidatore elaborerà un prospetto delle somme disponibili ed un progetto di ripartizione delle medesime, riservate quelle occorrenti per la procedura e gli accantonamenti.

Detti documenti verranno trasmessi al debitore ed ai creditori assegnando un termine di 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni.



I pagamenti saranno eseguiti nella forma ritenuta opportuna quale assegno circolare non trasferibile da inviare a mezzo posta o consegna a mano oppure a mezzo bonifico bancario alle coordinate indicate dal creditore.

Potranno essere altresì eseguiti riparti parziali delle somme distribuibili, previ opportuni accantonamenti.

7.DEPOSITO DELLE SOMME DERIVANTI DALLA LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Liquidatore depositerà le somme derivanti dalla liquidazione su apposito libretto bancario o conto corrente.

In futuro potrà essere valutato il passaggio ad altri Istituti in base alle condizioni offerte.

oooooooo

Tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Liquidatore

DEPOSITA

il presente Programma di Liquidazione.

Con riserva di presentare eventuali supplementi al presente piano di liquidazione per sopravvenute esigenze.

Con osservanza

Cerveteri 26 ottobre 2022

Il Liquidatore

Avv. Maria Alessandra IAZZI

F.to digitalmente