

TRIBUNALE DI SAVONA

Procedura di sovraindebitamento

N. 9.2021

GIUDICE DELEGATO DOTT. LUIGI ACQUARONE

(liquidatore dott. Silvio Auxilia)

\* \* \*

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14 TER L. 3/2012

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

Il sottoscritto Silvio Auxilia, nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione del Patrimonio con decreto di questo Tribunale Illustrissimo in data 4 gennaio 2022 espone alla S.V. Ill.ma quanto segue.

L'attivo della procedura da realizzare è rappresentato dalla piena proprietà di appartamento sito in Celle Ligure (SV), Via Sanda N. 236, piano 2, interno 4, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Celle Ligure al foglio 3, particella 726, sub. 4, categoria A/7, classe 1, 5,5 vani, superficie catastale totale 92 mq. (totale escluse aree scoperte 84 mq.), rendita € 1.050,99.

Dall'ispezione ipotecaria prodotta nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 32/2021 pendente alla data di deposito del ricorso per l'apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio e successivamente estinta, risulta che l'appartamento è gravato da:

- Ipoteca volontaria n. 3076/14592 del 22.12.2003 a garanzia di mutuo condizionato del 18.12.2003 a rogito della Dott.ssa Federica Piccolo, Notaio in Savona, Rep. 14313/1721 per la complessiva somma di € 200.000,00 di cui € 100.000,00 capitale, da restituire in 15 anni a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA Spa - C.F.01848410039;
- Atto di pignoramento immobiliare n. 05529/06831 del 13.08.2014 — notificato il 05.02.2014 - Tribunale di Savona, Rep. 471 a favore di CONDOMINIO BARRACUDA – Celle Ligure (SV) C.F 92037510093;

- Atto di pignoramento immobiliare n. 02117/02737 del 22.03.2021 – notificato il 05.02.2021 - Tribunale di Savona, Rep.271 a favore LEVITICUS SPV Srl – Roma CF.14978561000.

L'immobile risulta valorizzato dal C.T.U. nominato Geom. Enrico Spicuglia, nella procedura esecutiva (perizia del 12/07/2021) in complessivi € 238.849,00, cui dedurre un 5% in ragione dello stato di occupazione dell'immobile ed € 7.000,00 a titolo di spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, ciò comportando un valore di mercato di € 219.906,55 ed un valore di vendita giudiziaria di € 185.140,00, con conseguente offerta minima (ottenuta con abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria ex art. 571 c.p.c.) di € 138.855,00.

La perizia a suo tempo redatta dal tecnico incaricato dal Sig. Arch. Assandro, del 11/03/2021, riporta un valore immobiliare ricompreso tra € 140.000,00 ed € 150.000,00.

Il ricorso per la liquidazione del patrimonio prevede il realizzo della somma di € 150.000,00, come accertato nella relazione redatta ex art. 14 ter, comma 3 Legge 3/2012.

Alla data di apertura della procedura l'immobile era occupato dal Sig.

, nato a ) il in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/11/2020, in epoca anteriore al pignoramento immobiliare, al canone di € 6.240,00 annui per la durata legale di anni 4, rinnovabile per ulteriori anni 4 salvo disdetta del locatore – ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 431/1998 - da comunicarsi al conduttore almeno 6 mesi prima della scadenza, fissata per il 31/10/2024.

Lo scrivente ha provveduto a trasmettere la disdetta dal contratto di cui sopra nei termini ed il Sig. ha definitivamente liberato l'immobile in data 31 dicembre 2024, con corresponsione di € 520,00 mensili per le due mensilità successive alla scadenza a titolo di indennità di occupazione.

La riconsegna dell'immobile, libero da persone e cose, si è perfezionata in data 17 febbraio u.s. come da verbale allegato (All.1); lo scrivente ha dato atto del regolare

versamento dei canoni di locazione per tutta la durata del contratto in pendenza di procedura, oltre all'indennità di occupazione fino alla data del 31 dicembre 2024, delle spese condominiali ordinarie a carico dell'inquilino e delle utenze luce e gas che, alla data di accesso, risultavano cessate.

Per quanto sopra esposto lo scrivente procederà alla vendita dell'immobile sopra descritto, ai sensi dell'art. 14 novies c. 2, L. 3/2012, al prezzo di € 150.000,00, oltre spese ed imposte di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, mediante procedura competitiva da svolgersi a cura del sottoscritto Liquidatore. Gli esperimenti di vendita saranno resi pubblici mediante avviso di vendita, in corso di predisposizione, ed idonei annunci ed inserzioni: a) sul sito internet del Tribunale di Savona ([www.tribunale.savona.it](http://www.tribunale.savona.it)) e sui portali nazionali [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); b) sul portale delle vendite pubbliche, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita la procedura di vendita sarà riproposta a prezzo ridotto del 15%, con riserva di prevedere un ribasso fino al 50% del prezzo dell'asta precedente a partire dal quarto tentativo di vendita.

All'esito degli esperimenti di vendita sarà data comunicazione immediata della vendita conclusa con esito positivo al debitore, al Giudice ed ai creditori ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 novies comma 2, L. 3/2012.

Lo Stato passivo delle domande tempestive è stato depositato in data 3 novembre 2022, con le seguenti risultanze: crediti ammessi in prededuzione € 10.847,93, in via privilegiata ipotecaria € 81.622,16, via privilegiata generale € 65.741,76, crediti ammessi in via chirografaria € 69.582,01.

L'attivo della procedura, ad oggi realizzato, risulta pari ad € 16.322,31, di cui € 1.040,00 per girofondi dal c/c a suo tempo acceso dalla procedura esecutiva R.G. 32/2021 (per canoni di locazione immobiliare medio tempore maturati), € 15.280,00 per incasso dei canoni di locazione immobiliare dalla data di apertura della procedura ed € 2,31 per interessi creditori maturati sul conto corrente acceso presso Banco BPM, Agenzia di Savona, Piazza Diaz, n. 18872.

Si ritiene di poter presumibilmente terminare le operazioni di liquidazione dell'attivo entro il termine di quattro anni dalla data di apertura della procedura (in scadenza il 4 gennaio 2026).

Ritenendo con ciò di aver ottemperato al disposto di cui all'art. 14 novies L. 3/2012, lo scrivente trasmette il suesposto programma di liquidazione al debitore, ai creditori e deposita il medesimo presso la Cancelleria Fallimentare ai sensi dell'art. 14 novies comma 1, L. 3/2012, con riserva di integrazione, qualora intervenissero nuovi fatti o sopravvenute esigenze tali da incidere sensibilmente sullo stesso.

Con ossequio.

Savona, li 7 marzo 2025.

Il Liquidatore

*Silvio Auxilia*

