

Studio Legale Associato

RICCIARDELLI

Via Libertà n.7- 70024 Gravina in Puglia (Ba)
Tel.080.3267585- Fax 080.3222854 -c.f. e p.iva 04323800724
e-mail: ricciardellistudio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- **Volontaria Giurisdizione** -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di liquidazione del patrimonio

R.G. n. 2303/2018

Giudice : dott. Giuseppe Marseglia

Liquidatore: avv. Domenico Ricciardelli

**Relazione al G.I. per il secondo tentativo di vendita dei beni
immobili**

Nell'ambito della presente "**Procedura di liquidazione del patrimonio**", il sottoscritto, nominato "**Liquidatore**" con provvedimento del 24/4/2019 a firma del Presidente dr. Magaletti, in data 24/6/2020 ha provveduto a trasmettere il "**Piano di liquidazione ex art 14 novies L.3/2012**" di seguito integralmente riportato.

" PIANO DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14 novies L. 3/2012

* * *

Il sottoscritto avv. Domenico Ricciardelli, nominato Liquidatore nella "**Procedura di liquidazione del patrimonio**" in epigrafe, espone quanto segue:

- la procedura di liquidazione si è aperta in data 24.04.2019;
- in data 17.10.2019, 16.01.2020 e 21.05.2020, hanno avuto luogo le operazioni di inventario, come da "**Verballi**" depositati nel fascicolo telematico in data 22.05.2020.

Tanto premesso il sottoscritto curatore presenta all'attenzione della S.V. Ill.ma il seguente

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO DEI BENI OGGETTO DELLA
LIQUIDAZIONE**



ATTIVO

Liquidità'

Nel patrimonio messo a disposizione non vi è liquidità.

I debitori nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **R.G. n. 944/2014 del Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile**, hanno versato, a seguito di domanda di conversione, la somma di **€59.361,98** che risulta depositato sul c/c BNL n. 2623.

La detta somma, vincolata nell'interesse del creditore procedente, potrà essere acquisita alla procedura a seguito di consenso espresso da parte dello stesso.

All'uopo ci si riserva di acquisire il detto consenso.

Beni immobili

a) di proprietà [redacted] (1/2) e [redacted]

**(1/2) sui quali insiste iscrizione ipotecaria in favore di [redacted]
Cosimo ed ipoteca legale in favore di Equitalia Etr. Spa**

1. Appartamento sito al piano rialzato dello stabile in Locorotondo alla Via C.A. Dalla Chiesa n. 15 (già Trav. Via Cisternino), avente accesso autonomo da scala esterna, composto di quattro vani ed accessori, confinante con detta via, con via Cisternino e con proprietà [redacted] comprensivo di un locale-deposito con annessa intercapedine adiacente, al piano seminterrato, avente accesso autonomo da via cisternino n. 202, esteso circa metri quadrati quaranta, confinante con la detta Via Cisternino, n. 202, esteso circa metri quadrati quaranta, confinante con la detta via Cisternino,, con Via C.A. Dalla Chiesa e con area scoperta. L'appartamento risulta in catasto al foglio 49, particella 429/18, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 6.5; il locale è stato denunciato all'U.T.E. di Bari con scheda registrata in data 17 giugno 1978 al n. 171.

Valore di stima €256.124,55 come risultante da perizia giurata redatta nel corso dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 944/14 dall' arch.



Guerra Rocco (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso);

b) di proprietà [redacted] (1/1) sui quali insiste iscrizione ipotecaria in favore di

2. Fondo rustico in Locorotondo alla Contrada Mavugliola, con entrop stante fabbricato in corso di costruzione alla data dell'iscrizione ipotecaria, costituito da piano seminterrato e piano terra-rialzato, della complessiva estensione di are quarantatre e centiare cinquantuno. Il fondo è riportato nel N.C.T. al foglio 52, particelle: 42, di are 16,69; 150, di are 4,55; 636, di are 2,05; 482, di are 13,74; 493, di are 6,48. In particolare si precisa che le particelle 42, 150 e 636 del foglio 52 attualmente sono di

[redacted] mentre le particelle 482 e 493 del foglio 52 sono di nuda proprietà del medesimo Bennardi Leonardo, con usufrutto in favore di

[redacted]. **Valore di stima €348.923,64** come risultante da *perizia giurata* redatta nel corso dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 944/14 Trib. Bari dall' arch. Guerra Rocco (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso);

3. Fabbricato con copertura a trullo sito in agro di Locorotondo, alla Contrada Mavugliola, adibito a locali deposito, con retrostante area pertinenziale della complessiva estensione di metri quadrati trecentoquaranta ivi compresa la superficie coperta. Risulta in catasto al foglio 52, particella 1163 sub 1, contrada Mavugliola, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq. 35. **Valore di stima €76.231,50**, come risultante da *perizia giurata* redatta nel corso dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 944/14 dall' arch. Guerra Rocco (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso);

c) di proprietà [redacted] (1/1) liberi da vincoli o formalità pregiudizievoli

4. Unità immobiliare sita in Locorotondo alla Strada Comunale 42 contrada Mavugliola sn, piano Terra S-1, con annessi locali pertinenziali al piano S1



– S2. L'unità in questione è censita presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizi Catastali al foglio di mappa 52, particella 1144, sub 5, piano terra S-1, cat. A/2 di 2^a, vani 8,5 rendita € 790,18; foglio di mappa 52, particella 1144, sub. 6, piano S 2, e cat. C/6, rendita € 237,05; foglio di mappa 52, particella 1144, sub 7, piano S1-S2, cat. C/2 di 2^a, rendita € 232,10, tutti in ditta [REDACTED].

La porzione di abitazione in piano terra S-1 per un piccolo triangolo della veranda a P.T. e del locale magazzino sconfinava all'interno del foglio di mappa 52, particella 1255, sub 1, in ditta [REDACTED] con sede in Locorotondo, usufruttuario parziale, [REDACTED] con sede in Locorotondo, usufruttuario parziale, [REDACTED] con sede in Locorotondo, usufruttuario parziale € [REDACTED] nato a Locorotondo.

Oltre alla particella 1256 (Catasto Terreni) del medesimo Foglio 52 sulla quale, come precisato nei chiarimenti resi in data 13/5/2020, dal geom. Piccoli, redattore delle "Perizie estimative" del 7/6/2017 e 4/12/2017, allegata rispettivamente ai nn. 14 e 15 della "Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L.3/2012" dell'8/3/2018 a firma del professionista incaricato dott. Marco D'Angelo, bisognerà acquisire almeno il diritto di passaggio per accedere all'immobile in questione.

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale il valore dell'immobile è stato stimato in € 222.600,00, quello dei locali pertinenziali, al piano S-1 locale garage € 59.100, al piano S-2, locale deposito €24.535,00, per un **valore di stima complessivo di € 306.235,00.**

L'immobile risulta conforme "dal punto di vista catastale" ma difforme "dal punto di vista urbanistico" per diversità dal progetto presentato e per porzioni realizzate in assenza di un titolo edilizio.

Il valore totale indicato si riferisce esclusivamente al valore futuro dell'immobile, una volta che venga ottenuta la sanatoria e conseguito il diritto di passaggio dalla particella 1256 del Foglio di mappa n. 52.

Alla luce di quanto precede, il bene in questione dovrà, sulla scorta delle indicazioni fornite dal predetto geom. Piccoli con i chiarimenti resi in data 13/5/2020, essere messo in vendita con una riduzione di almeno il 15% sul prezzo di stima.



Relativamente a questo immobile, in data 13/10/2018, successivamente alla presentazione della "**Istanza per la liquidazione del patrimonio**", ma anteriormente alla data di ammissione alla procedura (24.04.2019), è intervenuta "**Scrittura privata di comodato d'uso di beni immobili**" con la quale [redacted] ha concesso "**in comodato d'uso senza determinazione di durata**", al Sig. [redacted] I bene in questione. Tale scrittura privata, **al punto due** prevede che "**il comodatario sarà tenuto alla restituzione degli immobili concessi in comodato non appena la parte comodante ne fa richiesta a mezzo lettera raccomandata a.r., con preavviso di 60 giorni**".

Al momento dell'apertura della "**Procedura di liquidazione del patrimonio**", su questo compendio immobiliare pendeva procedura esecutiva iscritta al **R.G. n. 944/2014 del Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile**, nella quale l'avv. Olga Mantegazza risulta nominata "**Custode**".

La procedura oggi risulta sospesa "**fino a quando non diventa definitivo il provvedimento di omologazione**".

Al fine di evitare conflitti di competenze con l'attuale "**Custode**", in data 9/6/2020, è stata inoltrata al G.E. Presidente Ruffino, "**Istanza per la sostituzione del custode**".

Ove tale "**Istanza**" dovesse essere accolta si procederà a richiedere il pagamento di un canone al "**comodatario**".

d) Di proprietà [redacted] (1/2) e [redacted]

(1/2) liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli

5. Locale commerciale in Locorotondo alla traversa via C.A. Dalla Chiesa n.c., in catasto fabbricato al foglio 49, particella 429/114, ctg. C/1, classe 2, 72 mq.

Valore di stima € 115.500,00 come risultante da perizia giurata redatta dal geom. Angelo Piccoli (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso).

6. Locale artigianale in Locorotondo alla Via Cisternino n. 198 in catasto fabbricato al foglio 49, particella 429/115, ctg. C/3, classe 3, 79 mq.



Valore di stima € 114.750,00 come risultante da perizia giurata redatta dal geom. Angelo Piccoli (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso).

Detto locale risulta condotto in locazione dal Sig. [redacted] con "**Contratto di locazione**" opponibile alla procedura con scadenza il 30/4/2021, con disdetta da comunicare sei mesi prima della scadenza, giusto art. 1) del predetto contratto.

7. Locale artigianale sito in Locorotondo alla Via Cisternino n. 200 in catasto fabbricato al foglio 49, particella 429/116, ctg. C/3, classe 3, 40 mq.

Valore di stima € 67.500,00 come risultante da perizia giurata redatta dal geom. Angelo Piccoli (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso).

Beni mobili registrati e non

Attualmente non risultano nel patrimonio messo a disposizione dai debitori beni mobili, registrati e non.

Infatti i beni mobili indicati nella "**Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L. 3/2012**" a firma del dott. D'Angelo:

- *autocarro Iveco 35/A targato CP865VB,*
- *Micro Compact Car Smart targata BX539WB,*

risultano venduti successivamente alla presentazione della "**Istanza per la liquidazione del patrimonio**" ma antecedentemente alla apertura della procedura.

Le somme ricavate sono servite, come dichiarato dal Sig. [redacted] nel "**Verbale d'inventario**" del 21/5/2020, "*per la sopravvivenza della famiglia*". Ad ogni buon conto lo stesso si è impegnato a restituire gli importi ricavati facendosi prestare le somme dai parenti.

Crediti

Nel patrimonio dei debitori non esistono crediti da riscuotere.

PASSIVO

Debiti

Al momento della dichiarazione del fallimento, risultano i seguenti debiti:

1. [REDACTED]
2. *Equitalia*
3. *Dott. Marco D'Angelo*
4. *Avv. Nardelli*
5. *Compass*
6. *MPS*

A ognuno dei suddetti soggetti è stata inviata, ai sensi dell'art 14 sexies L. 3/2012, comunicazione per partecipare alla procedura.

RAPPORTI ED ESECUZIONI INDIVIDUALI PENDENTI ALLA DATA DI APERTURA DELLA PROCEDURA

Al momento dell'apertura della procedura di liquidazione pendeva, presso il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, la procedura di esecuzione immobiliare iscritta al **R.G. n. 944/2014**, sull'unità immobiliare sita in Locorotondo alla Strada Comunale 42 contrada Mavugliola sn, piano Terra S-1, con annessi locali pertinenziali al piano.

Giusto provvedimento del 04.06.2019 a firma del G.E. dott. Ruffino, la procedura è sospesa *"fino a quando non diventa definitivo il provvedimento di omologazione"*.

In merito alla detta procedura, in data 9/6/2020, è stata inoltrata al G.E. Presidente Ruffino, *"Istanza per la sostituzione del custode"*.

VENDITA DEI BENI MOBILI REGISTRATI E NON

Come innanzi specificato attualmente non risultano nel patrimonio messo a disposizione dai debitori i beni mobili indicati nella *"Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L. 3/2012"* essendo gli stessi stati venduti successivamente alla presentazione della *"Istanza per la liquidazione del patrimonio"* ma antecedentemente alla apertura della procedura.

MODALITA' DI VENDITA EX ART. 14 NOVIES II° COMMA

Nel rispetto di quanto all'art. 14 *novies II° comma della L. 3/12*, si procederà alla vendita degli immobili nel più breve tempo possibile, in modo da agevolare l'iter della procedura per un rapido soddisfacimento del ceto creditorio.

La vendita sarà eseguita a mezzo *“procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate (...) da parte di operatori esperti assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”*.

Pertanto, il sottoscritto liquidatore, avendo provveduto alla formazione dell'inventario ed avendo precisato i termini e le modalità di svolgimento del programma di liquidazione, con specifico riferimento alla proprietà immobiliare

comunica

che si procederà alla vendita dei beni immobili sopra descritti a mezzo formazione di **“Lotti”** aventi quale prezzo base il valore per ciascuno stimato così come indicato nella **“Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L. 3/2012”** a firma del dott. D'Angelo, e che per l'alienazione degli stessi si avvarrà della collaborazione del gestore **“Astegiudiziarie”**.

Con riserva di indicazione del Notaio incaricato al rogito dell'atto di vendita.

L'alienazione dei compendi immobiliari avverrà secondo le modalità di **vendita senza incanto** con le modalità mutate dalla disciplina fallimentare e precisamente dall'art. 107 primo comma L.F., al prezzo base stimato per ciascun lotto con previsione di **“offerta minima”** pari al 75% del prezzo base e **“rilancio minimo”**.

In particolare il sottoscritto ritiene di procedere come segue:

- *vendita senza incanto ex art 570 e seguenti c.p.c., effettuate in modalità telematica* preceduta:
 - * dalla notifica della ordinanza di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile almeno 20 giorni prima del giorno fissato per la vendita;
 - * dalle seguenti forme di pubblicità:
 1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche **“pvp.giustizia.it”** gestito dal Ministero della Giustizia a mezzo delega alla società **“ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa”**;
 2. pubblicazione sul portale www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e della Corte di Appello di Bari www.giustizia.bari.it a mezzo della società **“ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa”**;

3) inserimento dell'estratto della ordinanza di vendita, per una volta sola, sull'edizione locale di un quotidiano di informazione nazionale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, cpc, almeno **45 giorni prima** della data della vendita.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, **salvo diverso avviso dell'Ill.ma S.V.**, si provvederà alla liquidazione dell'attivo, nel rispetto del principio di graduazione dei crediti, successivamente alla ultimazione delle operazioni di vendita dei beni immobili.

Al momento non è possibile indicare i tempi non potendosi prevedere quante aste sarà necessario bandire per addivenire alla vendita dei beni innanzi indicati.

Con riserva di integrazione

Con ossequi.

Bari, 23.06.2020

Il Liquidatore

Avv. Domenico Ricciardelli

Con "**Istanza del 23/10/2010**" i debitori, a mezzo del loro legale, avv. Giovanni Nardelli, sostenendo che la debitoria si sarebbe potuta estinguere con la vendita solo di alcuni beni, chiedevano:

- a) che per **la prima vendita** riguardasse esclusivamente i beni di cui ai punti c) e d) del "**Piano di liquidazione ex art. 14 novies L. 3/2012**" innanzi riportato;
- b) che per **la prima vendita** non fosse prevista "**l'offerta minima**".

Che in merito alla predetta richiesta il Giudice chiedeva il parere al sottoscritto.

Che il sottoscritto, con "**Relazione**" depositata in data 6/5/2021 esprimeva il parere di seguito riportato: "**è del parere che la proposta possa essere accolta previa modifica del "Programma di liquidazione" e previa trasmissione dello stesso, così come modificato, ai creditori, per eventuali osservazioni, concedendo agli stessi un termine per esprimersi in merito.**"

La notifica ai creditori si rende necessaria essendo stato agli stessi, in data 24.06.2019, trasmesso l'originario "Programma di liquidazione", rispetto al quale non sono pervenute osservazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nel caso in cui il primo tentativo di vendita dovesse andare deserto, per uno o per entrambi i lotti (c e d), per i successivi tentativi di vendita si dovrà procedere come da “Programma di liquidazione” ante modifica.”

Ottenuta l'autorizzazione dal Giudice, con provvedimento del 28/5/2021, il “Programma di liquidazione modificato” è stato regolarmente notificato ai creditori, nessuno dei quali ha mosso contestazione.

A seguito di ciò il sottoscritto ha provveduto a modificare il “Piano di liquidazione ex art 14 novies L.3/2012” come di seguito integralmente riportato:

“TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
- Volontaria Giurisdizione -

Procedura di liquidazione del patrimonio
R.G. n. 2303/2018

Giudice : Presidente dott. Nicola Magaletti

Liquidatore: avv. Domenico Ricciardelli

PIANO DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14 novies L. 3/2012
MODIFICATO
- SU RICHIESTA DEI DEBITORI -
ESCLUSIVAMENTE PER LA PRIMA VENDITA

* * *

Il sottoscritto avv. Domenico Ricciardelli, nominato Liquidatore nella “**Procedura di liquidazione del patrimonio**” in epigrafe, espone quanto segue:

- la procedura di liquidazione si è aperta in data 24.04.2019;
- in data 17.10.2019, 16.01.2020 e 21.05.2020, hanno avuto luogo le operazioni di inventario, come da “*Verballi*” depositati nel fascicolo telematico in data 22.05.2020.

Tanto premesso il sottoscritto curatore presenta all'attenzione della S.V. Ill.ma il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO DEI BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE

ATTIVO

Liquidità'

Nel patrimonio messo a disposizione non vi è liquidità.

I debitori nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **R.G. n. 944/2014 del Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile**, hanno versato, a seguito di domanda di conversione, la somma di **€59.361,98** che risulta depositato sul c/c BNL n. 2623.

La detta somma, vincolata nell'interesse del creditore procedente, potrà essere acquisita alla procedura a seguito di consenso espresso da parte dello stesso.

All'uopo ci si riserva di acquisire il detto consenso.

Beni immobili

e) di proprietà [redacted] **(1/2) e** [redacted]

(1/2) sui quali insiste iscrizione ipotecaria in favore di [redacted]

ed ipoteca legale in favore di Equitalia Etr. Spa

8. Appartamento sito al piano rialzato dello stabile in Locorotondo alla Via C.A. Dalla Chiesa n. 15 (già Trav. Via Cisternino), avente accesso autonomo da scala esterna, composto di quattro vani ed accessori, confinante con detta via, con via Cisternino e con proprietà [redacted] comprensivo di un locale-deposito con annessa intercapedine adiacente, al piano seminterrato, avente accesso autonomo da via cisternino n. 202, esteso circa metri quadrati quaranta, confinante con la detta Via Cisternino, n. 202, esteso circa metri quadrati quaranta, confinante con la detta via Cisternino,, con Via C.A. Dalla Chiesa e con area scoperta. L'appartamento risulta in catasto al foglio 49, particella 429/18, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 6.5; il locale è stato denunciato all'U.T.E. di Bari con scheda registrata in data 17 giugno 1978 al n. 171.



Valore di stima €256.124,55 come risultante da perizia giurata redatta nel corso dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 944/14 dall' arch. Guerra Rocco (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso);

f) di proprietà [redacted] (1/1) sui quali insiste iscrizione ipotecaria in favore di [redacted]

9. Fondo rustico in Locorotondo alla Contrada Mavugliola, con entrop stante fabbricato in corso di costruzione alla data dell'iscrizione ipotecaria, costituito da piano seminterrato e piano terra-rialzato, della complessiva estensione di are quarantatre e centiare cinquantuno. Il fondo è riportato nel N.C.T. al foglio 52, particelle: 42, di are 16,69; 150, di are 4,55; 636, di are 2,05; 482, di are 13,74; 493, di are 6,48. In particolare si precisa che le particelle 42, 150 e 636 del foglio 52 attualmente sono di [redacted]

[redacted] mentre le particelle 482 e 493 del foglio 52 sono di nuda proprietà del medesimo [redacted] con usufrutto in favore di [redacted]

. **Valore di stima €348.923,64** come risultante da perizia giurata redatta nel corso dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 944/14 Trib. Bari dall' arch. Guerra Rocco (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso);

10. Fabbricato con copertura a trullo sito in agro di Locorotondo, alla Contrada Mavugliola, adibito a locali deposito, con retrostante area pertinenziale della complessiva estensione di metri quadrati trecentoquaranta ivi compresa la superficie coperta. Risulta in catasto al foglio 52, particella 1163 sub 1, contrada Mavugliola, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq. 35. **Valore di stima €76.231,50**, come risultante da perizia giurata redatta nel corso dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 944/14 dall' arch. Guerra Rocco (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso);

g) di proprietà [redacted] (1/1) liberi da vincoli o formalità pregiudizievoli



11. Unità immobiliare sita in Locorotondo alla Strada Comunale 42 contrada Mavugliola sn, piano Terra S-1, con annessi locali pertinenziali al piano S1 – S2. L'unità in questione è censita presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizi Catastali al foglio di mappa 52, particella 1144, sub 5, piano terra S-1, cat. A/2 di 2^a, vani 8,5 rendita € 790,18; foglio di mappa 52, particella 1144, sub. 6, piano S 2, e cat. C/6, rendita € 237,05; foglio di mappa 52, particella 1144, sub 7, piano S1-S2, cat. C/2 di 2^a, rendita € 232,10, tutti in ditta [redacted]. La porzione di abitazione in piano terra S-1 per un piccolo triangolo della veranda a P.T. e del locale magazzino sconfina all'interno del foglio di mappa 52, particella 1255, sub 1, in ditta [redacted] con sede in Locorotondo, usufruttuario parziale, [redacted] con sede in Locorotondo, usufruttuario parziale, [redacted] con sede in Locorotondo, usufruttuario parziale e [redacted] nato a Locorotondo.

Oltre alla particella 1256 (Catasto Terreni) del medesimo Foglio 52 sulla quale, come precisato nei chiarimenti resi in data 13/5/2020, dal geom. Piccoli, redattore delle "Perizie estimative" del 7/6/2017 e 4/12/2017, allegate rispettivamente ai nn. 14 e 15 della "Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L.3/2012" dell'8/3/2018 a firma del professionista incaricato dott. Marco D'Angelo, bisognerà acquisire almeno il diritto di passaggio per accedere all'immobile in questione.

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale il valore dell'immobile è stato stimato in € 222.600,00, quello dei locali pertinenziali, al piano S-1 locale garage € 59.100, al piano S-2, locale deposito €24.535,00, per un **valore di stima complessivo di € 306.235,00.**

L'immobile risulta conforme "dal punto di vista catastale" ma difforme "dal punto di vista urbanistico" per diversità dal progetto presentato e per porzioni realizzate in assenza di un titolo edilizio.

Il valore totale indicato si riferisce esclusivamente al valore futuro dell'immobile, una volta che venga ottenuta la sanatoria e conseguito il diritto di passaggio dalla particella 1256 del Foglio di mappa n. 52.

Alla luce di quanto precede, il bene in questione dovrà, sulla scorta delle indicazioni fornite dal predetto geom. Piccoli con i chiarimenti resi in data



13/5/2020, essere messo in vendita con una riduzione di almeno il 15% sul prezzo di stima.

Relativamente a questo immobile, in data 13/10/2018, successivamente alla presentazione della "*Istanza per la liquidazione del patrimonio*", ma anteriormente alla data di ammissione alla procedura (24.04.2019), è intervenuta "*Scrittura privata di comodato d'uso di beni immobili*" con la quale [redacted] ha concesso "*in comodato d'uso senza determinazione di durata*", al Sig. [redacted], il bene in questione.

Tale scrittura privata, **al punto due** prevede che "*il comodatario sarà tenuto alla restituzione degli immobili concessi in comodato non appena la parte comodante ne fa richiesta a mezzo lettera raccomandata a.r., con preavviso di 60 giorni*".

Al momento dell'apertura della "*Procedura di liquidazione del patrimonio*", su questo compendio immobiliare pendeva procedura esecutiva iscritta al **R.G. n. 944/2014 del Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile**, nella quale l'avv. Olga Mantegazza risulta nominata "**Custode**".

La procedura oggi risulta sospesa "*fino a quando non diventa definitivo il provvedimento di omologazione*".

Al fine di evitare conflitti di competenze con l'attuale "**Custode**", in data 9/6/2020, è stata inoltrata al G.E. Presidente Ruffino, "*Istanza per la sostituzione del custode*".

Ove tale "*Istanza*" dovesse essere accolta si procederà a richiedere il pagamento di un canone al "*comodatario*".

h) Di proprietà [redacted] (1/2) e [redacted]

(1/2) liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli

12. Locale commerciale in Locorotondo alla traversa via C.A. Dalla Chiesa n.c., in catasto fabbricato al foglio 49, particella 429/114, ctg. C/1, classe 2, 72 mq.

Valore di stima € 115.500,00 come risultante da perizia giurata redatta dal geom. Angelo Piccoli (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso).



13. Locale artigianale in Locorotondo alla Via Cisternino n. 198 in catasto fabbricato al foglio 49, particella 429/115, ctg. C/3, classe 3, 79 mq.

Valore di stima € 114.750,00 come risultante da perizia giurata redatta dal geom. Angelo Piccoli (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso).

Detto locale risulta condotto in locazione dal Sig. _____ con "**Contratto di locazione**" opponibile alla procedura con scadenza il 30/4/2021, con disdetta da comunicare sei mesi prima della scadenza, giusto art. 1) del predetto contratto.

14. Locale artigianale sito in Locorotondo alla Via Cisternino n. 200 in catasto fabbricato al foglio 49, particella 429/116, ctg. C/3, classe 3, 40 mq.

Valore di stima € 67.500,00 come risultante da perizia giurata redatta dal geom. Angelo Piccoli (qui da intendersi integralmente riportata e trascritta sia per ciò che riguarda la analitica descrizione del bene che per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dello stesso).

Beni mobili registrati e non

Attualmente non risultano nel patrimonio messo a disposizione dai debitori beni mobili, registrati e non.

Infatti i beni mobili indicati nella "**Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L. 3/2012**" a firma del dott. D'Angelo:

- autocarro Iveco 35/A targato CP865VB,
- Micro Compact Car Smart targata BX539WB,

risultano venduti successivamente alla presentazione della "**Istanza per la liquidazione del patrimonio**" ma antecedentemente alla apertura della procedura.

Le somme ricavate sono servite, come dichiarato dal Sig. _____ nel "**Verbale d'inventario**" del 21/5/2020, "**per la sopravvivenza della famiglia**". Ad ogni buon conto lo stesso si è impegnato a restituire gli importi ricavati facendosi prestare le somme dai parenti.

Crediti

Nel patrimonio dei debitori non esistono crediti da riscuotere.



PASSIVO

Debiti



Al momento dell'apertura della procedura, risultano i seguenti debiti:

7. [REDACTED]
8. *Equitalia*
9. *Dott. Marco D'Angelo*
10. *Avv. Nardelli*
11. *Compass*
12. *MPS*

A ognuno dei suddetti soggetti è stata inviata, ai sensi dell'art 14 sexies L. 3/2012, comunicazione per partecipare alla procedura.

RAPPORTI ED ESECUZIONI INDIVIDUALI PENDENTI ALLA DATA DI APERTURA DELLA PROCEDURA

Al momento dell'apertura della procedura di liquidazione pendeva, presso il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, la procedura di esecuzione immobiliare iscritta al **R.G. n. 944/2014**, sull'unità immobiliare sita in Locorotondo alla Strada Comunale 42 contrada Mavugliola sn, piano Terra S-1, con annessi locali pertinenziali al piano.

Giusto provvedimento del 04.06.2019 a firma del G.E. dott. Ruffino, la procedura è sospesa *"fino a quando non diventa definitivo il provvedimento di omologazione"*.

In merito alla detta procedura, in data 9/6/2020, è stata inoltrata al G.E. Presidente Ruffino, *"Istanza per la sostituzione del custode"*.

VENDITA DEI BENI MOBILI REGISTRATI E NON

Come innanzi specificato attualmente non risultano nel patrimonio messo a disposizione dai debitori i beni mobili indicati nella *"Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L. 3/2012"* essendo gli stessi stati venduti successivamente alla presentazione della *"Istanza per la liquidazione del patrimonio"* ma antecedentemente alla apertura della procedura.



MODALITA' DI VENDITA EX ART. 14 NOVIES II° COMMA

Nel rispetto di quanto all'art. 14 *novies II° comma* della L. 3/12, si procederà alla vendita degli immobili nel più breve tempo possibile, in modo da agevolare l'iter della procedura per un rapido soddisfacimento del ceto creditorio.

La vendita sarà eseguita a mezzo *“procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate (...) da parte di operatori esperti assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”*.

Pertanto, il sottoscritto liquidatore, avendo provveduto alla formazione dell'inventario ed avendo precisato i termini e le modalità di svolgimento del programma di liquidazione, con specifico riferimento alla proprietà immobiliare

comunica

che **la prima vendita** riguarderà esclusivamente i beni di cui ai punti **c)** e **d)** del presente a mezzo di formazione di due distinti **“Lotti”** aventi quale prezzo base il valore per ciascuno stimato così come indicato nella **“Relazione particolareggiata ex art 14 ter comma 3 L. 3/2012”** a firma del dott. D'Angelo, e che per l'alienazione degli stessi si avvarrà della collaborazione del gestore **“Astegiudiziarie”**.

Con riserva di indicazione del Notaio incaricato al rigito dell'atto di vendita.

L'alienazione dei compendi immobiliari avverrà secondo le modalità di **vendita senza incanto** con le modalità mutate dalla disciplina fallimentare e precisamente dall'art. 107 primo comma L.F., al prezzo base stimato per ciascun lotto, con **“rilancio minimo”**, **senza previsione di “offerta minima”**.

In particolare il sottoscritto ritiene di procedere come segue:

- **vendita senza incanto ex art 570 e seguenti c.p.c., effettuate in modalità telematica** preceduta:
 - * dalla notifica della ordinanza di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile almeno 20 giorni prima del giorno fissato per la vendita;
 - * dalle seguenti forme di pubblicità:

3. **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche “pvp.giustizia.it” gestito dal Ministero della Giustizia a mezzo delega alla società “ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa”;**



4. pubblicazione sul portale www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e della Corte di Appello di Bari www.giustizia.bari.it a mezzo della società "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa";

3) inserimento dell'estratto della ordinanza di vendita, per una volta sola, sull'edizione locale di un quotidiano di informazione nazionale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, cpc, almeno **45 giorni prima** della data della vendita.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, **salvo diverso avviso dell'Ill.ma S.V.**, si provvederà alla liquidazione dell'attivo, nel rispetto del principio di graduazione dei crediti, successivamente alla ultimazione delle operazioni di vendita dei beni immobili.

Al momento non è possibile indicare i tempi non potendosi prevedere quante aste sarà necessario bandire per addivenire alla vendita dei beni innanzi indicati.

Con riserva di integrazione

Con ossequi.

Bari, 13.05.2021

Il Liquidatore

Avv. Domenico Ricciardelli"

Che il "**Piano di liquidazione ex art. 14 novies L. 3/2012 – modificato**" veniva approvato dal G.I. Presidente dr. Magaletti in data 19/7/2021 con provvedimento reso in calce alla **Istanza n. 6 del 9/6/2021**".

Che in data 10/5/2022 veniva espletato il primo tentativo di vendita, senza previsione dell'"**offerta minima**", relativo ai beni di cui ai punti **c) (unico lotto n. 1) e d) (tre lotti nn.2-3-4)** dell'originario "**Piano di liquidazione ex art 14 novies L. 3/2012**".

Pervenivano solo due offerte d'acquisto, una per il **Lotto numero 1** ed una per il **Lotto numero 4**.

Relativamente agli altri due Lotti (**nn. 2 e 3**) non perveniva nessuna offerta.

Relativamente ai "**Lotti nn. 1 e 4**", per i quali era pervenuta offerta d'acquisto, non è intervenuto il pagamento del saldo nei termini di legge, conseguentemente la **S.V. Ill.ma**, con provvedimento del 6/10/2022 (**per il Lotto n. 1**) e del 20/10/2022

(per il Lotto n. 4), ha dichiarato la decadenza degli offerenti per il mancato pagamento del saldo nei termini di legge, con conseguente acquisizione alla procedura delle somme corrisposte a titolo di cauzione.

Alla luce di tutto quanto precede, il sottoscritto, nella sua qualità, *salvo diverso avviso della S.V. Ill.ma*, con la presente, giusto quanto previsto nel “*Piano di liquidazione ex art 14 novies L. 3/2012 - modificato*”, come autorizzato dal precedente G.I. con provvedimento del 19/7/2021, è a chiedere alla *S.V. Ill.ma*, di voler autorizzare la seconda vendita dei beni acquisiti alla procedura, “*salvaguardando l'appartamento in cui i debitori normalmente dimorano e liquidandolo in ultima istanza, qualora fosse necessario*” (come da provvedimento di nomina del 24/4/2019), con a base d'asta il prezzo indicato nell'originario “*Piano di liquidazione ex art 14 novies L. 3/2012*”, e con previsione di “*offerta minima*”.

Con Osservanza.

Gravina/Bari 24/10/2022

Il Liquidatore

Avv. Domenico Ricciardelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

