

# TRIBUNALE DI MANTOVA

Composizione della Crisi R.G. n. 1383/2018 – Scazzi Pancrazio e Ingrosso Pompea

Giudice: Dott.ssa Laura De Simone

Liquidatore: Stefano Stringa

## PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

### INDICE

1. PREMESSA .....	2
2. L'INVENTARIO DEI BENI DA LIQUIDARE .....	3
3. LE ATTIVITA' REALIZZABILI.....	4
3.1. Gli immobili di proprietà .....	4
3.2. Altri beni mobili.....	5
3.3. Cessione del quinto .....	6
4. MODALITA' DI VENDITA EX ART. 14 NOVIES C. 2 .....	6
5. TEMPI DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO .....	7
6. VERIFICA PASSIVO E PROSPETTO RIASSUNTIVO DEBITI .....	7

1. PREMESSA

Con Decreto ex. Art.14 Ter quinquies L. 3/2012 il Giudice Dott.ssa Laura De Simone apriva la procedura di liquidazione nominando come liquidatore il Dott. Stefano Stringa.

Nel decreto si dispone che il liquidatore:

- trascriva il presente decreto presso l’Agenzia del Territorio territorialmente competente in relazione agli immobili da liquidarsi;
- proceda alla redazione immediata dell’inventario, alla redazione dell’elenco dei creditori, inviando la comunicazione di cui all’art.14 sexies L.n.3/2012,
- provveda alla formazione dello stato passivo ex art. 14 octies L.n.3/2012,
- predisponga un programma di liquidazione ex art.14 novies L.n.3/2012 entro trenta giorni dalla conclusione dell’inventario, organizzando la liquidazione dei beni tramite procedure competitive.

Dispone che il liquidatore preveda tra le forme di pubblicità che saranno stabilite per la vendita dei cespiti anche la pubblicazione di un avviso, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, trattandosi dello strumento individuato dal legislatore per offrire informazione globale sulle vendite forzate in corso nel territorio nazionale.

Stabilisce ai sensi dell’art.14 quinquies primo comma lett.f) L.n.3/2012 che gli emolumenti mensili percepiti da Pancrazio Scazzi e Pompea Ingrosso siano trattenuti dai medesimi per il mantenimento della famiglia, con esclusione di un quinto che dovrà essere versato alla procedura.

In ossequio al decreto il liquidatore ha provveduto a:

- Trascrivere il decreto presso la conservatoria
- Pubblicare il prescritto avviso sulla gazzetta di Mantova in data 11.05.2018
- effettuare l’inventario completato in data 21.07.2018 e depositarlo nel fascicolo telematico
- aprire il c/c intestato alla procedura in data 19/04/2018 presso BPER – MANTOVA con IBAN IT 97 J 05387 11500 00000293007
- incaricare il Geom. Alessandro Monicelli di redigere una perizia di stima e le verifiche del caso per poter procedere alle procedure competitive

- a comunicare ai creditori, via PEC, il termine per la precisazione dei propri crediti per la successiva formazione dello stato passivo entro il 01.09.2018.

## 2. L'INVENTARIO DEI BENI DA LIQUIDARE

Come indicato in premessa è stato effettuato in data 21.07.2018 e consta sostanzialmente degli stessi beni già evidenziati in proposta.

### **Beni Immobili:**

#### LOTTO 1

I beni costituiti da unità abitativa al 3° p., con cantina e garage al piano seminterrato, e garage al piano seminterrato si trovano in edificio condominiale a quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano mansardato, posto in Comune di Viadana, via XXV Aprile n. 20 e risultano così identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati del Comune di Viadana, Foglio 108,

Mappale 562, Sub. 23, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 8, Superficie catastale mq.125 , Rendita € 557,77;

Mapp. 562, Sub. 24, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 16, Superficie catastale mq.16, Rendita € 39,66.

I beni risultano intestati a Scazzi Pancrazio nato a San Pancrazio Salentino (BR) il 24/03/1962, Cod. Fis. SCZPCR62C24I066H proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e Ingrosso Pompea, nata a San Donaci il 04/03/1968, Cod. Fis. NGRPMP68C44H822A, proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

#### LOTTO 2

Il bene è costituito dalla quota di 1/3 di un locale deposito con area pertinenziale posto in Comune di San Donaci (BR), via Dalmazia e catastalmente così identificato.

Catasto Fabbricati di San Donaci, foglio 18, Mappale 1568, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 48, Superficie catastale mq. 85 , Rendita € 158,66.

I beni risultano intestati a De Filippis Addolorata nata a San Donaci il 11/11/1935, Cod. Fis. DFLDLR35S51H822Y, proprietaria per la quota di 1/3, a Ingrosso Vincenza NATA A San Donaci il 26/05/1962, Cod. Fis. NGRVCN62E66H822X, proprietaria per la quota di 1/3 e ad Ingrosso

Pompea, nata a San Donaci il 04/03/1968, Cod. Fis. NGRPMP68C44H822A, proprietaria per la quota di 1/3.

**Beni Mobili:**

- 1) Televisione Philips 13 pollici ( in cucina)
- 2) Libreria piccola (nel soggiorno)
- 3) Libreria grande ( nel soggiorno)
- 4) n. 1 tavolo e n. 4 sedie ( nel soggiorno)
- 5) Armadio ( in cameretta piccola)
- 6) letto ( in cameretta piccola)
- 7) Un letto ( in camera da letto)
- 8) Un armadio ( in camera da letto)
- 9) un comò (in camera da letto)
- 10) un comodino ( in camera da letto)
- 11) un puff ( in camera da letto)

Risultano inoltre presenti una pedana ed una ciclette utilizzate come strumenti di riabilitazione dal sig. Scazzi

Inoltre un'auto Opel ADAM targata EA064FE non messa a disposizione della procedura

3. LE ATTIVITA' REALIZZABILI

3.1. Gli immobili di proprietà

La valutazione posta alla base della proposta identificava i seguenti valori:

Lotto 1 - € 143.000,00

Lotto 2 - € 4.000,00

La perizia predisposta dal Geom. Alessandro Monicelli per le successive attività di vendita evidenzia i seguenti valori:

Lotto 1- Abitazione e garage Viadana	€	122.000,00
--------------------------------------	---	------------

Lotto 2 - Locale ed area San Donaci ( quota di 1/3) € 10.000,00

3.2. Altri beni mobili

La valutazione posta alla base della proposta identificava i seguenti valori:

A corpo € 500,00

La perizia predisposta dal Geom. Alessandro Monicelli per le successive attività di vendita evidenzia i seguenti valori:

1) Televisione Philips 13 pollici ( in cucina)	€	10,00
2) Libreria piccola (nel soggiorno)	€	30,00
3) Libreria grande ( nel soggiorno)	€	100,00
4) n. 1 tavolo e n. 4 sedie ( nel soggiorno)	€	80,00
5) Armadio ( in cameretta piccola)	€	60,00
6) Un letto ( in cameretta piccola)	€	20,00
7) Un letto ( in camera da letto)	€	70,00
8) Un armadio ( in camera da letto)	€	140,00
9) un comò (in camera da letto)	€	80,00
10) un comodino ( in camera da letto)	€	30,00
11) un puff ( in camera da letto)	€	5,00
		-----
Totale	€	625,00

### 3.3 Cessione del quinto

Il liquidatore ha provveduto a comunicare ai soggetti interessati copia del decreto invitando gli stessi a versare il quinto dello stipendio o dei trattamenti sostitutivi sul conto della procedura.

Gli accrediti da parte di Frati Luigi spa (datore di lavoro del Sig. Scazzi) avvengono in modo regolare (come da estratto conto allegato) mentre non sembra sia stata recepita la comunicazione da INPS (erogatore del contributo NASPI alla Sig.ra Ingrosso) e quindi sarà cura del liquidatore provvedere con ulteriori solleciti.

Si prevede un incasso complessivo di circa 350 €/mensili per 36 mensilità (come stabilito dal decreto) pari a € 12.600

### 4. MODALITA' DI VENDITA EX ART. 14 NOVIES C. 2

Per il lotto 2 e per i beni Mobili sono state effettuate due offerte irrevocabili d'acquisto (si veda allegati 2 e 3) per rispettivamente 2.000 € e 500 €

Per il lotto 1 non vi sono ad oggi offerte.

Si procederà quindi alla pubblicazione dell'avviso di vendita appena completata la perizia.

Si procederà con la pubblicazione immediata del bando sul "Portale Vendite delegate" per il lotto 2 e per i beni mobili dando atto che esiste una offerta depositata.

L'offerta per il bene immobile in Puglia pur risultando inferiore al valore di stima in modo significativo si ritiene sia meritevole di essere presa in considerazione per i seguenti motivi:

- 1- La vendita di 1/3 di un bene comunque scarsamente appetibile e logisticamente poco "gestibile" potrebbe comportare aggravi di costi senza apportare benefici alla procedura.
- 2- La stima tiene conto di potenzialità edificatorie che possono essere sfruttate solo con la disponibilità dell'intero lotto
- 3- Il bene sarà comunque sottoposto a procedura competitiva e non è gravato da ipoteche

Si raccoglieranno invece interessamenti sull'immobile di cui al lotto 1 pubblicando un apposito avviso sul portale delle vendite delegate con scadenza 31.12.2019 al valore di partenza di € 143.000

Nel caso non pervengano offerte si procederà con successivi ribassi del 25% a distanza di 3 mesi ciascuna.

Nel caso di una pluralità di offerte verrà aperta una gara partendo dall'offerta più alta con rialzi successivi pari a 2.000 € per i beni immobili e a 100 € per i beni mobili.

Il notaio incaricato per la stipula dell'atto e le opportune verifiche è già da ora identificato nel Notaio Fabbi Gianpaolo di Mantova.

#### 5. TEMPI DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO

Si ritiene che la cessione dei beni per i quali esiste una offerta possa perfezionarsi entro i primi mesi del 2019.

Tempi più lunghi ma compatibili con la durata prevista di 4 anni attengono alla vendita dell'immobile di cui al lotto 1

Sintesi attivo:

	Valore in proposta	Valore realizzabile	Modalità	Tempi
Lotto 1	143.000,00	120.000,00	Vendita competitiva	2020
Lotto 2	4.000,00	2.000,00	Vendita competitiva con offerta depositata	2019
Mobili	500,00	500,00	Vendita competitiva con offerta depositata	2019
Cessione quinto	12.500,00	12.600,00	Incasso diretto	2021

#### 6. VERIFICA PASSIVO E PROSPETTO RIASSUNTIVO DEBITI

In sede di proposta sono stati indicati i seguenti debiti:

CREDITORE	TIPOLOGIA	GARANZIA	DEBITORE	DEBITO R.
Compass Banca spa	Prestito personale 13008992	chirografo	Scazzi	11.901,86
Compass Banca spa	Prestito personale 14368846	chirografo	Scazzi	5.111,06
Compass Banca Spa	Carta di credito 15132460307	chirografo	Scazzi	3.284,55
Intesa San Paolo	Prestito personale	chirografo	Scazzi	6.887,00
Intesa San Paolo	Prestito personale	chirografo	Scazzi	132
Intesa San Paolo	Fido	chirografo	Scazzi	2.727,00
RCI Banque	Prestito personale	chirografo	Scazzi	5.112,00
Findomestic	Prestito personale	chirografo	Scazzi	28.140,00
Ubi Banca	Mutuo Fondiario	ipotecario	Scazzi	160.388,48
Credem	CSQ	chirografo	Scazzi	21.559,77
ItalCredi s.p.a.	CSQ	chirografo	Ingrosso	11.760,00
SiglaCredit	CSQ	chirografo	Ingrosso	7.505,27
<b>TOTALE</b>				<b>264.508,99</b>

Oltre a spese di procedura prededotte come segue:

	Previste	Sostenute
Compenso OCC/liquidatore	10.150,40	
Spese legali	8.320,00	
CTU	1.268,80	
Trascrizioni	264,00	264,00
Pubblicità	400,00	100,00
Fondo generico	1.596,80	

Ad oggi sono state depositate le seguenti precisazioni di credito:

DATA	CREDITORE	DEBITORE	RICHIESTA	GARANZIA RICHIESTA
13.06.18	24-7 Finance (cessionario UBI BANCA SPA)	Scazzi	162.357,33	ipotecario
21.06.18	Compass Banca spa	Scazzi e Ingrosso	20.471,84	chirografo
18.07.18	Findomestic Spa	Scazzi	20.399,73	chirografo



19.07.18	Italcredi Spa	Ingrosso	22.624,00	Contesta efficacia decreto e solleva eccezione impignorabilità
29.08.18	Agenzia Riscossione	Scazzi	1.363,81	Chirografo a solo titolo di spese di insinuazione
30.08.18	Prestitalia Spa (Cessionario SigalCredit)	Ingrosso	9.880,37	Privilegio ex. Art. 2751 bis n. 1 c.c.
<b>TOTALE</b>			<b>237.097,08</b>	

Il termine per la verifica dello stato passivo è stato fissato in data 30.09.2018 e verrà successivamente depositato corredato delle domande di insinuazione.

Con osservanza.

Suzzara 30.08.2018

Il Liquidatore

Stefano Stringa

Allegati:

1 – estratto cc

2 – offerta irrevocabile beni mobili

3 – offerta irrevocabile lotto 2

4 – bozza perizia di stima

5 – Copia per sola conoscenza insinuazione Italcredi spa con contestazione