

[REDACTED]
**DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE**

**AL TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZ. VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

All' Ill.mo [REDACTED]

**RELAZIONE dell'ESPERTO
AI SENSI ART. 14 TER LEGGE 3/2012
sulla PROPOSTA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO [REDACTED]**

R.G. VG. 2364/2017

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Ordine dei
[REDACTED] e iscritto nel Registro
Revisori Legali [REDACTED] 4^ serie speciale del 08/01/2013,
[REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica [REDACTED]
[REDACTED] con provvedimento [REDACTED] (**cfr. allegato 1**) è stato
nominato dal Tribunale di Termini Imerese - Sez. Volontaria Giurisdizione, professionista
incaricato di svolgere i compiti e le funzioni attribuiti agli Organismi di Composizione della
Crisi a norma dell'art. 15, comma 9, Legge n. 3/2012 per valutare l'ammissibilità alla
procedura da sovraindebitamento richiesta dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Il ricorrente è assistito nelle fasi del presente Istituto dal legale [REDACTED]

[REDACTED] del Foro di [REDACTED]
[REDACTED]

In data 20.03.2018 il sottoscritto ha accettato l'incarico conferito (**cfr. Allegato 2**), dichiarando di non avere cause di incompatibilità o di incapacità, in particolare:

- di non essere legato al debitore e a coloro che hanno interesse all'operazione di composizione o di liquidazione da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza;
- di essere in possesso dei requisiti di qualificazione professionale ex art. 4, comma 6, d.m. 24 settembre 2014 n. 202;
- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 2399 del codice civile;
- di non aver prestato, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione professionale, negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo.

Appare altresì opportuno premettere:

- Che con il suddetto provvedimento di nomina del 14.03.2018 si disponeva, previa verifica delle condizioni di ammissibilità, di acquisire l'indicata documentazione presso enti pubblici e istituzioni al fine di chiarire la posizione dei creditori da ammettere al piano, relativamente alla domanda contenente proposta di accordo di ristrutturazione dei debiti, a seguito istanza di accesso alla procedura di sovraindebitamento ex. Art. 10 ss. L. 3/2012, ai fini della redazione della presente relazione;
- Che gli estremi della propria polizza assicurativa a copertura rischi per la responsabilità civile e professionale, ivi inclusi quelli quale Gestore delle Crisi da sovraindebitamento, sono i seguenti: [REDACTED] stipulata con [REDACTED]
[REDACTED] - rappresentanza generale per l'Italia;
- Che con lo stesso provvedimento il Giudice autorizzava l'accesso ai dati ex art. 15, comma 10, della legge 27 gennaio 2012 n. 3;
- Che a seguito di quanto sopra lo scrivente ha provveduto tempestivamente a:

- a) Acquisire tutta la documentazione depositata al fascicolo telematico in data 20.03.2018;
- b) Previa analisi della suddetta documentazione, convocare l'istante e il legale fiduciario unitamente all'Advisor, al fine di avviare le operazioni di rito, riepilogate nei verbali redatti in data 26.03.2018 (cfr. allegato 3) e 24.04.2018 (cfr. allegato 3.bis) afferenti sia l'esigenza di acquisire le ulteriori informazioni e documenti necessari per l'espletamento dell'incarico, sia alla trattazione delle prerogative di legge e prassi in materia di sovraindebitamento, atte a consentire la formulazione di una proposta di **Liquidazione del Patrimonio (in luogo dell'Accordo di ristrutturazione dei debiti**, precluso stante l'insufficienza delle risorse finanziarie da poter apportare, rispetto ai debiti quantificati) conforme a tali prerogative, **mediante apporto di tutta la liquidità disponibile del debitore e cessione a terzi dell'unico bene immobile di proprietà, costituito dalla quota pari al 50% della proprietà superficiaria dell'immobile** sito in Palermo, Via Placido Rizzotto, già Via del Levriere, n. 61 descritto nella presente, **il cui valore stimato è pari ad euro 81.662,50** con lo scopo di poter estinguere le posizioni debitorie offrendo anche l'intero ricavato della vendita della suddetta quota di immobile;
- c) Predisporre tutte le richieste documentali ad Enti Pubblici ed Istituzioni, disposte nel provvedimento di nomina, finalizzate a chiarire la posizione dei creditori da ammettere al piano.

Si riporta in allegati (cfr. Allegato 4) per completezza espositiva la prima proposta di "Piano di ristrutturazione dei debiti ex art. 10 ss. l. 3/2012" depositata unitamente all'istanza di nomina del Gestore formulata dall' [REDACTED]

[REDACTED] che era corredata dalla seguente documentazione:

1. Prospetto Riepilogativo
2. Dichiarazione dei redditi 2015
3. Dichiarazione dei redditi 2016
4. Dichiarazione redditi 2017

[REDACTED]
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

5. Visura Camerale Storica

6. Carta di identità e codice fiscale [REDACTED]

7. Centrale Rischio Banca di Italia

8. Estratto di Ruolo

9. Casellario Giudiziarior 10. Carichi pendenti

11. Atto di precetto [REDACTED] per conto di [REDACTED]

12. Atto di pignoramento [REDACTED] l per c [REDACTED]

13. Ricorso alla separazione consensuale dei coniugi

14. Stato di Famiglia

15. Visura Catastale

16. Estratto Inps

17. Visura Protesti

18. Visura Pra

19. Crif

20. Contratto di affitto

A seguito dello studio della suddetta prima proposta di “Piano di ristrutturazione dei debiti” avente data 04.11.2017, veniva riformulata dall' [REDACTED] con l'assistenza della [REDACTED] una nuova proposta di “Piano di ristrutturazione dei debiti” (cfr. allegato 4 bis) aggiornata nell' interesse del [REDACTED]
[REDACTED]

Verificata anche detta seconda proposta

In considerazione dei riscontri derivanti dalle verifiche presso le banche dati svolte dallo scrivente in ottemperanza al Decreto di nomina, nonché a seguito della richiesta, **e successiva accettazione nel mese di Ottobre 2019 del c.d. “Saldo e stralcio” da parte di [REDACTED]** con l'assistenza dell' [REDACTED]

[REDACTED] dello scrivente in qualità di Gestore, sentito lo stesso debitore, si conveniva per la **conversione del precedente “Accordo” in una proposta di “Liquidazione del patrimonio” ex artt. 14-ter e ss. L.3/2012, avente quale bene da liquidare la quota pari al 50% della proprietà superficiaria dell’immobile** sito in Palermo,

[REDACTED]
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Via Placido Rizzotto, già Via del Levriere, n. 61 descritto nella presente, il cui valore stimato è pari ad euro 81.662,50 intestata al debitore, unitamente all'apporto diretto di tutta la liquidità disponibile, pari ad euro 41.000,00, oggetto della presente Relazione Particolareggiata, aggiornata nell' interesse del [REDACTED], e corredata dalla seguente documentazione:

- 17.a) Visura planimetrica Via del Levriere 61 Palermo;
- 17.b) Ispezioni ipotecarie immobile Via del Levriere 61;
- 17.c) Visura catastale nominativa [REDACTED];

30) Valori OMI Agenzia Delle Entrate – Via del Levriere 61 Palermo;

**DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE**

D) elenco di tutti i beni del debitore

Il bene immobile di proprietà del ricorrente, come risulta anche dalle visure catastali allegate alla proposta di Piano, è il seguente:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Consistenza	Classe Consistenza	Rendita
Proprietà' superficiaria per ½ in regime comunione dei beni con ZERBO ANTONIA	PALERMO	84	1324	19	VIALE PLACIDO RIZZOTTO n. 61, GIÀ VIA DEL LEVRIERE n. 61, piano: 4-S1 Interno: 10;	6 vani	cat.A/2 139 m2	387,34

Tale immobile sito in Palermo, Viale Placido Rizzotto n. 61, come da visura catastale nominativa di Agenzia delle Entrate (**cfr. allegato 17**), prima della variazione catastale risultava ubicato in Via del Levriere n. 61, a tal fine si allega altresì visura planimetrica (**cfr. allegato 17.a**).

* * *

CONCLUSIONI

La proposta prevede il soddisfacimento dei creditori nei termini di seguito specificati, sulla base della suddivisione dei crediti in classi omogenee per loro tipologia: prededucibile, privilegiato e chirografario, avendo quale attivo:

- A) **l'intero ricavato proveniente dalla liquidazione dell'unico bene immobile di proprietà, costituito dalla quota pari al 50% della proprietà superficiaria dell'immobile** sito in Palermo, Via Placido Rizzotto, già Via del Levriere, n. 61 descritto nella presente, **il cui valore stimato è** pari ad **euro 81.662,50** (50% del Valore OMI – medio di mercato, stimato secondo i valori OMI di Agenzia del territorio/Agenzia delle Entrate aggiornati è pari ad euro **163.325,00**, **da effettuarsi mediante procedura di vendita competitiva** prevista nell'impianto normativo della stessa L.3/2012, **e pertanto secondo le norme che regolano la "Liquidazione del patrimonio"**, ed in particolare l' Art. 14-novies L. 3/2012;

[REDACTED]
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Con osservanza
Palermo, lì, 29.02.2020

L'Organismo di Composizione della Crisi

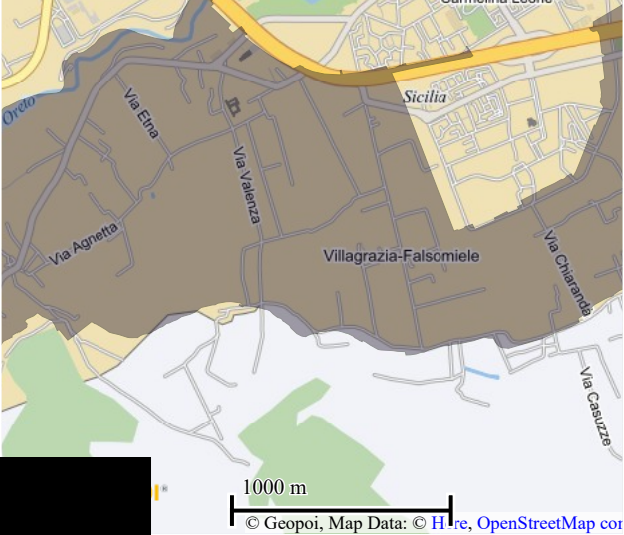
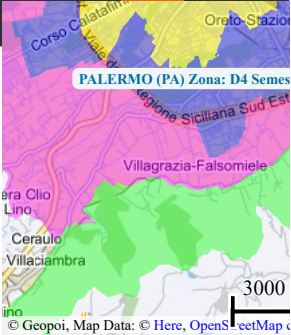
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA
Codice zona: E22
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1350	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1050	L	2,5	3,2	L
Box	Normale	760	1100	L	3,5	5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



R.G. 655/2020

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

G.E.: [REDACTED]

LIQUIDATORE L.3/2012: [REDACTED]

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

In data 04.08.2020 alle ore 16:30 viene effettuato l'accesso iniziale al ~~compendio~~ rientrante nella procedura in epigrafe di Liquidazione del Patrimonio ex L. 3/2012 di [REDACTED] costituito dalla quota pari al 50% di proprietà del debitore in regime di comunione dei beni con [REDACTED] della proprietà superficiaria dell'immobile ubicato in Palermo (PA) Via del Levriere n.61, piano: 4-S1 interno: 10; cat. A/2, censito al N.C.E.U. di Palermo al fgl 84, p.lla 1324, sub. 19, consistenza vani 6, previo raccordo con il legale del debitore e comunicazione inviata allo stesso.

Sono presenti i Sigg:

- [REDACTED]
residente nello stesso immobile, IDENTIFICATA A MEZZO [REDACTED]
RILASCIATA DA COMUNE DI PALERMO IL 8.10.2019.

In tale occasione lo scrivente informa la [REDACTED] del ruolo del Liquidatore e della futura vendita competitiva della quota di proprietà del debitore, ex coniuge, e dei doveri e poteri connessi all'incarico conferito.

Viene rilevato che l'immobile risulta:

☒ Occupato stabilmente dalla [REDACTED] con i suoi familiari conviventi, ed in particolare le due figlie

Viene altresì svolto report fotografico dell'immobile, INCLUSA ANNESSA CANTINA,

Viene avvertita la [REDACTED] che:

a) in forza del provvedimento del giudice il sottoscritto è divenuto Liquidatore del compendio rientrante nella procedura di Liquidazione, mentre egli è divenuta "mero detentore" della quota di unità immobiliare di proprietà dell'ex coniuge;

[REDACTED]

[REDACTED]

b) non deve, in alcun modo, ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del liquidatore, o di future incaricati alle visite o alla vendita;

c) deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene;

Essendo l'immobile abitato dalla [REDACTED] in quanto luogo in cui la stesso risulta avere la propria dimora abituale, unitamente ai suoi familiari, non ho ricevuto le chiavi in consegna, lasciando abitare l'immobile, in attesa di diverse determinazioni del Giudice delegato;

Da un sommario controllo il compendio risulta in buone condizioni di conservazione tali da non necessitare di interventi di manutenzione a carattere straordinario, *SI RILEVA CHE IL BALCONE E CUCINA RISULTA CHIUSO.*

In ultimo il Liquidatore richiede alla [REDACTED] di voler comunicare tempestivamente ogni eventuale accadimento che dovesse interessare lo stato dell'immobile.

Alle ore 17:15 viene chiuso il presente verbale, composto da n. 2 pagine, redatto in duplice originale.

Palermo (PA), li, 04.08.2020

[REDACTED]