

ANGELA TORRE
Dott.ssa commercialista

TRIBUNALE DI BRINDISI

settore esecuzioni individuali e concorsuali

Liquidazione controllata n. 14/2025

- ✓ G.D.: Francesco Giliberti
- ✓ Liquidatore: Angela Torre

Oggetto: PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 272 CCII

La sottoscritta **dott.ssa Angela Torre**, liquidatore giudiziale nominata nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 14/2025 aperta nei confronti di Calisi Carmine C.F. CLSCMN83E03I119Z - residente in Cellino San Marco (BR) alla Via Montegrappa n. 26, giusta sentenza n. 38/2025 del 25-26.03.2025 del Tribunale di Brindisi, con la presente

PREMESSO

- Che l'art. 272 CCII dispone che il liquidatore predisponga entro 90 giorni dall'apertura della procedura, un programma di liquidazione in ordine ai tempi e modalità della liquidazione, previa predisposizione dell'inventario del debitore;
- Che la scrivente ha provveduto alla formazione dell'inventario in data 13.06.2025 (già depositato in atti);

Tanto premesso, ai fini della corretta redazione del programma di liquidazione, verrà indicato l'attivo che si prevede di ricavare dalla procedura e i tempi e modalità di realizzo.

Si precisa, altresì, che il sovraindebitato è non è titolare di partita iva e, pertanto, la presente procedura liquidatoria non riguarda un imprenditore minore, né un professionista o imprenditore agricolo ma un consumatore. Per tale motivo, nel presente programma di liquidazione, non saranno presi in considerazione gli atti finalizzati alla conservazione del valore dell'impresa, quali esercizio dell'impresa e affitto dell'azienda, cessione unitaria o di singoli rami dell'azienda. Il sovraindebitato non ha crediti verso clienti né verso altri soggetti.

L'attivo da liquidare è costituito dalle seguenti tipologie di beni:

1. Beni immobili
2. Canoni di locazione attivi
3. Partecipazioni societarie
4. Liquidità

ATTIVO

1. BENI IMMOBILI



ANGELA TORRE

Dott.ssa commercialista

Il debitore è proprietario di un immobile sito in Cellino San Marco (BR) alla Via Alessandro Manzoni n. 47-53-55 censito al NCEU al fg. 26 p.la 1903 sub 14 cat C/03 RC € 1.232,78.

Si precisa che sin dall'accettazione dell'incarico, la scrivente ha provveduto a trascrivere la sentenza dichiarativa nei registri immobiliari.

Il bene in oggetto è stato periziato in data 21.01.2023 dal Dott. Agronomo Francesco Urso, nominato CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 96/2022 e valutato **EURO 214.800,00 (EURO duecentoquattordicimila e ottocento/00)**. Con l'apertura della procedura di liquidazione controllata, la procedura esecutiva immobiliare è stata interrotta.

2. CANONI DI LOCAZIONE ATTIVI

nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 96/2022, l'immobile era stato concesso in locazione alla società "Sole srl" al canone annuo di € 6.000,00 (euro seimila/00) dal 30.06.2023 al 30.06.2025 per un totale di **€ 12.000,00**; allo scadere dello stesso e, nelle more della vendita, la scrivente ritiene proficuo per la procedura, concedere alla società "Sole srl", la locazione del bene, sempre con contratto di durata annuale, al canone annuo di **€ 6.036,00** (euro seimila e trentasei/00). Si precisa che qualora l'immobile venga aggiudicato, il contratto si risolve ipso iure senza possibilità alcuna di rinnovo.

Gli introiti derivanti dalla locazione dell'immobile nel corso della liquidazione, così come quanto già riscosso dal custode-professionista delegato, saranno messi a disposizione della massa creditoria per un importo pari a circa **€ 18.036,00 (euro diciottomila e trentasei/00)**.

3. PARTECIPAZIONI

Il debitore è titolare di una quota di partecipazione pari al 51% al capitale sociale della società denominata "Leo Service srl" con sede in Cellino San Marco (BR) alla Via Napoli sn C.F./P.IVA: 02324330741. La società è stata oggetto di valutazione da parte del dott. Roberto Martina che in data 30.07.2024 ha sottoscritto una perizia asseverata con la quale, sulla base dei bilanci relativi agli anni 2021, 2022 e 2023 ha assegnato all'azienda, un valore complessivo di € 45.000,00 con la valutazione della quota del debitore pari **ad € 22.950,00 (euro ventidueemila novecentocinquanta/00)**. La scrivente, tuttavia, ritiene doveroso procedere con un'ulteriore valutazione dell'azienda da, eventualmente, affidare ad un CTU nominato dal Tribunale, anche in considerazione della necessità di avere dei dati aggiornati alla data più recente.

4. LIQUIDITA'

Il debitore è assunto con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato presso la società "Sole srl" con la qualifica di impiegato tecnico, inquadrato nel 2° livello CCNL terziario-commercio e percepisce uno stipendio netto mensile di € 1.750,00. A fronte di tale reddito e, in base anche al fabbisogno del nucleo familiare del debitore, la quota da destinare a favore dei creditori è stata quantificata in € 300,00 (euro trecento/00) mensili che il debitore, a decorrere dalla data di apertura della liquidazione, sta provvedendo



ANGELA TORRE

Dott.ssa commercialista

a versare con cadenza mensile sul conto corrente intestato alla procedura e che corrisponderà per tutta la durata della procedura liquidatoria (trentasei mesi) per un totale di **€ 10.800,00 (euro diecimila e ottocento/00)**.

In aggiunta a tali versamenti periodici, il debitore ha già versato, sempre sul conto corrente della procedura, la disponibilità liquida giacente sui conti correnti a lui intestati e pari ad **€ 12.000,00 (euro dodicimila/00)** e provvederà a versare l'ulteriore somma di **€ 513,63 (euro cinquecentotredici/63)**

MODALITA' E TEMPI DI REALIZZAZIONE

Beni immobili

Per quanto riguarda la vendita dell'unico bene immobile, già periziato dal CTU Dott. Agr. Francesco Urso, la scrivente procederà con la vendita a procedura competitiva con asta telematica sincrona al prezzo base di perizia di € 214.800,00 e con rilancio minimo in caso di gara del 2% del prezzo base e con offerta minima di partecipazione di € 161.100,00. La vendita telematica sarà affidata al gestore: OXANET.IT SRL. Qualora il primo esperimento si rivelasse infruttuoso per mancanza di offerte, si procederà ad un secondo esperimento al prezzo base ribassato nella misura del 25%; qualora anche il secondo esperimento dovesse risultare infruttuoso, si procederà con un terzo tentativo ed un ribasso del 20% del prezzo base e, infine, un quarto tentativo con un ribasso del 15% del prezzo base. In caso di mancata aggiudicazione, il fascicolo verrà rimesso al giudice. Sarà cura della scrivente consentire la visione dell'immobile ai soggetti interessati. Il costo della pubblicazione degli annunci sul Portale Vendite Pubbliche nonché sui canali web del gestore e sulla testata gestite dalla società è posta a carico dell'aggiudicatario.

Si darà corso alle operazioni di vendita non appena approvato il programma di liquidazione.

Partecipazione

Per quanto riguarda la quota di partecipazione al capitale sociale della società "Leo Service srl", la stessa verrà posta in vendita con procedura competitiva sempre tramite il portale "Oxanet.it srl" previo accertamento, anche ed eventualmente ad opera di un perito, del valore attribuito alla stessa. Si precisa che, per le vie brevi, il socio di minoranza Nestola Saverio, anche in ottemperanza al diritto di prelazione che lo stesso detiene, si è dichiarato interessato alla loro acquisizione e si potrà valutare, quindi, un'eventuale vendita a trattativa privata.

Liquidità

I canoni attivi di locazione e la quota di retribuzione eccedente il fabbisogno familiare, verranno accantonate con cadenza mensile sul conto corrente intestato alla procedura e sino al termine dalla procedura e/o sino all'aggiudicazione dell'immobile.



ANGELA TORRE
Dott.ssa commercialista

La scrivente monitorerà periodicamente la situazione creditoria del debitore e i versamenti periodici effettuati. La durata complessiva della liquidazione è stabilita in anni tre, sicché si stima che il debitore provvederà a versare a favore dei creditori, la somma complessiva di euro 23.313,63 oltre ai canoni attivi quantificati per un solo anno, in € 18.036,00

Si espone di seguito, un prospetto riassuntivo dell'attivo liquidabile:

BENE	VALORE
Immobile	214.800,00 €
partecipazione	22.950,00 €
disponibilità liq.	12.513,63 €
risparmio	10.800,00 €
canoni attivi	18.036,00 €
TOTALE	279.099,63 €

La procedura non ha azioni giudiziarie da intraprendere né giudizi pendenti in corso in cui subentrare. Infine, si prevede di poter liquidare l'intero patrimonio del debitore sovraindebitato entro il termine massimo di 36 mesi dall'apertura della procedura o entro il termine di aggiudicazione dell'immobile.

CONCLUSIONI

Alla stregua di quanto premesso ed esposto, il sottoscritto liquidatore

CHIEDE

che la S.V. voglia approvare il suesteso programma di liquidazione

Con osservanza.

Distinti Saluti

Il liquidatore giudiziale

Dott.ssa Angela Torre

Brindisi, 25.06.2025

