

Mariarosaria Gulisano
Avvocato

95127 – CATANIA – C.so Italia, 205-207
338-8283562 - 0957225461
C.F.: GLS MRS 79B64 C351B
Partita I.V.A.: 05331800879
marigulisano@gmail.com

~~~~~

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**

**Procedura di liquidazione dei beni iscritta al n. 6668/2021 V.G.**  
**proposta da**

**Giudice: Presidente Dott. Roberto Paolo CORDIO**

~~~~~

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE (AGGIORNATO)

ex art. 14-novies, comma 1, Legge 27/01/2012, n.3

~~~~~

La sottoscritta Avv. Mariarosaria Gulisano, incaricata alle operazioni di liquidazione nella procedura in epigrafe, con decreto emesso dalla S.V. in data 22/01/2022

**PREMESSO**

- che il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in data 08/01/2021 ha presentato istanza presso l' OCC UNES, ai sensi dell'art. 6 Legge 3/2012, di Liquidazione dei beni;
- che in data 09/02/2021 è stato nominato Gestore della crisi il Dott. Alessandro Perrone, il quale ha provveduto a redigere relazione particolareggiata ex art. 14 *ter*, comma 2 ed ex art. 9 comma 1, Legge 3/2012 finalizzata alla Liquidazione dei beni del debitore;
- che l'Ing. Giuseppe DI GREGORIO, in qualità di CTU nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 934/2016, giusta nomina del G.E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, ha redatto la relativa perizia di stima in data 30/09/2017;
- che la sottoscritta, in qualità di liquidatore, ha provveduto agli adempimenti di cui all'art. 14 *quinqies* comma 2 Legge 3/2012, depositando telematicamente in data 25/07/2022 il verbale d'inventario del patrimonio del

consumatore e in data 28/12/2022 il progetto di stato passivo, comunicato tramite PEC ai creditori;

- che la sottoscritta in qualità di liquidatore, in data 28/06/2022 ed in data 27/02/2023 ha provveduto a svolgere le indagini ipocatastali riguardanti gli immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ a ritroso fino a coprire il ventennio;

- che il presente programma di liquidazione viene redatto ai sensi dell'art. 14-*novies* della legge 3/2012 e contiene gli elementi di fatto e di diritto indispensabili per la ricognizione delle componenti attive della liquidazione, il tutto finalizzato al soddisfacimento dei creditori concorsuali.

Tanto premesso,

si elencano le **ATTIVITA' REALIZZABILI, consistenti nei beni immobili** di proprietà del signor \_\_\_\_\_

1) piena proprietà di **appartamento a piano seminterrato dell'edificio sito in Belpasso (CT), contrada Forcella Via Angelo Musco nn 26-28 (già via delle Ginestre)**, composto da saloncino, due vani ed accessori, della estensione di metri quadrati 90 circa, confinante: ad est e ad ovest con scala condominiale, a sud e a nord con proprietà di terzi.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso, **foglio 34, particella 324, sub 10**, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 87; totale escluse aree scoperte mq 77, rendita catastale euro 199,87.

Immobile valutato nella CTU redatta il 30/09/2017 dall'Ing. Giuseppe Di GREGORIO in **euro 73.300,00**.

2) **posto auto in Belpasso (CT), in Contrada Forcella, via Angelo Musco 26-28, di circa mq 20, a piano seminterrato.**

Riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Belpasso (CT), **foglio 34, particella 324, sub 14**, categoria C/6, consistenza e superficie catastale mq 20, rendita catastale euro 43,38.

Il valore di stima del posto auto è di **euro 8.600,00**, come risulta da perizia di stima eseguita in data 30/09/2017 dal CTU, Ing. Giuseppe Di Gregorio, nominato nella Procedura Esecutiva immobiliare n. R.G.E. 934/2016, incoata da UBI Banca.

La sottoscritta Avv. Mariarosaria GULISANO, nella qualità di liquidatore, ritiene opportuno procedere alla vendita delle unità immobiliari oggetto di valutazione in unico lotto, come di seguito esposto:

**LOTTO UNICO:**

a) piena proprietà di **appartamento a piano seminterrato dell'edificio sito in Belpasso (CT), contrada Forcella Via Angelo Musco nn 26-28 (già via delle Ginestre)**, composto da saloncino, due vani ed accessori, della estensione di metri quadrati 90 circa

a) piena proprietà di **posto auto in Belpasso (CT), in Contrada Forcella, via Angelo Musco 26-28, di circa mq 20, a piano seminterrato**

**Prezzo base d'asta € 81.900,00 (ottantunomilanovecento/00)**

L'opportunità di procedere alla vendita organizzata in lotti come sopra esposto è dettata dalle caratteristiche delle unità immobiliari stesse in funzione della loro ubicazione, dello stato di fatto e delle condizioni di diritto in cui si trovano.

**MODALITA' DI VENDITA EX ART. 14-NOVIES COMMA 2**

La vendita, da realizzarsi nel più breve tempo possibile per agevolare l'iter della procedura e un rapido soddisfacimento delle pretese creditorie, avverrà con le seguenti modalità:

La vendita sarà fissata presso lo studio del liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, in Catania, Corso Italia n.205, senza incanto, ai sensi dell'art. 532 c.p.c. e dagli artt. 570 e segg. c.p.c., ed in particolare:

- 1) il liquidatore darà avviso ai creditori e al debitore della data e dell'ora della vendita, nonché del luogo ove essa si terrà almeno 70 giorni prima;
- 2) il liquidatore formerà l'avviso di vendita senza incanto secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c.; e che verrà pubblicato su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e gli altri siti di cui al paragrafo PUBBLICITA' LEGALE di cui appresso;
- 3) la presentazione delle offerte di acquisto avverrà presso il proprio studio in Catania, Corso Italia n.205;
- 4) **Modalità di presentazione delle offerte:**

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del liquidatore.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla **prima busta** potranno essere indicate le sole **generalità di chi presenta l'offerta** - che può anche essere persona diversa dall'offerente - **il nome del liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano**, che si occuperà della vendita e la **data della vendita**. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta dall'offerente su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, recherà l'indicazione del **numero della procedura** e del **bene per cui viene fatta l'offerta**.

Il liquidatore o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

## **2. l'offerta dovrà contenere:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal liquidatore per l'individuazione della migliore offerta);

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un **assegno circolare non trasferibile, intestato all'Avv. Mariarosaria Gulisano**, per un importo pari al **10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (sarà possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal liquidatore per l'individuazione della migliore offerta);
- le buste contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, che ne verificherà la regolarità, nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;
  - in caso di presentazione di più offerte efficaci, il liquidatore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci;
- il liquidatore individuerà i rilanci minimi in misura non inferiore a:
- € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;
  - € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
  - € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
  - € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
  - € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00;
  - € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00.
- All'esito della gara tra gli offerenti, il liquidatore aggiudicherà l'immobile al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
- il liquidatore considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- 5) il giorno della vendita il liquidatore redigerà il verbale, effettuando il relativo deposito telematico in Cancelleria;
- 6) in caso di *mancato esito positivo del primo esperimento di vendita*, il liquidatore ne esperirà un secondo con una riduzione non superiore al 10% rispetto all'ultimo prezzo base d'asta; in caso di ulteriore esito

- negativo, il liquidatore procederà al terzo esperimento con una riduzione del 25% rispetto all'ultimo prezzo base d'asta;*
- 7) in caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto a versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione;
- immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti che non siano aggiudicatari;
  - salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al liquidatore il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
  - se il prezzo non sarà depositato nel termine stabilito, il liquidatore darà tempestivo avviso ai creditori ed al giudice che, con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- 8) il liquidatore verserà la cauzione ed il saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione dei beni;
- 9) nell'avviso di vendita il liquidatore specificherà quanto segue:
- tutti gli interessati avranno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando appuntamento con il liquidatore stesso;
  - la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it)).
- gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

#### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a cura del liquidatore per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Gli adempimenti pubblicitari saranno richiesti, a cura del liquidatore, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. curerà che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto con permanenza degli avvisi sui siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

**(per il lotto unico avente ad oggetto beni immobili)**

Il liquidatore, dopo la vendita, si atterrà a quanto appresso indicato:

\* formerà copia del verbale di aggiudicazione, provvedendo al relativo deposito presso la Cancelleria del Tribunale;

\*aggiognerà le visure in atti, per verificare l'esistenza di eventuali ed ulteriori iscrizioni o trascrizioni rispetto a quelle riscontrate dalle indagini ipocatastali del 27/02/2023, verificando, altresì, la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto;

\* entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice;

\* a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il liquidatore ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

\* provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

\* si evidenzia sin d'ora che **saranno a carico dell'aggiudicatario** gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **saranno a carico della procedura di liquidazione dei beni**, onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

#### **DEPOSITO DELLE SOMME RICAVATE DALLA VENDITA SUL CONTO CORRENTE BANCARIO INTESTATO ALLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE**

Il liquidatore verserà le somme che ricaverà dalla vendita dei beni sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione dei beni aperto in data 04/08/2022 presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa.

#### **TEMPI DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO**

I tempi di liquidazione sono condizionati dall'esito della gara che sarà fissata per la vendita degli immobili.

Il termine finale di durata della procedura di liquidazione è stabilito in 4 anni dal deposito della domanda.

Si precisa che le spese di giustizia, oltre che degli oneri che matureranno nel corso della procedura, in quanto prededucibili rispetto ad ogni altro credito, saranno liquidate con priorità, anche durante la liquidazione.

#### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI BENI DA VENDERE**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di appartamento a piano seminterrato dell'edificio sito in Belpasso (CT), contrada Forcella Via Angelo Musco nn 26-28 (già via delle Ginestre), composto da saloncino, due vani ed accessori, della estensione di metri quadrati 90 circa e piena proprietà di Posto auto in Belpasso (CT), in Contrada Forcella, via Angelo Musco 26-28, di circa mq 20, a piano seminterrato  
**Prezzo base d'asta € 81.900,00 (ottantunomilanovecento/00)**

#### **PROSPETTO RIASSUNTIVO DEBITI DEL RICORRENTE**

Si riportano di seguito i debiti del debitore risultanti dallo stato passivo depositato dal liquidatore in data odierna:

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| <i>Crediti Ipotecari:</i>                    | € 157.801,02 |
| <i>Crediti con privilegio sugli immobili</i> | € 8.033,48   |
| <i>Crediti con privilegio sui mobili</i>     | € 24.785,98  |
| <i>Crediti chirografari</i>                  | € 103.413,27 |
| Con osservanza.                              |              |

Catania, 13 marzo 2023

Il liquidatore Avv. Mariarosaria Gulisano

