

Mariarosaria Gulisano
Avvocato

95127 – CATANIA – C.so Italia, 205-207
 338-8283562 – 095-7225461
 C.F.: GLS MRS 79B64 C351B
 Partita I.V.A.: 05331800879
marigulisano@gmail.com

~~~~~

**TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE SESTA CIVILE**

**Procedura di liquidazione controllata dei beni**  
**n. 34/2023 proposta da**  
**n. 35/2023 proposta da**  
**ex art 268 comma 2 e ss CCII**  
**(già n. 235-1/2023 P. PR. UNIT.)**

**Giudice: Dott.ssa Laura Messina****PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**  
**ex artt. 213 e 272 comma 2 D. Lgs. 14/2019 (CCII)**

La sottoscritta Avv. Mariarosaria Gulisano, incaricata alle operazioni di liquidazione ex art. 268 comma 2 e ss CCII con decreto emesso dalla S.V. in data 19/12/2025 (notificato il 22/12/2025)

**PREMESSO**

- che in data 26/09/2023, i signori \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ hanno proposto ricorso per l'apertura della liquidazione controllata presso l'OCC dell'ODCEC di Catania, ai sensi dell'art. 268 D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (CCII), il cui referente ha nominato quale Gestore della crisi il Dott. Carmelo Accolla. Quest'ultimo ha provveduto a redigere relazione particolareggiata ex art. 268 D.Lgs. 2019, n 14 sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dei debitori;
- che in data 06/11/2023, con la sentenza di apertura della liquidazione controllata, il Giudice Dott.ssa Laura Messina ha nominato quale liquidatore dei beni dei debitori l'O.C.C. costituito presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Catania, nella persona del Gestore della crisi, già nominato,



Dott. Carmelo Accolla;

- che in data 19/12/2025 è stata nominata la sottoscritta quale nuovo liquidatore;
- che l'Ingegnere Salvatore Grasso, in qualità di CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 246/2017, giusta nomina del G.E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Angela Chisari, ha redatto perizia di stima degli immobili di proprietà di Cottone Luana appresso descritti, in data 22/09/2023; mentre l'Ingegnere Salvatore Bazzano, CTU nella procedura esecutiva immobiliare n. 208/2023 pendente presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, non ha depositato la perizia di stima dell'immobile;
- che in data 29/12/2025, sono state eseguite dal liquidatore le indagini ipocatastali riguardanti i beni immobili dei debitori, a ritroso fino a coprire il ventennio, oltreché le visure al PRA per accertare l'intestazione in capo al debitore di beni mobili registrati;
- che la sottoscritta, in qualità di liquidatore, ha redatto il verbale d'inventario dei beni del patrimonio del debitore in data 30/01/2026, depositandolo sul fascicolo telematico in data 03/02/2026;
- che il presente programma di liquidazione viene redatto ai sensi dell'art. 272 e 213 D. Lgs. 12 gennaio 2019, n 14, 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, beni mobili registrati, e beni mobili non registrati**, che costituiscono il patrimonio di . . .

**Lotto 1)** Beni immobili di proprietà di . . .

**a) casa per civile abitazione in Catania, via San Giovanni Battista, 94, su tre livelli (piano terra, primo e secondo)**, e precisamente:

piano terra costituito da: un locale cucina e un bagno; dal locale cucina si raggiunge il cortile, su cui insiste un manufatto autonomo adibito a locale forno;  
piano primo costituito da: un salone, un disimpegno, un retrostante vano, un bagno;

piano secondo costituito da: un vano, un piccolo locale, un wc. Dal disimpegno è possibile raggiungere un terrazzino che si affaccia sul sottostante cortile.

Confinante con detta via, con proprietà di terzi e con il garage descritto alla lettera b) di cui appresso, salvi altri.

Riportata al Catasto Fabbricati del comune di Catania, sezione urbana 2, **foglio 3, particella 722, sub 3** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: m<sup>2</sup> 174; totale escluse aree

scoperte: m<sup>2</sup> 164, rendita euro 581,01, via San Giovanni Battista n. 94, piani T, 1, 2.

**b) Garage in Catania, via San Giovanni Battista 92 piano terra, consistenza mq 21**, confinante con detta via, con proprietà di terzi e con l'appartamento descritto alla superiore lettera a).

Riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Catania, sezione urbana 2, **foglio 3, particella 722, sub 4**, zona cens. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 21.

Si precisa che gli immobili descritti alle superiori lettere a) e b) sono originati dal frazionamento delle seguenti particelle soppresse: particella 722 sub 2 e particella 951 graffata alla particella 722 sub 1.

A parere della scrivente, il prossimo tentativo di vendita del **Lotto 1** andrebbe esperito al **prezzo base d'asta di € 115.000,00** (corrispondente al valore indicato dal Gestore della crisi nella relazione ai sensi del D. Lgs. 14/2019: € 100.000,00 la casa + € 15.000,00 il garage), con previsione di offerta minima ex art. 216 comma 7 CCII.

Si fa presente che la 2<sup>a</sup> vendita del 28/11/2025 tenuta dal precedente liquidatore, andata deserta per mancanza di offerte, prevedeva un prezzo base d'asta di € 105.000,00 (senza la previsione di alcuna offerta minima).

**Lotto 2)** Bene immobile di proprietà di .....

**Alloggio posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Catania, via delle Robinie, 4, scala "B", palazzina "B", interno "G"** composto da quattro vani ed accessori, confinante: con altro appartamento di altra scala, con area su spazio condominiale, con altro appartamento e con vano scala ed altro appartamento, salvi altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Catania, senza sezione urbana, **foglio 100, particella 368, sub 26**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, superficie catastale totale: m<sup>2</sup> 119; totale escluse aree scoperte: m<sup>2</sup> 111, rendita catastale euro 604,25, via delle Robinie, 4, scala B, interno G, piano 1.

A parere della scrivente, il prossimo tentativo di vendita del **Lotto 2** andrebbe esperito al **prezzo base d'asta di € 67.500,00** (corrispondente prezzo indicato nella 2<sup>a</sup> vendita del 28/11/2025 tenuta dal precedente liquidatore, andata deserta per mancanza di offerte, ma senza la previsione di offerta minima), con previsione di offerta minima ex art. 216 comma 7 CCII.

Tale prezzo corrisponde, altresì, al valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della stessa zona e della stessa tipologia verificato dalla sottoscritta (cfr. relazione stato procedura, pag. 4, lettera c, depositato telematicamente in data 03/02/2026).

**Lotto 3)** Bene mobile registrato di proprietà di

**Citroen C3 targata EB** - **JC** immatricolata in data 22/09/2011, oggetto di fermo amministrativo del 24/10/2023 da parte di "Municipia S.p.A. concessionaria del Comune di Catania".

A tale riguardo, il legale dei debitori Avv. Giovanna Saccaro ha inoltrato a "Municipia S.p.A. concessionaria del Comune di Catania", con PEC del 16/03/2026, "Istanza di annullamento in autotutela del provvedimento di fermo amministrativo" rappresentando l'esistenza della procedura di liquidazione controllata del patrimonio.

Bene mobile registrato valutato nella relazione del Gestore della crisi **€ 3.000,00**, e come confermato da un'azienda specializzata nella compravendita di autovetture e motocicli usati contattata dalla sottoscritta;

**Lotto 4)** Beni mobili non registrati di proprietà di

**Arredi di modesto valore all'interno dell'alloggio di via delle Robinie, 4, scala "B", palazzina "B", interno "G", piano primo**, descritto al superiore punto 2, e precisamente:

- arredi di un piccolo salotto;
- arredi di una vecchia camera da letto;
- cucina componibile degli anni ottanta;
- arredi di un piccolo soggiorno;
- arredi di una piccola camera per ragazzi.

Trattasi di cose impignorabili per disposizione di legge, ai sensi dell'art. 286 c. 4 C.C.I.I. (cfr. art. 514 c.p.c.). Tuttavia, pur avendo la residenza presso l'immobile, il debitore abita presso altro indirizzo, come accertato dal liquidatore; pertanto gli arredi sarebbero posti in vendita al prezzo di **€ 500,00**.

**Bene escluso dal presente programma di liquidazione:**

**Motociclo Piaggio Beverly (in visura "Piaggio X9**, così denominato perché così siglato da progetto di fabbrica), targato CV 77, kW 16,50, cilindrata 244, immatricolato il 29/03/2006,

con riferimento al quale: sono decorsi vent'anni dall'immatricolazione; attualmente non marciante; in procinto di rottamazione; del valore di mercato di € 500,00, per cui si ritiene opportuno non acquisirlo all'attivo del programma di liquidazione, in considerazione dei costi della trascrizione al PRA della sentenza di apertura del procedimento di liquidazione controllata (€ 120,00 per costi + € 215,00 per interessi e sanzioni), oltre ai costi per la pubblicità della

vendita ed oltre ai costi della cancellazione della trascrizione in seguito all'eventuale vendita (€ 310,00).

### **MODALITA' DI VENDITA: SINCRONA MISTA.**

*Il liquidatore propone di porre in vendita i beni con le modalità della vendita telematica sincrona mista.*

Detta modalità: da una parte risulta maggiormente conveniente per gli interessi dei creditori, in conformità all'art. 216 CCII comma 4, garantendo una maggiore partecipazione all'asta; dall'altra non preclude la possibilità della partecipazione mediante presentazione della busta cartacea, considerata l'ubicazione dei beni immobili e la mancanza di qualità dei beni mobili, agevolando il sollecito svolgimento della procedura.

La procedura di vendita competitiva si terrà dinanzi al liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, in Catania, Corso Italia n.205.

Il liquidatore formerà l'avviso di vendita senza incanto **ai sensi del 216 CCII** secondo il modello di vendita sincrona mista e che verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e gli altri siti collegati ([www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), mentre il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PVGT) sarà il sito [www.astelematiche.it](http://www.astelematiche.it).

La pubblicità dell'avviso verrà effettuata dal liquidatore almeno 30 giorni prima della vendita.

Nell'avviso di vendita, che il sottoscritto liquidatore si riserva di predisporre e depositare nel fascicolo telematico, verrà prevista la vendita dei beni immobili (Lotti 1 e 2), del bene mobile registrato (Lotto 3) e dei beni mobili non registrati (Lotto 4):

### **LOTTO 1)**

**a) casa per civile abitazione in Catania, via San Giovanni Battista, 94, su tre livelli (piano terra, primo e secondo), e precisamente:**

piano terra costituito da: un locale cucina e un bagno; dal locale cucina si raggiunge il cortile, su cui insiste un manufatto autonomo adibito a locale forno; piano primo costituito da: un salone, un disimpegno, un retrostante vano, un bagno;

piano secondo costituito da: un vano, un piccolo locale, un wc. Dal disimpegno è possibile raggiungere un terrazzino che si affaccia sul sottostante cortile.

**b) Garage in Catania, via San Giovanni Battista 92 piano terra, consistenza mq 21.**

Prezzo base d'asta: euro 115.000,00;

**offerta minima: € 86.250,00;**

rilancio minimo in caso di gara: € 1.800,00.

**LOTTO 2)**

**alloggio posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Catania, via delle Robinie, 4, scala "B", palazzina "B", interno "G" composto da quattro vani ed accessori.**

Prezzo base d'asta: euro 67.500,00;

**offerta minima: € 50.625,00;**

rilancio minimo in caso di gara: € 1.800,00.

**LOTTO 3)**

**Citroen C3 targata EB - JJC, benzina, kW 44,10, immatricolata in data 22/09/2011, descritto al superiore punto 3)**

**Prezzo base d'asta: euro 3.000,00**

Rilancio minimo in caso di gara: € 250,00

**LOTTO 4)**

**Arredi all'interno dell'alloggio di via delle Robinie, 4, scala "B", palazzina "B", interno "G", piano primo, descritto al superiore punto 2, e precisamente:**

- arredi di un piccolo salotto;
- arredi di una vecchia camera da letto;
- cucina componibile degli anni ottanta;
- arredi di un piccolo soggiorno;
- arredi di una piccola camera per ragazzi.

**Prezzo base d'asta: euro 500,00**

Rilancio minimo in caso di gara: € 250,00

Relativamente ai beni immobili in Catania, via San Giovanni Battista, 92/94 (**LOTTO 1**) e via delle Robinie, 4 (**LOTTO 2**), in ottemperanza al disposto dell'art. 216 comma 2 CCII, saranno garantiti almeno tre esperimenti di vendita entro un anno.

L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non avrà prestato cauzione nella misura indicata.

In caso di esito infruttuoso della 1<sup>a</sup> vendita, nella 2<sup>a</sup> seconda vendita il prezzo base d'asta subirà una decurtazione del 10%;

in caso di esito infruttuoso della 2<sup>a</sup> vendita, nella terza vendita il prezzo base d'asta subirà una decurtazione del 25%.

Allo stesso modo, per la 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> vendita saranno considerate efficaci le offerte anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita.

Si precisa che per la 3<sup>a</sup> vendita il rilancio minimo scenderà ad € 1.000,00, essendo il prezzo base d'asta inferiore ad € 60.000,00.

### **COSTI DI PUBBLICITA' PREVISTI**

Pubblicità PVP per ciascun tentativo di vendita: **€ 300,00** (€ 100,00 per il Lotto 1; € 100,00 per il Lotto 2 ed € 100,00 per il Lotto 3);

Pubblicità per il primo tentativo di vendita su Aste Giudiziarie in Linea Spa e utilizzo della piattaforma Aste Telematiche: € 461,60, di cui: **€ 120,00** (€ 100,00 + IVA) per la pubblicità sui siti di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; **€ 341,60** per l'utilizzo della piattaforma di Aste Telematiche S.p.A. (€ 70,00 + IVA per ciascun Lotto).

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

I tempi di liquidazione sono condizionati dall'esito della gara che sarà fissata per la vendita dei beni entro giorno 30 settembre 2025.

Il liquidatore presume di poter vendere i beni entro un anno e che comunque il termine per il completamento della liquidazione controllata non eccederà i 5 anni dal deposito della sentenza di apertura della procedura, ex art. 213 CCII per come richiamato dall'art 272 CCII.

### **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>                                     | <b>€ 201.264,25</b>  |
| <i>Crediti con privilegio sugli immobili (art. 2770 c.c.)</i> | <b>€ 1.211,97</b>    |
| <i>Crediti con privilegio sui mobili</i>                      | <b>€ 29.888,01</b>   |
| <i>Crediti chirografari</i>                                   | <b>€ 107.619,20,</b> |

oltre alle somme in prededuzione, per l'OCC e per il sottoscritto liquidatore, da liquidare al momento del rendiconto, come da progetto di stato passivo che sarà inviato tramite PEC ai creditori in data odierna e che sarà reso definitivo in mancanza di osservazioni nel termine di 15 giorni da detta comunicazione.

Il sottoscritto liquidatore, per tutto quanto rilevato e con riserva di supplementi al programma di liquidazione, ove sopravvenissero ulteriori elementi che consentano di prospettare ulteriori ipotesi liquidatorie.

### **CHIEDE**

- 1) Che l'Il.mo Giudice Designato, ai sensi dell'art. 213, comma 7 CCII, autorizzi la sottoposizione del superiore programma di liquidazione ai creditori per l'approvazione;

- 2) Che l'Ill.mo Giudice autorizzi il liquidatore sin d'ora a compiere gli atti liquidatori conformi al programma approvato, in mancanza di osservazioni e/o contestazioni.

Con osservanza.

Catania, 31 marzo 2026

Il liquidatore Avv. Mariarosaria Gulisano

