

20/06/2025



Avv. Claudia Simona Nicosia
Viale Marco Polo 12 - 95126 Catania
Tel. e fax 095-381662
pec: avv.claudianicosia@pec.it

TRIBUNALE DI CATANIA- SEZIONE FALLIMENTARE

Modifica del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.

FALLIMENTO: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R.G. n 16/2017 – Giudice Delegato: Dott.ssa Bellia

Campione civile pagato - Comitato dei creditori non costituito

Fondi liquidi e disponibili pari ad € 21.710,52

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Bellia,

il sottoscritto curatore, avv. Claudia Simona Nicosia, deposita, ai sensi dell'art. 104 ter L.F., una modifica del programma di liquidazione.

Vendita degli immobili appresi al fallimento.

All'attivo del fallimento sono stati appresi i seguenti beni immobili facenti parte del complesso edilizio Le Ginestre, sito a Mascalucia in via Polveriera n. 40, stimati come appresso indicato:

1. locale deposito, sottotetto, sito nel comune di Mascalucia, in via Polveriera n. 40, piano 2, scala D, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 72, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 90, superficie catastale mq 102, rendita € 171,98, stimato € 9.000,00;
2. locale deposito, sottotetto, sito nel comune di Mascalucia, in via Polveriera n. 40, piano 2, scala D, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 73, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 79, superficie catastale mq 91, rendita € 150,96, stimato € 8.000,00;
3. locale deposito, sottotetto, sito nel comune di Mascalucia, in via Polveriera



n. 40, piano 2, scala E, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 74, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 79, superficie catastale mq 90, rendita € 150,96, stimato € 8.000,00;

4. locale deposito, sottotetto, sito nel comune di Mascalucia, in via Polveriera n. 40, piano 2, scala E, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 75, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 90, superficie catastale mq 102, rendita € 171,98, stimato € 9.000,00,

5. locale deposito, sottotetto, sito nel comune di Mascalucia, in via Polveriera n. 40, piano 2, scala F, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 76, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 105, superficie catastale mq 118, rendita € 200,64, stimato € 11.000,00;

6. garage sito nel comune di Mascalucia in via Polveriera n. 40, edificio H, piano S1 in catasto al foglio 18, part. 867, sub 45, cat. C/6, classe 5, consistenza 52 mq, superficie catastale mq 52, rendita € 187,99, stimato € 37.000,00.

Dalle superiori stime restano escluse le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dettagliatamente indicate in seno alla perizia di stima.

Sono stati aggiudicati:

1) il lotto n. 2 in occasione della terza vendita tenutasi in data 06.09.2022 e l'immobile è stato trasferito all'acquirente con atto pubblico stipulato in data 02.03.2023 dal notaio [REDACTED]

2) i lotti 5 e 6 in occasione della quarta vendita tenutasi in data 10.01.2024 e gli immobili sono stati trasferiti agli acquirenti con atti pubblici stipulati, entrambi in data 06.03.2024, dal notaio [REDACTED].

I tre sottotetti rimasti saranno sottoposti ad un ulteriore tentativo di vendita, il

quinto, come singoli lotti, per un totale di n. 3 lotti.

La prima vendita è stata effettuata al prezzo di stima, la seconda e la terza ad un prezzo ribassato del 20%, la quarta al medesimo prezzo della precedente con la possibilità di presentare offerte pari al 75 % del prezzo base e la previsione, in caso di gara, di un rilancio minimo di € 250,00.

Per la nuova vendita (la quinta) verrà effettuato un ribasso del 10% del prezzo rispetto all'ultima, atteso il valore esiguo dei beni, con la possibilità di presentare offerte pari al 75 % del prezzo base e prevedendo, in caso di gara, un rilancio minimo di € 250,00 (duecentocinquanta/00).

Precisamente i beni verranno posti in vendita come segue:

LOTTO N. 1

Prezzo base: € 6.480,00

Offerta minima: € 4.860,00 pari al 75% del prezzo base

LOTTO N. 3

Prezzo base: € 5.760,00

Offerta minima: € 4.320,00 pari al 75% del prezzo base

LOTTO N. 4

Prezzo base: € 6.480,00

Offerta minima: € 4.860,00 pari al 75% del prezzo base

In caso di aggiudicazione, la curatela, per ciascun locale sottotetto, dovrà provvedere, a propria cura e spese, a:

- versare l'IMU dalla data del fallimento (anno 2017) alla data della vendita, imposta che ammonta a circa € 335,00 per ogni anno solare e per ciascun lotto, come da nota del consulente contabile che si allega (all. n. 1);
- a cancellare la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sul bene,

formalità che richiede il pagamento di imposte pari a complessivi € 294,00 per ciascun bene.

Conseguentemente, qualora i locali suddetti restassero invenduti, il curatore chiede sin d'ora di essere autorizzata a rinunciare alla liquidazione degli stessi ai sensi dell'art. 104 ter comma 8 L.F. in quanto non più conveniente per la massa.

La vendita avverrà innanzi al curatore, che propone di effettuarla con le modalità della vendita telematica sincrona, tramite pvp. Il gestore a cui il curatore intende affidarsi è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., iscritto nell'elenco dei gestori per la vendita, che gode di affidabilità presso il Tribunale di Catania, con il quale collabora da tempo nella gestione delle vendite relative sia alle procedure fallimentari, che alle procedure esecutive.

Il curatore chiede di potersi avvalere di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A anche come coadiutore per l'inserimento degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche e sul sito astegiudiziarie.it

Per tali adempimenti la società richiede il pagamento, a titolo di diritti di pubblicazione sul pvp per tre lotti, di un contributo pari ad € 300,00. Richiede, altresì, il pagamento della somma di € 60,00, oltre iva, per il servizio di pubblicazione sul pvp per i tre lotti e della somma di € 15,00, oltre iva, per l'effettuazione del pagamento telematico contributo di pubblicazione dei tre lotti.

La società Aste giudiziarie richiede, infine, per la pubblicazione degli annunci di vendita sul sito astegiudiziarie.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Catania e sul periodico Aste Giudiziarie edizione nazionale della somma di € 100,00, oltre iva, per un totale complessivo di € 515,50 (€ 475,00 oltre iva al

22%), come da preventivo che si allega (all. n. 2). Per il pagamento della predetta somma (che dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario), il curatore chiede, sin d'ora, autorizzazione a seguito della quale presenterà separata istanza di emissione mandato e distinta.

Per il supporto della piattaforma Aste Telematiche in caso di aggiudicazione, sarà applicato a carico dell'aggiudicatario un costo di € 240,00 oltre iva, per ciascun lotto, che dovrà essere versato dallo stesso unitamente al saldo prezzo.

Verranno poste a carico dell'aggiudicatario anche le spese per la gestione delle operazioni di vendita. Di tali oneri verrà data indicazione in seno all'avviso di vendita, in modo che i partecipanti ne siano a conoscenza.

A carico dell'aggiudicatario sarà posto interamente il compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Di ciò si darà atto nell'avviso di vendita.

Il curatore, al fine di poter meglio garantire l'espletamento delle operazioni di vendita, sia da un punto di vista tecnologico, sia in considerazione del numero dei lotti, pari a tre, non facilmente gestibile in caso di presentazione di più offerte (presumibili stante il notevole ribasso del prezzo), vorrebbe avvalersi della sala aste presente presso i locali del gestore prescelto e, precisamente, a Catania in Corso delle Province 203, il cui costo, comprendente l'assistenza, è pari a € 50,00 + iva (ovvero € 61,00) per singola ora o frazione di ora.

Per il pagamento della predetta somma (che dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario), il curatore chiede, sin d'ora, autorizzazione a seguito della quale presenterà separata istanza di emissione mandato e distinta.

Il curatore provvederà, poi, agli altri adempimenti pubblicitari e, precisamente, comunicazione della vendita all'amministratore di condominio, affissione di un cartello all'esterno dell'immobile e notifica di un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali creditori iscritti ed ai creditori ammessi con privilegio sugli immobili, ove presenti.

Conclusioni.

La presente modifica del programma di liquidazione viene sottoposto al Sig. Giudice Delegato per l'approvazione, non essendo costituito il comitato dei creditori.

Con osservanza.

Si allegano:

- 1) nota del consulente contabile;
- 2) preventivo aste giudiziarie.

Catania 16.06.2025

Il curatore fallimentare
Avv. Claudia Simona Nicosia