



Avv. Alessia Santomauro
Viale Vittorio Veneto n. 227
95126 CATANIA



TRIBUNALE DI CATANIA



INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. 47/20253 LC

G.D.: Dott. Roberto Paolo Cordio

Liquidatore: Avv. Alessia Santomauro

FONDI LIQUIDI: SI

INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX

ARTT. 213 E 272 CCII

Il sottoscritto Liquidatore rassegna la presente integrazione del Programma di Liquidazione già depositato e approvato, basata sulle relazioni definitive di stima dei beni effettuate dagli esperti nominati e sulle proposte irrevocabili d'acquisto ricevute.

RISULTANZE DELLE PERIZIE DI STIMA E DETERMINAZIONE DEI VALORI

Si dà atto che gli esperti stimatori hanno depositato le relazioni finali di stima per tutti i cespiti inclusi nella massa attiva (qui allegate).

ASSET SOCIETARI (Astra S.r.l. Semplificata)

L'esperto **[REDACTED]** ha analizzato la situazione contabile della società **[REDACTED]** di cui il debitore detiene il 50%.

La società presenta una limitata capacità di generare flussi reddituali e un

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

1



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Alessia Santomauro
Viale Vittorio Veneto n. 227
95126 CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

patrimonio netto rettificato sostanzialmente eroso.

Il valore della quota del 50% è stato determinato nel valore nominale di €
500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IMMOBILI E TERRENI (Lotti 1, 2, 3 e 4)

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto [REDACTED] ha depositato le relazioni relative ai
beni immobili, evidenziando quanto segue.

LOTTO 1 (Appartamento Catania, Via Sangiuliano n. 269):

Immobile di pregio in edificio storico. Valore di stima determinato in €
187.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 (Quota 1/2 Agriturismo Centuripe, C.da Coco):

Complesso agrituristico in comproprietà pro-indiviso. Valore della quota di
1/2 determinato in € 1.047.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4 (Terreni agricoli Centuripe, C.da Gelofia):

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie di circa 850 mq. parzialmente gravata da vincolo cimiteriale.
Valore di stima determinato in € 4.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3 (Fabbricato Centuripe, Via SS. Addolorata): ITER DI RIVALUTAZIONE

Per tale bene si è reso necessario un approfondimento peritale a seguito del
deposito della prima relazione di stima.

Invero il debitore, per il tramite del proprio [REDACTED], ha
presentato osservazioni rilevando che l'immobile (originariamente un rudere
collabente) è stato oggetto di una ristrutturazione e un ampliamento per
circa 87 mq in totale assenza di titoli abilitativi. È stata evidenziata la

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA D [REDACTED]

2

Firmato Da: SANTONMAURO ALESSIA Emesso Da: Namiria CA Firma Qualificata Serial#: 5959440c24591bd5

Firmato Da: ROBERTO PAOLO CORPIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7c37c82800f69d7f329ae3f74872336

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Avv. Alessia Santomauro
Viale Vittorio Veneto n. 227
95126 CATANIA



gravità di tali abusi edilizi insanabili in quanto ricadenti in zona di inedificabilità assoluta (rispetto cimiteriale), con la conseguente necessità di procedere alla demolizione delle porzioni abusive e al ripristino dei luoghi, con costi stimati in circa € 30.000,00 oltre oneri amministrativi. In riscontro a tali rilievi, il [REDACTED] ha depositato integrazione alla perizia nella quale, pur confermando la non sanabilità delle difformità, ha applicato il criterio analitico del "Valore d'Uso", parametrato alla capacità del bene di produrre un'utilità economica limitata nel tempo (proiezione ventennale) prima di un'eventuale demolizione autoritativa. All'esito di tale ricalcolo, il valore del Lotto 3 è stato fissato in € 54.000,00.

STRATEGIA DI LIQUIDAZIONE

1. VENDITA DIRETTA DEGLI ASSET MINORI

Per le [REDACTED] (valore € 500,00) e per il Lotto 4 (valore € 4.000,00) è pervenuta proposta irrevocabile d'acquisto complessiva di € 4.500,00 [REDACTED] corredata da cauzione del 10% (€ 450,00).

Atteso il modesto valore di tali beni e considerato che una procedura competitiva telematica risulterebbe manifestamente antieconomica e pregiudizievole per gli interessi dei creditori (assorbendo i costi fissi gran parte o persino la totalità del ricavato), si propone l'alienazione diretta al proponente al prezzo di stima.

La formalizzazione mediante stipula di atti notarili (o atti di cessione quote) avverrà entro e non oltre il mese di settembre 2026.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL [REDACTED]

3

Firmato Da: SANTOMAURO ALESSIA Emesso Da: Namirna CA Firma Qualificata Serial#: 5959440c24591bd5

Firmato Da: ROBERTO PAOLO CORPIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7c37c82800f69d7f329ae3f74874872336





Avv. Alessia Santomauro
Viale Vittorio Veneto n. 227
95126 CATANIA



Tutti i costi inerenti il trasferimento (onorari notarili, imposte e tasse) saranno integralmente a carico dell'offerente.

2. GARA EVENTUALE SU OFFERTA RICEVUTA (Lotto 3)

Per il Lotto 3 è pervenuta offerta irrevocabile di € 40.500,00 (pari al 75% del valore d'uso di € 54.000,00 per come rideterminato dal CTU nella perizia integrativa), corredata da cauzione del 10% (€ 4.050,00).

Tenuto conto che l'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Centuripe, di fronte al cimitero comunale, risulta gravato da abusi edilizi e quindi non appare un bene appetibile dal punto di vista commerciale, considerata d'altra parte la necessità di una rapida definizione, si propone di pubblicizzare l'avviso di vendita assumendo l'offerta già ricevuta come prezzo base per un'eventuale gara, dando cioè avviso di avere ricevuto offerta d'acquisto irrevocabile per il prezzo di € 40.500,00 e invitando chiunque potenzialmente interessato a formulare proposta d'acquisto a un prezzo pari o superiore all'offerta ricevuta entro un termine che sarà fissato in giorni 30 dalla pubblicazione dell'offerta. In caso di pluralità di offerte sarà indetta la gara tra gli offerenti.

La pubblicità dell'avviso di vendita sarà effettuata entro e non oltre la prima decade di settembre, sì da assicurare la formalizzazione dell'acquisto entro e non oltre la fine del mese di ottobre 2026.

Tutti i costi inerenti il trasferimento saranno integralmente a carico dell'offerente.

3. PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA (Lotto 1)

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

4

Firmato Da: SANTOMAURO ALESSIA Emesso Da: Namiria CA Firma Qualificata Serial#: 5959440c24591bd5

Firmato Da: ROBERTO PAOLO CORPIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7c37cb2800f6907f329ee374872336





Avv. Alessia Santomauro
Viale Vittorio Veneto n. 227
95126 CATANIA



Per l'immobile di Catania le vendite avverranno nella modalità della vendita senza incanto (art. 216 CCII), secondo modello di vendita asincrona telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it (Gestore: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), al prezzo base di € 187.000,00, cauzione: 10%, e offerta minima in aumento in caso di gara € 3.500,00.

Ulteriori esperimenti: In caso di esito deserto, si procederà con ribassi del 25% per tre tentativi ulteriori.

Pubblicità: PVP, siti specializzati (Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it) almeno 30 gg prima. Notifica ai creditori ipotecari. Trasferimento tramite rogito notarile, spese a carico dell'acquirente.

La pubblicità sarà effettuata entro la prima decade di settembre 2026, in modo che il primo esperimento di vendita sarà fissato per una data compresa entro e non oltre la fine del mese di ottobre 2026.

DIVISIONE GIUDIZIALE E MEDIAZIONE (Lotto 2)

Per la quota di 1/2 dell'agriturismo, si rende necessario esperire il procedimento di divisione. La scrivente procederà ad avviare preventivamente la mediazione obbligatoria, affidando l'incarico per l'assistenza legale all'Avv. Fabrizio Romeo.

Il procedimento di mediazione sarà avviato entro e non oltre la fine del mese di settembre 2026.

Per tutto quanto esposto il sottoscritto Liquidatore

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia approvare la presente integrazione del

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA D. [REDACTED]

5





Avv. Alessia Santomauro
Viale Vittorio Veneto n. 227
95126 CATANIA



programma di liquidazione ai sensi dell'art. 272 CCII, autorizzando le vendite dirette delle quote sociali e del lotto 4, l'avvio delle gare competitive per i lotti 1 e 3 e l'incarico legale al [redacted] per la divisione del Lotto 2.



Si allegano: perizie di stima con allegati, n. 2 offerte irrevocabili acquisto cauzionate.

Con osservanza

Catania, 6 agosto 2026



Il liquidatore
avv. Alessia Santomauro



Firmato Da: SANTOMAURO ALESSIA Emesso Da: Namiria CA Firma Qualificata Serial#: 5959440c24591bd5



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [redacted]



Firmato Da: ROBERTO PAOLO CORDIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7c37c82800f6907f329ae3f74872336