

ATTO al G.D. n. 01/2025

Fallimento n. 23/99 R.G.F.

Comitato dei Creditori

- 1) Unicredit s.p.a.
- 2) Sig.ra A. A. Fichera
- 3) Dott.ssa P. Barbaro

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile - Ufficio Fallimenti

Al Dott. Daniele Carlo Madia, G.D. al

Fallimento Romano Natale n. 23/99 R.G.F.

Relazione + Istanza al G.D.

Lo scrivente

PREMESSO

- che il sottoscritto è stato nominato nel 2015 nuovo Curatore in sostituzione dell'Avv. Gaetano Mercadante;
- che pertanto, dal 2015 ad oggi, è stata portata a termine la vendita di tutti i Lotti del Fallimento ad eccezione del Lotto 06, oggi suddiviso nei Lotti 06 e 07 (cfr. All. 01),
- che sui suddetti Lotti lo scrivente ha - sin da subito - riscontrato l'occupazione *sine titulo* da parte di un terzo;
- che pertanto è stato instaurato un procedimento volto ad ottenere la liberazione del fondo, che è stato definito positivamente per la Curatela;
- che pertanto – seppur nelle more della definizione di un ricorso in Cassazione proposto da controparte – è stata iniziata la procedura di rilascio;
- che durante le fasi di rilascio, il terzo occupante

Femino – soggetto peraltro sottoposto ad amministrazione di sostegno

- ha spontaneamente rilasciato il Lotto 07;
- che, in tale contesto, alla Curatela è pervenuta una prima proposta transattiva dal Sig. Femino e dai Sig.ri Bottari – nipoti dell'occupante *sine titulo* – con la quale è stato proposto l'acquisto a trattativa privata del Lotto 06 (ad oggi occupato) al prezzo di € 70.000,00;
- che nello specifico è stato proposto:
 - dal Sig. Femino l'acquisto dell'usufrutto
 - dal Sig.ri Bottari l'acquisto della nuda proprietà
- che la nuova CTU del Fallimento ha attribuito al Lotto 06 un valore pari ad € 100.000,00;
- che al contempo - pur considerato che l'istituto della c.d. transazione traslativa con il tempo è sempre stato più volte utilizzato in seno alle procedure concorsuali - lo scrivente ha ritenuto che l'accettazione *sic et simpliciter* della proposta transattiva potesse ledere il principio della necessaria competitività nelle liquidazioni fallimentari;
- che inoltre la proposta è stata formulata anche dai Sig.ri Bottari soggetti che non sono parte della controversia che riguarda la Curatela, i quali peraltro – in caso di accettazione della proposta transattiva – otterrebbero la nuda proprietà dell'immobile;
- che pertanto l'accettazione della prima proposta avrebbe potuto

di fatto costituire una cessione di un immobile del Fallimento a trattativa privata;

- che a tal riguardo **la Corte di Cassazione ritiene che il ricorso alla transazione traslativa costituisca uno strumento legittimo**, conforme alla *ratio* della norma ed esperibile dal Curatore, ovviamente previa valutazione di convenienza, quando ciò si ritenga necessario e propedeutico al soddisfacimento della massa creditoria, **ma sempre nel rispetto del principio di pubblicità e competitività imposto dalla legge (cfr. Cass. 17.09.2016 n. 14432);**

- che **la Curatela**, per l'intero contenzioso contro il Sig. Feminò, **ad oggi ha sostenuto spese legali per circa 8.000,00** – oltre accessori – e peraltro a tale importo dovranno aggiungersi anche i compensi per la difesa dinnanzi alla Corte di Cassazione, **per un importo totale presumente non inferiore a circa € 15.000,00;**

- che non si può non considerare che **non vi è alcuna certezza che il bene in parola venga venduto per un prezzo corrispondente a quello offerto** in via transattiva;

- che, per quanto sopra esposto, **lo scrivente ha ritenuto più conveniente che** - al fine di rispettare i principi di pubblicità e competitività nelle liquidazioni concorsuali - **si invitassero gli offerenti a migliorare l'importo offerto ad almeno € 80.000,00** – al fine di coprire oltre alle spese di CTU anche una quota delle spese

legali sostenute delle Curatela - **prevedo comunque l'espletamento di vendita all'asta ponendo come prezzo minimo quello dell'eventuale nuova proposta transattiva;**

- **che il G.D. ha autorizzato tale iniziativa e pertanto gli offerenti hanno formalizzato una nuova proposta di acquisto migliorativa per un importo di € 80.000,00 – cauzionato con un importo di € 10.000,00 – accettando che, nel caso di altre offerte, venga svolta una gara sul prezzo più alto con le modalità che vorranno stabilite dagli organi della Curatela (cfr. All. 03 e 04);**

- **che pertanto lo scrivente ritiene opportuno procedere all'esecuzione di un nuovo ciclo di vendite, prevedendo**

- 01) modalità di vendita sincrona cartacea/tradizionale
- 02) per il lotto 06 prezzo minimo di € 80.000,00, pari a quello già offerto dai Sig.ri Bottari;
- 03) per il lotto 07 prezzo minimo di € 75.000,00;
- 04) in caso di asta deserta ribassi fino al 25% rispetto al prezzo precedente;
- 05) termine per il versamento del saldo del prezzo: giorni 60

- **che il Comitato dei creditori ha già dato parere positivo, per silenzio assenso, a tale nuovo ciclo di vendite (cfr. All. 05).**

Tanto premesso e ritenuto, si

CHIEDE

che la S.V., voglia autorizzare la riattivazione delle vendite dei Lotti 06 e 07 – dinnanzi al Curatore – con le modalità indicate in narrativa e nel rispetto delle disposizioni del Codice di Procedura Civile in quanto applicabili.

Si allega:

01 CTU

02 Istanza Curatore + Provvedimento G.D.

03 Proposta di acquisto

04 Assegno circolare caparra

05 Richiesta parere CdC

Messina 8 gennaio 2024

Il Curatore Avv. Fabrizio Donato

