

Visto, si approva, autorizzando l'esecuzione degli atti conformi.
26/05/2026

Tribunale di Matera

Sezione Fallimentare

**INTEGRAZIONE AL
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L.F.**

R.G. n° 30/1992

S.n.c.

G. D. Dott.ssa Tiziana Caradonio

Curatore: Dott. Tommaso Nigro

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER L.F.

Ill.mo Sig. **Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana Caradonio**

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Nigro**, Curatore della procedura in epigrafe indicata,

nel premettere

- . - che lo scrivente è stato nominato Curatore in sostituzione dell'Avv. Paolo Porcari in data 14.10.2024;
 - . - che la procedura risulta riaperta in data 14.03.2013, potendo ritenersi applicabile il rito di cui al D.Lgs. 5/2006 e sue successive modificazioni
 - . - che in conformità all'art. 104 ter L.Fall. si è dato corso, dunque, per le attività liquidatorie e recuperatorie non ancora definite, alla presentazione del programma di liquidazione da sottoposto al G.D. in funzioni vicarie ed approvato in data 12.06.2025;
 - . - che sono emerse nuove circostanze che rendono necessaria l'integrazione al programma, in particolare in tema di beni immobili e di azione di responsabilità;
- Tanto ciò premesso lo scrivente Curatore, in osservanza a quanto disposto dall'art. 104 ter L.F., presenta il seguente:

**SUPPLEMENTO AL
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

articolato nelle seguenti sezioni:

1. IL PATRIMONIO FALLIMENTARE

“L’attivo fallimentare:

A) I beni immobili

A1) Individuazione dei singoli beni

I beni immobili

Lo scrivente ha attivato, all’indomani della nomina, un’attività di ricognizione sia fisica che giuridica dei beni immobili, nonché un’intensa attività propedeutica alla vendita dei beni.

Tuttavia, mancando l’attività prodromica necessaria per individuare l’esatta consistenza dei beni immobili in capo a tutti i soggetti falliti è stato conferito, dopo ben due sostituzioni, incarico al Notaio Benedetto Giusti, che ha reso la certificazione sostitutiva, salvo poi commissionare la perizia di stima all’Ing. Adriano Ardia, in considerazione della scarsa affidabilità di ricostruzione e di valorizzazione del precedente tecnico officiato Geom. Filardi.

All’esito della complessa attività svolta dai due citati professionisti è possibile ora giungere ad una chiara mappatura del patrimonio così ricostruito:



LOTTO	Comm.	Diviso	Quota	Ubicazione	Stato di espropria	Fluss	Fa	F. Es	Sub	Cap. Quota	CVL	Ind. Ocr. Euro
1	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
2	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
3	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
4	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
5	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
6	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
7	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
8	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
9	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
10	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
11	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
12	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
13	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
14	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
15	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
16	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
17	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
18	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
19	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
20	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
21	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
22	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
23	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
24	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
25	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
26	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
27	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
28	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
29	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
30	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
31	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
32	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
33	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
34	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00
35	F	Proprietà	1/1	VIA FANFANELLA		1	18	159	3	A/1	€ 41.900,00	2.000,00

A2) Modalità della vendita

Ciò posto, nell'originario programma approvato era stato previsto che, prima di poter disporre la vendita in sede concorsuale dei beni, si dovesse ricostruire tutto il patrimonio ed acquisire la certificazione sostitutiva notarile, avendo riguardo anche alla circostanza che il "ventennio" era già ampiamente decorso addirittura durante la fase di gestione della procedura; condividendo, comunque, l'opportunità di retroagire nella ricerca per il periodo antecedente al 1992, quantomeno fino al primo atto che trasferisce validamente la proprietà, "saldando" così il regime delle trascrizioni.

Era stato, inoltre, previsto che "Solo all'esito della certificazione delle "consistenze immobiliari" e della relazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c., e, comunque, allorquando ogni ipotesi di usucapione dei beni sia stata scongiurata, sarà possibile individuare tempi e modalità delle vendite; sin d'ora anticipando che, trattandosi di procedura riaperta nella vigenza del D.Lgs. 5/2006 (e sue modificazioni) sarà possibile

applicare le disposizioni di quel rito, ovvero ai sensi dell'art. 107 L.Fall., previa approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.Fall.”.

L'attuata ricostruzione consente, al momento, di porre in vendita con immediatezza tutti quei beni per i quali non vi sono state richieste di usucapione da parte dei soggetti occupanti i beni, mentre rende necessario coltivare le ulteriori interlocuzioni con i soggetti che hanno, o promosso o meramente paventato, l'esistenza di diritti dominicali sui cespiti.

Ciò posto, è possibile stratificare i lotti, a seconda della attuale vendibilità.

Sezione 1

LOTTO	Categoria	Diretto	Quota	Ubicazione	Stato di occupazione	Primo	Tg	P.F.	Sub.	Cat. Qualità	VL	Incl. Opp. Canno
6	F	Proprietà	L/1	VIALE CONDREVOLE F. LOMBARDO	VENUTA	3	28	931	12	F/3	€ 11.800,00	-
7	F	Proprietà	L/1	VIALE CONDREVOLE F. LOMBARDO	VENUTA	7	28	931	26	A/3	€ 1.200,00	300,00
17	F	Proprietà	L/1	VIA NICOLA EGIDIO	VENUTA	07	40	353	21	C/2	€ 1.000,00	-
19	F	Proprietà	L/2	VIALE ROMAGNA	VENUTA	01	28	1077	1	C/2	€ 1.800,00	-
19	F	Proprietà	L/2	VIALE ROMAGNA	VENUTA	1	28	1077	2	F/2	€ 11.000,00	-
21	F	Proprietà	L/2	VIALE ROMAGNA	VENUTA	2	28	1077	3	A/2	€ 10.000,00	-
22	F	Proprietà	L/2	VIALE ROMAGNA	VENUTA	3	28	1077	4	F/3	€ 2.500,00	-
23	F	Proprietà	L/3	VIA LUIGI SETTEMBRINI	VENUTA	01	28	143	8	C/3	€ 800,00	100,00
24	F	Proprietà	L/2	VIA LUIGI SETTEMBRINI	VENUTA	5	28	143	4	A/2	€ 11.000,00	-
	F							437	1	C/3		
	F							438		AGRIUM		
	F							155		AGRIUM	€ 10.000,00	300,00
	F							163		AGRIUM		
	F							333		AGRIUM		
24	F	Proprietà	L/3	VIA LUIGI SETTEMBRINI	VENUTA	3	28	143	1	A/1	€ 12.000,00	1.500,00
	F							942	1	CG		
27	F	Proprietà	L/2	STRADA PROVINCIALE 103	VENUTA	7	34	842		AGRIUM	€ 14.000,00	-
	F							754		ELIV		
	F							218		SEMGR		
29	F	Proprietà	L/3	VIA VITTORIO ALFIERI	segni L/3	1	41	588	4	A/4	€ 3.500,00	-
30	F	Proprietà	L/2	VIA EMILIA	VENUTA	2-3	47	31	8	A/4	€ 11.100,00	1.800,00
31	F	Barbiera	L/3	STRADA PROVINCIALE 114	VENUTA		49	69		FRUTTES	€ 4.000,00	-
32	F	Barbiera	L/3	STRADA PROVINCIALE 114	VENUTA		49	69		AGRIUM	€ 4.000,00	300,00
33	F	Barbiera	L/3	STRADA PROVINCIALE 114	VENUTA		49	69		FRUTTES	€ 2.000,00	100,00
34	F	Proprietà	L/1	STRADA PROVINCIALE PRATTA	VENUTA		27	28		SEM	€ 2.400,00	100,00
	F							73		SEM		
	F							151		ELIV	€ 1.000,00	100,00

Sezione 2

LOTTO	Categoria	Diretto	Quota	Ubicazione	Stato di occupazione	Primo	Tg	P.F.	Sub.	Cat. Qualità	VL	Incl. Opp. Canno
1	F	Proprietà	L/3	VIA FANDOLA	vacante senza occupazione	2	28	180	3	A/2	€ 41.000,00	2.500,00
2	F	Proprietà	L/3	VIA FANDOLA	vacante senza occupazione	2	28	180	7	A/2	€ 42.000,00	1.800,00
3	F	Proprietà	L/3	VIA FANDOLA	vacante senza occupazione	1	28	180	9	C/2	€ 1.300,00	400,00
4	F	Proprietà	L/3	VIA FANDOLA	vacante senza occupazione	31	28	186	22	C/1	€ 1.500,00	400,00
5	F	Proprietà	L/3	VIA FANDOLA	vacante senza occupazione	31	28	186	23	C/2	€ 100,00	50,00
8	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO	vacante senza occupazione	2	40	353	7	C/4	€ 33.000,00	1.000,00
9	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola A Istituto 1	vacante senza occupazione	2	40	353	8	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
9	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola B Istituto 1	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 11.900,00	1.900,00
10	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola A Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 12.900,00	2.000,00
10	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola B Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	21	A/1	€ 11.900,00	1.900,00
11	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola C Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
11	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola D Istituto 2	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 12.900,00	2.000,00
12	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola E Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
12	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola F Istituto 2	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 12.900,00	2.000,00
13	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola G Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
13	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola H Istituto 2	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 12.900,00	2.000,00
14	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola I Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
14	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola J Istituto 2	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 12.900,00	2.000,00
15	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO	vacante senza occupazione	2	40	353	17	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
15	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola K Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
15	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola L Istituto 2	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 12.900,00	2.000,00
16	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola M Istituto 2	vacante senza occupazione	2	40	353	11	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
16	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO - Scuola N Istituto 2	vacante senza occupazione	1	40	353	21	A/1	€ 12.900,00	2.000,00
17	F	Proprietà	L/3	VIA NICOLA EGIDIO	vacante senza occupazione	2	40	353	17	C/4	€ 11.900,00	1.900,00
18	F	Proprietà	L/1	VIA NICOLA EGIDIO	vacante senza occupazione	2	40	353	17	C/2	€ 13.000,00	300,00
	F							1200	1	C/2		
	F							987		SEMGR		
	F							114		SEMGR	€ 13.000,00	300,00
	F							1340		SEMGR		
	F							1340		SEMGR		
28	F	Proprietà	L/3	VIA VITTORIO ALFIERI	segni L/3	4	41	588	3	A/4	€ 300,00	-

Ed allora, quanto ai beni di cui alla sezione 1, lo scrivente ritiene che gli stessi possano e debbano essere posti in asta con rapidità, in essi includendo anche le quote di proprietà

indivisa ed i diritti di enfiteusi, evitando di promuovere un, anche temporalmente, dispendioso giudizio di divisione.

Con riferimento alla sezione 2, valuta, invece, opportuno attendere gli esiti dei giudizi attivati, ovvero quelli di una proposta transattiva, quest'ultima sicuramente attesa con riferimento alle posizioni degli occupanti di Via Romeo (tutti assistiti dall'Avv. Ferdinando Izzo, con il quale sono in corso feconde interlocuzioni). All'interno della sezione 2, per la quale non si prospetta l'immediata vendita, è inclusa anche la quota di 1/18 di un immobile del valore di stima di euro 700,00 per il quale si valuta opportuno effettuare sin d'ora la derelizione.

--0--

Avendo a disposizione la certificazione sostitutiva e le perizie di stima è possibile porre in vendita i beni di cui alla sezione 1, per le motivazioni già precedentemente espresse, dovendo, tuttavia, condividere la modalità di cessione, trattandosi di procedura risalente al 1994.

In tema, la prassi condivide la possibilità di poter utilizzare le disposizioni del "nuovo rito", ovvero quello destinato a regolare le procedure successive al D.Lgs 5/2006, anche per effetto del combinato disposto del comma 3 dell'art. 22 e del comma 6 art. 7 del D.Lgs. 169/2007 (*ex multis* Circolare Tribunale di Roma Prot 592/18 del 03.05.2018).

Sicché la procedura di vendita immaginata è la seguente:

In conformità al disposto di cui all'art. 104 ter L.Fall. 1° comma si procederà ad indire, con riferimento ai singoli lotti, una gara telematica dinanzi al Curatore con la forma dell'invito ad offrire prevedente il deposito di proposta irrevocabile di acquisto vincolata a centoventi giorni al valore di stima o anche a prezzo inferiore ribassato purché in misura non superiore a ¼; con facoltà per la procedura di accettare o meno detta offerta e con ulteriore previsione di tutte le cautele di cui all'art.108 L.Fall. dettate in tema di sospensione della vendita. Con previsione, infine, di pubblicità sul portale delle vendite, su siti istituzionali internet e, facoltativamente, su quotidiani a diffusione locale. Il tutto con un termine di pubblicità non



inferiore a trenta giorni. In particolare, la procedura adottata prevederà la “vendita telematica asincrona”, con unica offerta secca in aumento nell’unità di tempo prestabilita e secondo le prescrizioni meglio dettagliate nella bozza di invito ad offrire, che si allega.

Quanto al gestore della vendita e della pubblicità si propone di affidare l’incarico alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

In considerazione delle criticità riscontrate nella prassi in ordine alla corretta formulazione delle domande, si valuta opportuno introdurre una clausola secondo la quale, qualora il soggetto sia unico offerente e non abbia correttamente formulato la richiesta secondo le indicazioni del canale telematico, è rimessa al Giudice Delegato la facoltà di accogliere l’offerta cartacea e consentire l’aggiudicazione.

Tempistica

La liquidazione avrà inizio immediatamente dopo l’approvazione del presente programma e saranno esperiti tre tentativi di vendita nell’anno solare successivo, con previsione di successivi ribassi del 25% rispetto al valore invenduto. In caso di ulteriore diserzione di vendita anche al terzo tentativo si procederà a redigere programma di liquidazione supplementare per la definizione della successiva strategia, salvo ulteriori evidenze che potrebbero indurre a modificare l’iter sopra esposto, prevedendo anche la possibilità di ribassare fino al limite della metà rispetto a quello dell’ultimo esperimento.

--0--

Le azioni di responsabilità

Nel programma originario era stato tanto previsto: *“Le considerazioni già svolte in sede di giudizio di conto sembrerebbero, prima facie, poter fondare una valida azione di responsabilità, che andrà calibrata anche sulla base delle possidenze del potenziale convenuto; il tutto dopo aver esplorato ipotesi transattive proposte dallo stesso Avv. Porcari in occasione dell’udienza di discussione del conto tenutasi in data 19.03.2025.*

Il tema attiene prevalentemente al comportamento assunto in ordine all’attività liquidatoria, avendo deciso l’Avv. Porcari, in autonomia e senza partecipare tale decisione al Comitato dei Creditori e/o al Giudice



Delegato, di non effettuare alcuna attività di programmazione e di concreta attuazione della fase liquidatoria, quantomeno fino alla scelta di richiedere la nomina di un tecnico per la valutazione dell'ingente patrimonio immobiliare, per di più omettendo l'analitica ricostruzione del patrimonio.

A giustificazione del ritardo nella liquidazione dei beni, l'Avv. Porcari, invitato ad integrare il rendiconto,

ha così motivato:

“Si fa presente che sin dall'inizio della procedura il Curatore dell'epoca, sulla base della notevole complessità delle situazioni riguardanti i promissari acquirenti delle unità immobiliari scelse di non attivare meccanismi di messa in mora e rilascio degli appartamenti; analoga scelta ha effettuato il sottoscritto, vieppiù consigliata dalla opportunità di non alterare il quadro generale delle situazioni di fatto, delle potenziali passività per azioni da intraprendere, della custodia e della manutenzione ordinaria dei beni, considerato che la presentazione del ricorso per (nuovo) concordato fallimentare, se pure non obbligava gli organi fallimentari a sospendere la liquidazione dei beni, purtuttavia suggeriva ragioni legate alla opportunità di non alterare significativamente i valori attivi e passivi, incluse le voci relative alle spese prededucibili. Tale opportunità, se da un lato poteva ormai considerarsi attenuata a partire dalla data della nuova riapertura del fallimento (marzo 2013), non poteva considerarsi del tutto eliminata in ragione delle impugnazioni proposte dal [redacted] in una prospettiva di potenziale accoglimento, avrebbero potuto esporre gli organi fallimentari a richieste risarcitorie per il deperimento (diminuzione) del patrimonio. Anche alla luce di quanto sostenuto proprio dal Tribunale di Matera in sede di reclamo sopra citato, l'eventualità non era affatto impossibile e dunque il sottoscritto ritiene di avere adottato un atteggiamento affatto prudentiale. Allo scopo di porre in vendita il residuo comparto immobiliare il sottoscritto si è adoperato per ottenere una nuova relazione di perizia e stima delle unità immobiliari. Il relativo incarico fu affidato dal G.D. in data 9 novembre 2021 al geom. Giuseppe Filardi il quale, alla data della cessazione dall'incarico del sottoscritto Curatore, non aveva ancora depositato il relativo elaborato. Conseguentemente, l'attività di liquidazione degli immobili non ha potuto essere avviata.”

La motivazione offerta non appare del tutto soddisfacente atteso che quel che più rileva è l'aver condiviso la scelta già operata dal precedente Curatore di non intraprendere alcuna azione di rilascio, senza partecipare tale strategia agli altri Organi di Procedura. Tema che, tra l'altro, era stato già attenzionato dal Collegio che, chiamato a pronunciarsi sull'istanza di revoca del Curatore introdotta dal Sig. [redacted] non aveva escluso un comportamento poco diligente “atteso che l'unica doglianza rispetto alla quale il Curatore non ha fornito sufficiente giustificazione attiene alla dedotta “inerzia nella liquidazione dei beni dopo la revoca del secondo concordato”, essendo pacifico che dal 2016 il Curatore non ha intrapreso alcuna iniziativa in tal senso”.

Ciò tanto più che il ritardo si cumula a quello già maturato nel corso della seconda “porzione” di fallimento, gestita sempre dall'Avv. Porcari quale Curatore ed anche a quella ancora precedente, con un'evidente dilatazione nella durata complessiva della procedura.

E che il mercato fosse pronto ad accogliere richieste di vendita è testimoniato dalla presenza di diverse proposte di acquisto che, benché irrituali, ben potevano essere prese a base quantomeno per verificare l'interesse dei potenziali offerenti, attraverso l'instaurazione di procedure competitive. Un ritardo cumulato nell'avvio della fase di liquidazione che ha certamente procurato nocimento, a partire dalla maturazione in capo al fallimento di oneri per le imposte ICI ed IMU che dovranno essere corrisposte all'atto dell'incasso del prezzo delle vendite ad operarsi, con una quantificazione di un onere ad oggi sommariamente stimato in euro 126.000,00 con riferimento alla sola ultima porzione di gestione”.

La ricostruzione operata risulta confermata, quand'anche va riformulata quantitativamente sulla scorta dei nuovi valori assunti dall'Ing. Ardia.

L'altro aspetto di rilievo, che poteva costituire un vantaggio compensativo alla lungaggine dell'avvio della liquidazione (ma così non è stato), è, come noto, la gestione dei frutti dell'immobile ed il conseguente stato occupativo. All'atto dell'accesso operato in uno al precedente Curatore lo scrivente ha avuto modo di rilevare un'indebita occupazione da parte di numerosi soggetti e con riferimento a quasi tutta la componente immobiliare.

Il dettaglio si può meglio cogliere nel nuovo accertamento operato dall'Ing. Ardia, che determina anche i nuovi valori delle indennità di occupazione:

Lotto	Diritto	Quota	Fg	p.lla	Sub	Categoria	VL	r (%)	R (€/anno)
1	Proprietà	1/1	28	106	3	A/2	€ 41.900,00	6,00	€ 2.500,00
2	Proprietà	1/1	28	106	7	A/2	€ 63.200,00	6,00	€ 3.800,00
3	Proprietà	1/1	28	106	9	C/2	€ 1.200,00	7,00	€ 100,00
4	Proprietà	1/1	28	106	22	C/2	€ 5.500,00	7,00	€ 400,00
5	Proprietà	1/1	28	106	25	C/2	€ 380,00	7,00	€ 50,00
6	Proprietà	1/1	28	911	12	F/5	€ 27.800,00	-	-
7	Proprietà	1/1	28	911	24	A/10	€ 8.200,00	6,50	€ 500,00
8	Proprietà	1/1	40	359	7	C/6	€ 32.800,00	6,00	€ 2.000,00
	Proprietà	1/1	40	359	20	A/3			
9	Proprietà	1/1	40	359	8	C/6	€ 31.800,00	6,00	€ 1.900,00
	Proprietà	1/1	40	359	22	A/3			
10	Proprietà	1/1	40	359	10	C/6	€ 32.900,00	6,00	€ 2.000,00
	Proprietà	1/1	40	359	21	A/3			
11	Proprietà	1/1	40	359	11	C/6	€ 31.900,00	6,00	€ 1.900,00
	Proprietà	1/1	40	359	23	A/3			
12	Proprietà	1/1	40	359	12	C/6	€ 32.900,00	6,00	€ 2.000,00
	Proprietà	1/1	40	359	26	A/3			
13	Proprietà	1/1	40	359	13	C/6	€ 35.100,00	6,00	€ 2.100,00
	Proprietà	1/1	40	359	25	A/3			
14	Proprietà	1/1	40	359	14	C/6	€ 35.800,00	6,00	€ 2.100,00
	Proprietà	1/1	40	359	24	A/3			
15	Proprietà	1/1	40	359	15	C/6	€ 64.500,00	6,00	€ 3.900,00
	Proprietà	1/1	40	359	16	C/6			
	Proprietà	1/1	40	359	28	A/3			
	Proprietà	1/1	40	359	29	A/3			
16	Proprietà	1/1	40	359	27	A/3	€ 32.800,00	6,00	€ 2.000,00
	Proprietà	1/1	40	359	17	C/6			

Lotto	Diritto	Quota	Fg	p.lla	Sub	Categoria	VL	r (%)	R (€/anno)
17	Proprietà	1/1	40	359	31	C/2	€ 45.800,00	-	-
18	Proprietà	1/1	40	1268	1	C/2	€ 13.000,00	7,00	€ 900,00
				900	-	SEMINATIVO			
				1148	-	SEMINATIVO			
				1348	-	SEMINATIVO			
				1349	-	SEMINATIVO			
19	Proprietà	1/2	28	1077	1	C/2	€ 8.900,00	-	-
20	Proprietà	1/2	28	1077	2	F/3	€ 14.000,00	-	-
21	Proprietà	1/2	28	1077	3	A/3	€ 10.800,00	-	-
22	Proprietà	1/2	28	1077	4	F/3	€ 3.500,00	-	-
23	Proprietà	1/1	28	165	6	C/2	€ 800,00	7,00	€ 100,00
24	Proprietà	1/2	28	165	4	A/3	€ 22.900,00	-	-
				437	1	C/2			
				436	-	AGRUM.			
				138	-	AGRUM.			
				165	-	AGRUM.			
333	-	AGRUM.							
26	Proprietà	1/1	28	165	7	A/3	€ 25.600,00	6,00	€ 1.500,00
27	Proprietà	1/2	56	943	1	C/2	€ 14.000,00	-	-
				942	-	AGRUM.			
				724	-	ULIV			
				238	-	SEM IRR			
28	Proprietà	1/18	41	388	3	A/4	€ 700,00	-	-
29	Proprietà	1/3	41	388	4	A/4	€ 6.300,00	-	-
30	Proprietà	1/1	42	11	8	A/4	€ 17.100,00	6,00	€ 1.000,00
31	Enfiteusi	1/2	49	89	-	FRUT IRR	€ 4.900,00	-	-
32	Enfiteusi	1/1	49	66	-	AGRUM.	€ 8.400,00	3,00	€ 300,00
33	Enfiteusi	1/1	25	398	-	FRUTT.	€ 2.100,00	3,00	€ 100,00
34	Proprietà	1/1	27	26	-	SEM	€ 2.400,00	3,00	€ 100,00
				13	-	SEM			
				171	-	SEM			
				101	-	ULIV.			

A primo commento dello stesso può evidenziarsi come la consistenza di via Romeo sia interamente occupata dagli originari promissari acquirenti per i quali l'Avv. Santarcangelo aveva provveduto a comunicare lo scioglimento dei preliminari, senza poi procedere alla materiale liberazione, ovvero ad una contrattualizzazione onerosa dello stato occupativo.

Né sembrano essere presenti agli atti del fascicolo ulteriori attività poste in essere dall'avv. Porcari.

Altra parte degli immobili sono nella disponibilità dei singoli soggetti falliti, ma per consistenze superiori a quelle che potrebbero essere giustificate da un diritto di abitazione.

Il che testimonierebbe la possibilità, quantomeno dal 2013, di poter introitare al fallimento un importo che andrà stimato prendendo a base i valori locativi ora stimati dall'Ing. Ardia:

--O--

Per di più, si è posto un tema molto delicato che attiene alla titolarità dei beni in capo al fallimento in assenza di un'espressa e concreta attività di rilascio, che ha esposto la procedura a diverse, ed insidiose, richieste di usucapione dei beni stessi da parte degli attuali occupanti, oggi oggetto di contenzioso e di trattative.

La questione appare attuale soprattutto con riferimento ai beni di via Romeo n°19, per i quali l'Avv. Izzo, per conto dei suoi assistiti, ha dichiarato di vantare, non meglio specificati "diritti dominicali":²

A dimostrazione della concreta intenzione di collaborare per evitare un inutile contenzioso, i miei assistiti sarebbero disposti ad accedere ad una transazione che, senza riconoscimento di diritti e solo *pro bono pacis*, preveda il versamento di una somma da concordare a fronte del trasferimento del bene, **su cui essi ritengono di vantare diritti dominicali.....** Non trascurerò di considerare che gli immobili, in attesa dell'eventuale incanto e **sempre che gli attuali possessori non ritengano di opporre il proprio vantato titolo dominicale**, ove non utilizzati andrebbero incontro oltre che ad un superiore degrado derivante dall'abbandono, anche a rischi di occupazione e di sottrazioni, essendo in zona periferica molto marginale non particolarmente presidiata.

¹ Sui rapporti tra usucapione e fallimento si veda Cassazione 28880/2023 del 18.10.2023, così massimata "In tema di usucapione, la pronuncia della sentenza dichiarativa del fallimento e la sua trascrizione, ex art. 88 del R.D. n. 267 del 1942, sono inidonee ad interrompere il tempo per l'acquisto del diritto di proprietà, conseguendo l'interruzione del possesso solo all'azione del curatore tesa al recupero del bene mediante spossessamento del soggetto usucapente, nelle forme e nei modi prescritti dagli artt. 1165 e 1167 c.c."

² Quand'anche la questione dovrà essere meglio approfondita all'esito dell'esibizione degli eventuali titoli di disponibilità dovendo procedere a determinare il confine tra "detentore qualificato" e "possessore senza titolo"

Le successive valutazioni impatteranno sull'eventuale ulteriore voce di danno che potrebbe generarsi, esistendo, al momento una possibile prospettiva negativa derivante dalla perpetrata inerzia.

--0--

In via definitiva pare sufficientemente fondata la circostanza che il ritardo e le omissioni in tema di mancato deposito dei rapporti riepilogativi ex art. 33 u.c., il mancato avvio della fase di liquidazione sui beni immobili, la mancata valutazione del prosieguo delle azioni revocatorie abbiano potuto determinare effetti sul regolare svolgimento della procedura cagionando un danno alla massa dei creditori che potrebbe determinarsi quantomeno in via equitativa.

A ciò va, però, aggiunta l'inerzia nella programmazione delle ulteriori attività di vendita, con un potenziale danno di euro c.a. 126.000,00, per imposte maturate e la mancata acquisizione dei frutti con una perdita di introiti da determinarsi sulla base delle nuove indennità calcolate dall'Ing. Ardia.

Ulteriore voce di danno si è generata, quantomeno in termini di vendibilità, per effetto della richiesta di accertamento dell'usucapione sui beni.

Il quadro di riferimento sembra oramai maturo per dar avvio all'azione di responsabilità che in questa sede si prospetta e che sarà avviata con incarico affidato all'Avv. Dario Bruno, già officiato per il connesso giudizio di conto.

--0--

Con riserva di apportare integrazioni risultanti da più approfonditi accertamenti si rassegna il presente documento "integrazioni al programma di liquidazione" a valere anche quale aggiornamento periodico, di cui si chiede l'approvazione e l'esecuzione degli atti conformi.

Salerno, 25 maggio 2026

Il Curatore

Dott. Tommaso Nigro