



Avv. Daniele D'Arrigo
95128 Catania – via Alberto Mario, 74
Tel. 095/435675 – Fax 095/432099
danieledarrigo@hotmail.it
daniele.darrigo@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZ. FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **[REDACTED]** - 150/2024 R.G.

Giudice Delegato: dott.ssa Di Francesco Ester Rita

Curatore: avv. Daniele D'Arrigo

CDC: Non costituito

Fondi liquidi: SI (€ 83.000,00)

SPESE GIUSTIZIA: PAGATE

OGGETTO: INTEGRAZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX

ART. 213 CCII

Il sottoscritto Curatore rassegna quanto segue quale integrazione al programma di liquidazione già depositato in data 20.2.2025 e approvato in data 24.2.2025

1. ESITO DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

In data 25/05/2026, il perito estimatore incaricato, geom. Riccardo Anastasi, ha trasmesso la relazione di stima relativa ai cespiti siti in Santa Maria di Licodia (CT), contrada Scannacavoli.

La stima ha riguardato i 4 beni immobili di cui la debitrice è proprietaria e precisamente:

1. Terreno in Santa Maria di Licodia, Contrata Scannacavoli, in catasto al Fg. 11 part. 189
2. Terreno in Santa Maria di Licodia, Contrata Scannacavoli, in catasto al Fg. 11 part. 190
3. Terreno in Santa Maria di Licodia, Contrata Scannacavoli, in catasto al Fg. 11 part. 501
4. Terreno in Santa Maria di Licodia, Contrata Scannacavoli, in catasto al Fg. 11 part. 502,

l



nonché altresì l'immobile oggetto dell'atto di compravendita in forza del quale la signora [redacted] ha alienato, in data 23.12.2023, in favore della figlia Serena [redacted], tratto di terreno agricolo sito in Santa Maria di Licodia, contrada Fossa dell'Aglio o Scannacavoli, Censito nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 482

Il perito ha determinato i seguenti valori:

Lotti 1-2-3-4 (Fg. 11, part. 189, 190, 501, 502): Valore complessivo € 9.244,00.

Lotto 5 (Fg. 10, part. 482): Valore di stima € 5.075,00.

2. STRATEGIA DI RECUPERO

Con riferimento all'atto di compravendita del terreno (Foglio 10, part. 482) del 23.12.2023 stipulato dalla debitrice in favore della figlia Signorelli Serena, si richiamano sinteticamente le osservazioni già formulate nel programma di liquidazione originario, che ne fondano la revocabilità: la mancanza di prova del pagamento del prezzo pattuito, unitamente allo stretto vincolo di parentela tra le parti, induce a ritenere che l'atto, sebbene formalmente oneroso (compravendita), dissimuli in realtà una donazione e, qualora fosse così accertato, esso ricadrebbe nella previsione dell'art. 163 CCII, risultando privo di effetto rispetto ai creditori ex lege, in quanto compiuto nei due anni anteriori all'apertura della liquidazione giudiziale; tale inquadramento esimerebbe la curatela dall'onere di provare la *scientia decoctionis* della terza acquirente. In via subordinata, sussistono comunque tutti i presupposti per l'azione revocatoria ex art. 166 CCII (periodo sospetto e conoscenza dello stato di insolvenza presunta e/o provata per i rapporti familiari e le contestuali donazioni aziendali) e in via ancor più gradata i presupposti per l'azione ex art. 2901 c.c.

Occorre tuttavia considerare che il valore del bene oggetto della contesa è esiguo (€ 5.075,00) e l'instaurazione di un giudizio ordinario comporterebbe costi (contributo unificato, spese di notifica, onorari legali) e tempi processuali che potrebbero risultare antieconomici per la massa creditoria. Per tali ragioni, lo scrivente ritiene più opportuno nell'interesse della massa esperire un procedimento di mediazione: il confronto stragiudiziale con la sig.ra Signorelli Serena sarà volto a prospettare il probabile esito vittorioso di un'azione giudiziale, sollecitando un accordo transattivo per il rientro monetario del valore del bene o la sua restituzione spontanea, evitando così l'aggravio di spese di lite.

3. MODALITÀ DI VENDITA

Per quanto concerne gli altri 4 cespiti che sono nella piena e immediata disponibilità della procedura, lo scrivente avrà cura di predisporre la vendita, per come già

autorizzata in occasione dell'approvazione del programma di liquidazione in data 24.2.2025.

Come risulta dalla relazione peritale i terreni individuati al Foglio 11, particelle 189, 190, 501 e 502, risultano tra loro "attigui e continui", pertanto al fine di ottimizzare i costi di pubblicità e massimizzare l'interesse del mercato, lo scrivente propone di accorpate i suddetti 4 lotti in un UNICO CORPO DI VENDITA (Lotto 1) per le seguenti ragioni:

- Contiguità fisica: Trattandosi di fondi confinanti, l'accorpamento favorisce l'acquisizione da parte di imprenditori agricoli o proprietari confinanti interessati a una superficie più ampia (complessivi mq 2.311).
- Efficienza liquidatoria: La particella 502 presenta una superficie esigua (mq 22) e un valore di stima meramente simbolico (€ 88,00); la sua vendita atomistica risulterebbe impossibile e antieconomica. L'inserimento nel lotto unico ne garantisce il realizzo.
- Valore base d'asta Lotto 1: Il valore complessivo di stima per le quattro particelle è pari a € 9.244,00.

Le vendite avverranno nella modalità della vendita senza incanto (art. 216 CCII), secondo modello di vendita sincrona telematica, da tenersi innanzi al Curatore avvalendosi della piattaforma www.astetelematiche.it del gestore delle vendite telematiche, incarico che verrà affidato alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Nell'avviso di vendita, che lo scrivente si riserva di predisporre e depositare agli atti del fascicolo, verrà previsto come prezzo base l'importo pari al valore di stima; cauzione pari al 10% del prezzo offerto e offerta minima in aumento in caso di gara (da indicare per ciascun lotto in base al valore di stima). Eventuali successivi esperimenti: In caso di esito deserto, ribasso del 25% (fino a un massimo di tre esperimenti, come da prassi per evitare l'eccessivo svilimento del bene).

L'avviso della vendita verrà inserito nel Portale delle Vendite Pubbliche e sarà pubblicizzato almeno 30 gg prima della vendita tramite il sito di Aste Giudiziarie e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.; sarà cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Il curatore provvederà a notificare un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali creditori ipotecari iscritti.

Il trasferimento della proprietà avverrà tramite rogito notarile, con spese a carico dell'acquirente.

4. PRESUMIBILI COSTI DELLA LIQUIDAZIONE

Si stimano i seguenti costi a carico della massa:

- Oneri di mediazione: € 300,00 - € 500,00 (spese vive e indennità per valore esiguo).
- Pubblicità e Portale Vendite: € 400,00 - € 600,00 per esperimento.

5. TEMPI DI REALIZZO PREVISTI

- Mediazione: Avvio entro 30 giorni dall'approvazione; conclusione entro 4 mesi.
- Avvio vendita immobili: Immediatamente dopo l'approvazione della presente integrazione, mediante procedura competitiva telematica.
- Esperimenti di vendita): Cicli di 90-120 giorni ciascuno
- Liquidazione Particella 482 (Fg. 10): Differita all'esito del tentativo di mediazione o del successivo giudizio.
- Chiusura liquidazione immobiliare: Si stima la conclusione delle operazioni di vendita e riparto parziale entro 18-24 mesi complessivi.

Tutto ciò premesso, il Curatore chiede che l'Ill.mo G.D.:

1. Approvi la su estesa integrazione al programma di liquidazione.
2. Autorizzi il tentativo di mediazione per l'azione di inefficacia/simulazione relativa all'atto dispositivo del 23.12.2023, stante l'esiguità del valore.
3. Autorizzi l'avvio delle procedure competitive di vendita per i beni già in possesso della curatela.

Si allega: relazione di stima geom. Anastasi

Con osservanza

Catania, 26 maggio 2026

Il Curatore

Avv. Daniele D'Arrigo