

FALLIMENTO R.F. 10/2012RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per richiesta dell'Avv. Daniela Rotella, delegata alla curatela del Fallimento [REDACTED] e su incarico del Dott. Pierpaolo Vincelli, del Tribunale di Catanzaro per la procedura relativa alla curatela fallimento [REDACTED] (Sent. n 4009/2012 Curatela Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] e Sent. 4010/2012 Curatela Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]). Il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli nominato CTU, in data 24 novembre 2021, assumeva il mandato di redigere la perizia di valutazione degli immobili facenti parte della curatela.

Al fine di dare compiuta risposta al quesito per la stima dei beni, il sottoscritto predisponendo, per comodità espositiva del lavoro, la sottoelencata tabella a cui dava riscontro ai fini della valutazione dei beni immobili oggetto di consulenza.

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione del bene ( comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) Lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 6) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Al fine di dar seguito al lavoro, mi recavo dapprima in catasto per estrarre le copie delle planimetrie e le visure degli immobili in accertamento.

Nel seguito, in accordo col curatore del fallimento, l'Avv Rotella, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il 10 dicembre 2021 , alle ore 10:00 sui luoghi di accertamento.

Di fatto, al suddetto accesso, in compagnia dell'Avv. Rotella, esperivo un sommario sopralluogo dell'immobile, alla sola presenza della signora [REDACTED] vedova [REDACTED] redigendo poi il rituale verbale d'accesso e rinviando le operazioni a data da definirsi sul presupposto della disponibilità dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente proprietari-intestatari degli appartamenti al piano terra e primo .

Facendo seguito a diversi contatti telefonici con i signori [REDACTED] finalmente riuscivo a fissare un accesso al 10 febbraio 2022 e perciò in pari data mi recavo sui luoghi di ubicazione degli immobili.

In pari data, alle ore 9;00, risultavano presenti all'accesso la signora [REDACTED] titolare dell'appartamento al piano terra e la signora [REDACTED] la quale dichiara di risiedere al piano primo di cui è titolare il proprio figlio [REDACTED]



*Nel corso dell'accesso, ispezionavo i locali interni ai due alloggi e sommariamente l'esterno dello stabile, oltre che il terreno anch'esso oggetto di consulenza, in catasto al foglio 17 part. 715.*

*Le operazioni si concludevano alle ore 10;30 con la sottoscrizione rituale del verbale di accesso.*

*Nella stessa mattinata, mi recavo all'Archivio comunale del settore Urbanistica della città di Catanzaro, ove cercavo notizie circa gli esiti del condono edilizio a suo tempo richiesto dal defunto ██████████ riuscendo a reperire soltanto notizie frammentarie e derivanti dalla consultazione telematica di archivio, notizie che portavano a concludere che a nome del ██████████ vi era, in atti, un rilascio di concessione edilizia in sanatoria che di fatto, per via della qualità di archiviazione, non poteva essere né stampato né attestato e nemmeno riferibile ai beni di cui ci si occupa, in quanto non rintracciabile fisicamente il titolo che ne abilitava il rilascio.*

#### *RISPOSTA AI QUESITI:*

##### ***1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***

*Il bene oggetto della presente consulenza, per quanto al fabbricato, riguarda un immobile a due piani in cemento armato con copertura a falde risalente agli anni ottanta, edificato con sistemi di edilizia qualificabili, in gergo tecnico, quali edilizia spontanea.*

*Il fabbricato sorge a margine dell'edificato del quartiere Gagliano, ed è posto in aderenza alla linea ferrata delle ferrovie della Calabria, tratto Catanzaro-Gimigliano.*

*L'accesso al sito comporta la percorrenza di una ripida salita a fondo cieco e senza via di uscita.*

*Il fabbricato sorge comunque in un contesto poco appetibile dal punto di vista economico.*

*Il bene immobile sopradetto è riportato in catasto urbano di Catanzaro al foglio 17 part. 395 sub 1 cat A/4 classe 3 6,5 vani esteso catastalmente mq 111,00 (piano terra) e sub 2 cat A/4 classe 3 di vani 5 esteso mq. 112,00 (piano primo).*

*Si evidenzia che all'interno della corte comune ai due sub, insiste un altro locale incassato al di sotto della predetta corte comune a cui non è stato assegnato alcun subalterno e di cui se ne disconoscono caratteristiche ed estensione perché non si è avuto possibilità di accesso, per il medesimo non si ha contezza se si sia mai richiesta alcuna autorizzazione edilizia, rinviando comunque alle risultanze rinvenute in comune circa la regolarità dell'intero edificio.*

*Il terreno è invece riportato in catasto terreni di Catanzaro al foglio 17 part. 715 esteso catastalmente mq. 1.550,00 classe 3 di qualità uliveto, esteso catastalmente circa mq. 1.550,00, dal punto di vista urbanistico ricadente in zona ZTO B5 senza alcun vincolo che ne possa precludere la edificabilità. I confini vengono rappresentati per come negli allegati grafici catastali. Quanto sopra sommariamente detto è anche rinvenibile nella allegata documentazione fotografica.*



**2) Una sommaria descrizione del bene ( comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;**

*L'immobile , per come anzidetto, si compone di due unità abitative disposte su due livelli di piano, ossia il piano terra ed il primo piano.*

*Gli alloggi, tutti , risultano completi seppure datati ed anche degradati dal tempo, comunque abitati, si compongono per come nelle allegate planimetrie e sono identificate come di seguito (cfr visura catastale allegata).*

*Medesimo logica vale per il terreno, che appare in stato di abbandono.*

*I dati catastali sono :*

- ***Appartamento al piano terra , in catasto fabbricati del comune di Catanzaro al foglio 17, part. 395 sub 1 , zona censuaria 6, classe 3 cat. A/4 di vani 6,5;***
- ***Appartamento al piano primo , in catasto fabbricati del comune di Catanzaro al foglio 17, part. 395 sub 2 , zona censuaria 6, classe 3 cat. A/4 di vani 5;***
- ***Terreno edificabile, in catasto terreni al foglio 17 part. 715 , esteso catastalmente mq. 1.550,00 in ZTO B5, senza alcun vincolo urbanistico.***

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.**

*Preliminarmente occorre evidenziare che le quote immobiliari trattate (appartamenti e terreno),sono ubicate al margine della linea ferrata delle Ferrovie della Calabria , a distanza di pochi metri dal binario.*

*Il lotto su cui sorge il piccolo fabbricato è di forma trapezoidale ed è ubicato in sommità di un costone raggiungibile a mezzo di una stretta stradella in salita e senza possibilità di comoda inversione di marcia, anche il terreno segue le medesime circostanze.*

*L'immobile si presenta vetusto sia all'interno che all'esterno (cfr foto allegate), risalente ai primo anni ottanta e con la copertura in pessimo stato ed in cemento amianto.*

*L'appartamento al piano terra ( foglio 17 part. 395 sub 1) è composto da una cucina , un bagno e tre vani, oltre un magazzino adiacente, il tutto per come nell'allegato elaborato catastale estratto.*

*Le rifiniture sono quelle del tempo, risalenti agli anni ottanta , con pavimenti in monocottura, finestre in legno semplice e tapparelle in pvc, bagno con il necessario degli accessori , porte interne tamburate ed impianto termico idraulico ed elettrico privo delle necessarie certificazioni di legge.*

*Diffusamente, sia sulle pareti che sul soffitto sono presenti vistose macchie di umidità e condensa, in particolare è presente una preoccupante umidità di risalita che ha prodotto vistosi effetti di distacco degli intonaci alla base delle murature, nonché qualche lesione strutturale che andrebbe meglio analizzata ai fini della sicurezza dello stabile, atteso che la zona ricade in un comparto oggetto, negli anni scorsi , di interesse per un fenomeno di modesto dissesto.*

*L'appartamento al piano primo (foglio 17 part. 395sub 2) è composto da una cucina , un soggiorno tre stanze da letto ed un bagno, il tutto per come nell'allegato elaborato catastale estratto.*

*Le rifiniture sono quelle del tempo, risalenti agli anni ottanta , con pavimenti in monocottura, finestre in alluminio semplice e tapparelle in pvc, bagno con il necessario degli accessori ,*



porte interne tamburate ed impianto termico idraulico ed elettrico privo delle necessarie certificazioni di legge.

Diffusamente, sia sulle pareti che sul soffitto sono presenti vistose macchie di umidità e condensa, in particolare è presente una preoccupante umidità proveniente dalla copertura a due falde in amianto con vistosi effetti di distacco degli intonaci in alcuni tratti delle murature, nonché qualche lesione strutturale che andrebbe meglio analizzata ai fini della sicurezza dello stabile, atteso che la zona ricade in un comparto oggetto, negli anni scorsi, di interesse per un fenomeno di modesto dissesto.

Gli intonaci esterni del fabbricato risultano anch'essi particolarmente deteriorati.

Il terreno di cui alla particella 715 del foglio 17, appare in stato di abbandono.

#### BREVE DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI CON RIFERIMENTI METRICI E CATASTALI.

Appartamento al piano terra, in catasto al **foglio 17 part. 395 sub 1** Cl3 Cat. A/ 4 vani 6,5 costituito da una cucina, un bagno e tre vani, oltre un magazzino adiacente, il tutto per come nell'allegato elaborato catastale estratto.

La **superficie commerciale** è di circa **mq. 111,00** catastali, oltre circa mq 38,00 di magazzini adiacenti

\*\*\*\*\*

Appartamento al piano primo, in catasto al **foglio 17 part. 395 sub 2** Cl3 Cat. A/ 4 vani 5 è composto da una cucina, un soggiorno tre stanze da letto ed un bagno, il tutto per come nell'allegato elaborato catastale estratto. La **superficie commerciale** omogeneizzata con balcone annesso è di circa **mq. 118,00.**

**3)Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento;**

Il piano terra risulta in possesso della signora [REDACTED] che dichiara di occuparlo con i propri tre figli.

Il piano primo risulta occupato dalla signora [REDACTED]

Il terreno risulta incolto.

**4)L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

Dalla ricerca effettuata, anche in comune, non risultano vincoli od oneri, anche di natura condominiale, atteso il possesso e/o intestazione attuale in capo agli eredi del signor [REDACTED]

**5)La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;**



*La verifica della documentazione in atti presso il preposto ufficio urbanistica del comune di Catanzaro non hanno dato esiti certi e fondati sulla regolarità urbanistica, risulta infatti una concessione in sanatoria a nome del defunto [REDACTED] ma non si riesce a reperire il titolo cartaceo e/o il nesso con il fabbricato in esame.*

*Il terreno risulta in zona ZTO B5 edificabile.*

**6) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;**

*Alla data dell'accesso in sito, si è potuto accertare che gli impianti tecnici dei due appartamenti risultano privi di certificazioni, del resto per come ai tempi della loro materiale esecuzione.*

*Per cui la situazione energetica non è certificabile, anche alla luce delle ultime normative di legge che impongono, a monte di tutto, l'esistenza della documentazione di cui ai libretti di impianto.*

**7) Il titolo di proprietà del bene in capo al fallimento nonché l'esistenza di eventuali comproprietari, la natura della comunione (legale tra coniugi od ordinaria) e, in quest'ultima ipotesi, di verificare la comoda divisibilità del bene medesimo;**

*Il titolo di proprietà dell'intero compendio edificato e di cui ci si occupa e del terreno è rinvenibile nelle due sentenze rinvenute in atti. (allegati).*

*Il bene oggetto di stima è divisibile per come di fatto agli attuali ai sub di cui agli identificativi catastali allegati e successivamente valutati, nonché alla unicità del terreno, che tale dovrà rimanere per non esaurire la qualità edificabile.*

**A) Valore del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare:**

*Per dare compiuta risposta al suddetto quesito, per come anche disposto dal giudice, dopo aver espletato il rituale accesso sui luoghi al fine di comprendere le caratteristiche qualitative, metriche e di localizzazione degli immobili, ho estratto i dovuti riferimenti valutativi dalle banche dati immobiliari, incrociando i medesimi con le correnti valutazioni applicate da agenzie immobiliari che operano in zona.*

*Mediando tali dati, ho concluso che il valore per mq. delle suddette unità abitative, valore comprensivo delle parti comuni legate ai singoli immobili, si attesta mediamente in € 562,00 mq. valore desunto dalla media di € 504,00/mq ed € 620,00/mq. dedotto dagli allegati valori OMI ed Agenzia Entrate.*

*Atteso che l'immobile si presenta in condizioni che non si accostano nemmeno alla media per quanto alla situazione manutentiva, oltre che non si è comunque certi che il fabbricato sia dotato di concessione edilizia, si ritiene necessario abbattere ulteriormente il suddetto valore di almeno il 30%, per cui si avrà che il valore espresso per mq. di superficie sarà:*

- €562,00/mq. – 30% = € 393,40/mq.
- Il valore del'annesso magazzino al piano terra, si attesterà invece in € 110,00/mq.
- Il valore assegnato al terreno di cui al foglio 17 part. 715, sulla base di discrete informazioni assunte presso più agenzie immobiliari di Catanzaro, dedotte le significanti risultanze circa la difficoltà di accesso, si attesta in € 32,00/mq.



## VALORE ECONOMICO DEI CESPITI

Il valore economico degli immobili, quelli appartenenti al fabbricato e di cui al presente lavoro viene individuato a mezzo di riferimenti ai valori imputati dall'Agenzia delle Entrate e dall'osservatorio quotazioni immobiliari per la zona di interesse, oltre che da discrete informazioni ottenute da alcune agenzie immobiliari che operano in zona.

La banca dati dell'agenzie delle entrate, ed OMI assegna, per immobili simili a quelli periziati, un valore di circa € 504,00/620,00, quindi il valore mediato di € 562,00/mq.

Il suddetto valore mediato, per le suesposte considerazioni in ordine alla situazione manutentiva dell'immobile e prudenzialmente alla questione urbanistica-concessoria, ridotto del 30%, si attesterà in € 393,40/mq.

Il valore del magazzino adiacente all'alloggio al piano terra, si attesterà in € 110,00/mq. per le ragioni suesposte.

Il valore del terreno, nel vigente strumento urbanistico in zona ZTO B/5 si attesta in € 32,00/mq.

In definitiva i lotti per come appresso avranno i seguenti valori commerciali:

**LOTTO 1**

Appartamento al piano terra, in catasto al foglio 17 part. 395 sub 1 Cl3 Cat. A/ 4 vani 6,5 costituito da una cucina, un bagno e tre vani, oltre un magazzino adiacente, il tutto per come nell'allegato elaborato catastale estratto.

La superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 111,00 X € 393,40 = € 43.667,40

Magazzino annesso ed adiacente di circa mq 38,00 X € 110,00/mq. = € 4.180,00

Valore totale del lotto 1 47.847,74

**LOTTO 2**

Appartamento al piano primo, in catasto al foglio 17 part. 395 sub 2 Cl3 Cat. A/ 4 vani 5 è composto da una cucina, un soggiorno tre stanze da letto ed un bagno, il tutto per come nell'allegato elaborato catastale estratto.

La superficie commerciale omogeneizzata con balcone annesso è di circa mq. 118,00

Mq 118,00 X € 393,40/mq.= € 46.421,20

Valore totale del lotto 2 € 46.421,20



**LOTTO 3**

*Terreno edificabile, in catasto terreni al foglio 17 part. 715, esteso catastalmente mq. 1.550,00X € 32,00 = € 49.600,00.*

**Valore totale del lotto 3**

**€ 49.600,00**

*Allegati:*

- *verbali di sopralluogo*
- *planimetrie catastali e di rilievo*
- *documentazione fotografica*
- *varie*

*Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, trasmetto la presente relazione di stima.*

*Catanzaro 14 febbraio 2022*

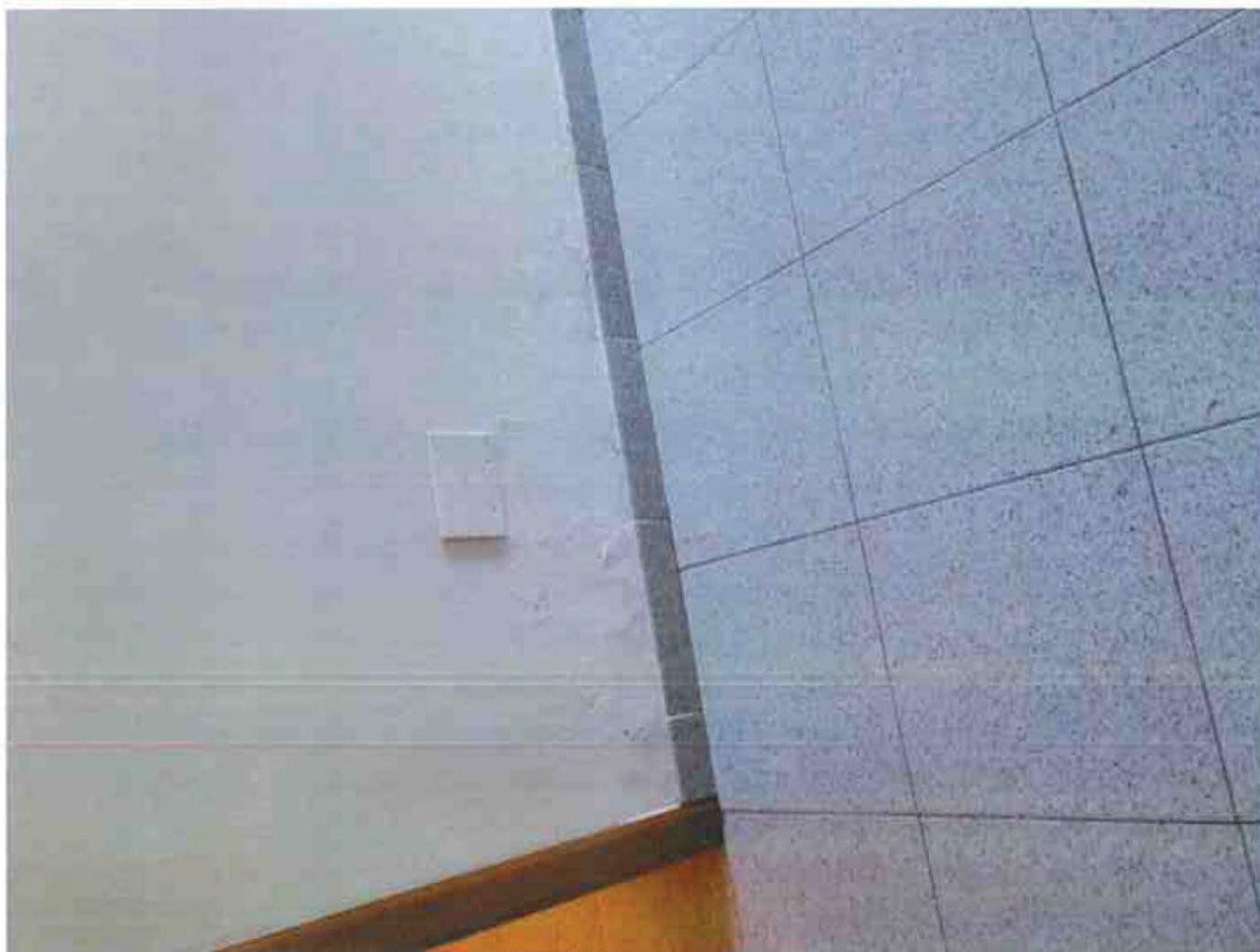
*il CTU*

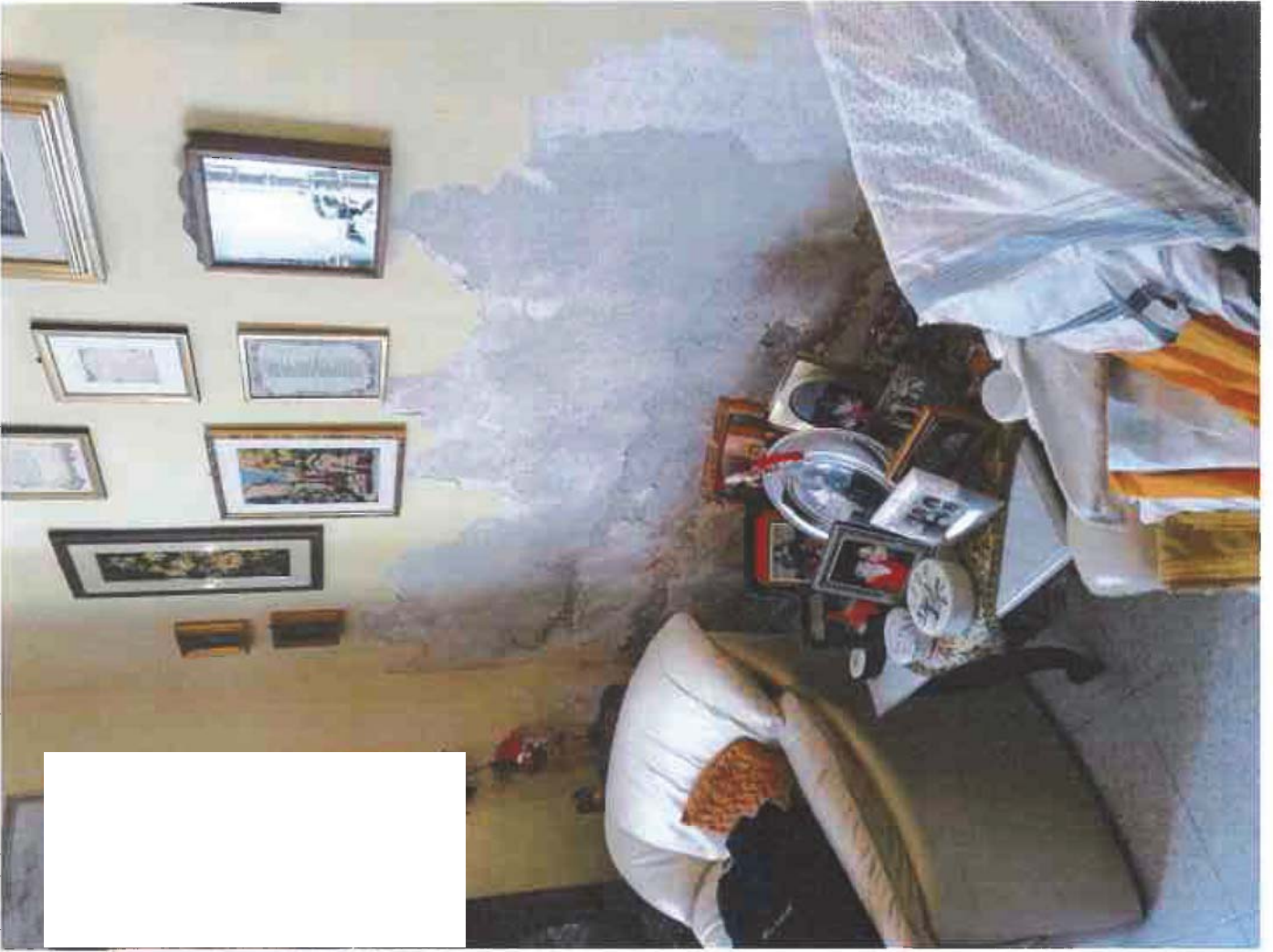
*Dott. Arch. Domenico Riccelli*





















Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/12/2021  
Ora: 09:03:18  
Numero Pratica: CZ0086096/2021  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **06/12/2021**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/12/2021

**Dati identificativi:** Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 715

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 5,60 Lire 10.850**

agrario **Euro 5,20 Lire 10.075**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **1.550 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 in atti dal 14/05/1993 (n. 15000.5/1991)

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 715

Partita: **18489**

FRAZIONAMENTO in atti dal 03/09/1990 (n. 3687)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 5,60 Lire 10.850**

agrario **Euro 5,20 Lire 10.075**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **1.550 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO in atti dal 03/09/1990 (n. 3687)

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 in  
atti dal 14/05/1993 (n. 15000.5/1991)



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/12/2021  
Ora: 09:03:18  
Numero Pratica: CZ0086096/2021  
Pag: 2 - Fine

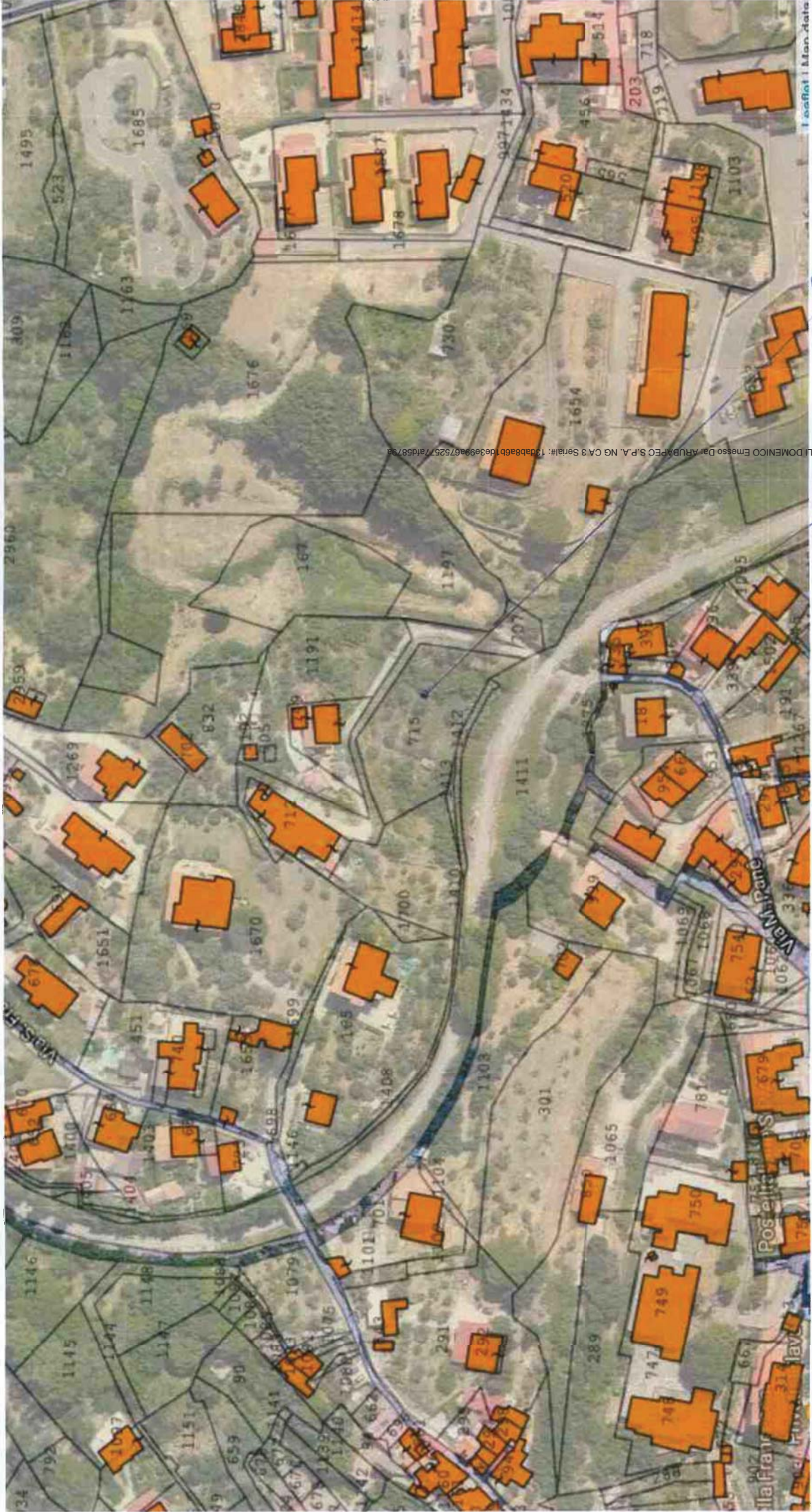
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

---

- |   |   |
|---|---|
| >   | 1. Atto del 30/03/2010 Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 4340 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3322.2/2010 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 31/03/2010 |
| Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) |   |
| >   | 2. Atto del 30/03/2010 Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 4340 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3321.2/2010 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 31/03/2010 |
| Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2) |   |
- 

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 19952 del 06/12/2021      Tributi speciali: Euro 1,00  
Richiedente: riccelli domenico



Terrano oggetto di ricerca  
Fol. 17 part. 715

Trabbiato oggetto  
di ricerca  
Fol. 17 part. 395  
cine - 2002

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBA P.E.C. S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13da8abdb1de399a6752577e1d58793



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/02/2022  
Ora: 10:49:21  
Numero Pratica: T120287/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/02/2022

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 395 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 268,56

Rendita: Lire 520.000

Zona censuaria 6,

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA MICHELE PANE n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: 111 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 111 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992 (n. 282/1989)

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 395 Subalterno 1

Partita: 22375

COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992  
(n. 282/1989)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 395

> **Indirizzo**

VIA MICHELE PANE n. 8 Piano T

COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992  
(n. 282/1989)



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/02/2022  
Ora: 10:49:21  
Numero Pratica: T120287/2022  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 268,56  
Rendita: Lire 520.000  
Zona censuaria 6,  
Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 6,5 vani

COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992  
(n. 282/1989)

> **Dati di superficie**

Totale: 111 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 111 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
25/02/1989, prot. n. 282

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2010 Pubblico ufficiale CRISPINO  
ROBERTA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.  
4340 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello  
Unico n. 3322.1/2010 Reparto PI di CATANZARO in atti  
dal 31/03/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/12/2021  
Ora: 09:00:40  
Numero Pratica: CZ0086074/2021  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/12/2021

**Dati identificativi:** Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 395 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: **Euro 206,58**

Rendita: **Lire 400.000**

Zona censuaria 6,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

**Indirizzo:** VIA MICHELE PANE n. 8 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **116 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **112 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992 (n. 282/1989)

> **Dati identificativi**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 395 Subalterno 2

Partita: **22375**

COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992  
(n. 282/1989)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 17 Particella 395

> **Indirizzo**

VIA MICHELE PANE n. 8 Piano 1

COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992  
(n. 282/1989)



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/12/2021  
Ora: 09:00:40  
Numero Pratica: CZ0086074/2021  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 206,58**  
Rendita: **Lire 400.000**  
Zona censuaria **6**,  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

COSTITUZIONE del 25/02/1989 in atti dal 05/02/1992  
(n. 282/1989)

> **Dati di superficie**

Totale: **116 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **112 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
25/02/1989, prot. n. 282

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2010 Pubblico ufficiale CRISPINO  
ROBERTA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.  
4340 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello  
Unico n. 3321.1/2010 Reparto PI di CATANZARO in atti  
dal 31/03/2010

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 19951 del 06/12/2021 Tributi speciali: Euro 1,00  
Richiedente: riccelli domenico

*Legenda*

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(M. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1989, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CATANARO** Via **H. PAVE, 8**

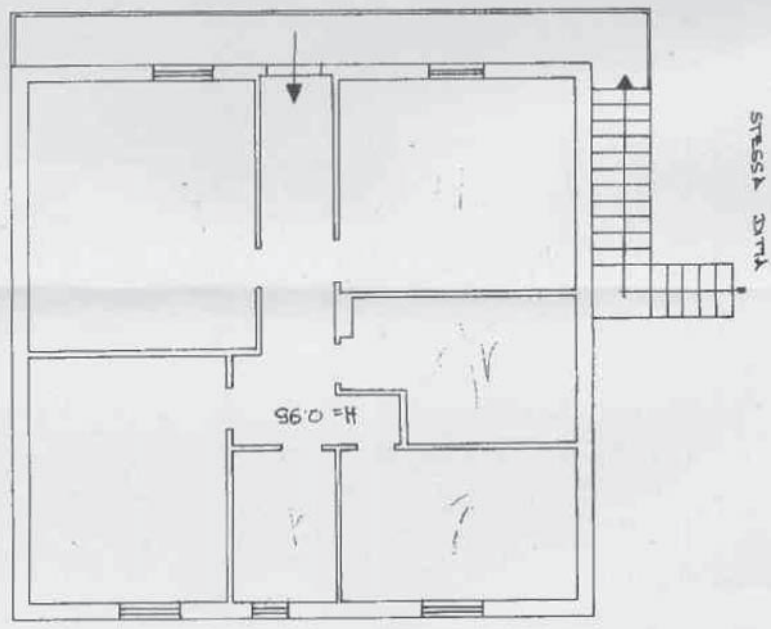
Ditta **TAMPE FABRISCO** n. **CATANARO** 18-05-1948

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CATANARO**

L. n. 150

FOGLIO n. 117  
Part. n. 395/2

PIÙO PEIKO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/12/2021 - Comune di CATANARO (CS-27) - Foglio 17 Particella 395 - Subordinato 2 - VIA MICHELE PAVE n. 8 Piano 1

Firma Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13ad8ab61de9e99a6752577a1d5879a

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dall'ing. FABRISCO DOMENICO  
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI CATANARO della Provincia di CATANARO  
DATA 10.12.1989  
Firma: Ing. FABRISCO DOMENICO

DATA PROT. No



STUDIO TECNICO  
ARCH. DOMENICO RICCELLI

## PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 10 del mese di dicembre dell'anno 2021 alle ore 10,00 il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio virtualmente all'Avv. Daniela Rotello quale curatore del per la Causa Civile n. 1 pendente nel pertinenza presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Catanzaro alla Via Michele Pave per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto sono convenuti: La signora

Per la parte ricorrente: signora

Per la parte resistente:

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE E/O RILIEVI DETTATI DALLE PARTI

Accesso ai luoghi.

Attesa l'arresto di signora

si decide di emettere l'accesso a date da stabilirsi a mezzo di avviso telefonico.

Alle ore 10,30 si chiude il verbale di accesso.

Il curatore  
Arch. Domenico Riccelli

Alle ore 10,30 il sottoscritto C.T.U. riservandosi di valutare gli elementi  
raccolti non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo  
dichiara le stesse zoppa e rimbombante al data de stabilim

I CONVENUTI

[Signature] C.T.U.  
Arch. Domenico Riccelli

PROSEGUITO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 10 del mese di gennaio dell'anno 2022 alle ore 9,00

Io sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di C.T.U. mi sono recato in mezzogiorno sul luogo per cui è

causa per il proseguimento delle operazioni peritali.

Sul posto sono convenuti

La signora condotte al via Terra (part. 395 sub 1)  
 con la propria famiglia composta da Tre figli.  
 La signora che presta un dichiero di occupare,  
 come occupata, il via primo (part. 395 sub 2)

DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Visione ed ispezione degli alloggi sia al via Terra ed al via primo. L'immobile si presenta in condizioni generali deturpate al via Terra e in alto grado di umidità e rischio fessure nonché esposti segni di danni di umidità, le finestre sono in legno con vetri normali, il riparo di riscaldamento, nei dichieri la parte non fessurata, gli impianti sono vetusti e privi di costi e norme di legge. Vi è un capata Cotroneo al via primo. Il riscaldamento si presenta collegato al capata, seppure non presenta materiali recenti di umidità e condensa diffusa al riparo che non aderisce alle pareti visibili. Le finestre in alluminio rivestite con Tapparelle di PVC. La capata del fabbricato è in FIATVI di cemento.

RILIEVI E RICHIESTE DETTATI DALLI PARTI

La signora presta di essere residente nell'appartamento  
 al via Terra ed vuole dipendere di avere a carico i suoi figli, seppure  
 senza un lavoro stabile.  
 La signora presta di abitare al via primo e  
 di ripara di danno fessure.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 10,30  
potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le  
stesse complete

I CONVENUTI

  
L. O. U.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > CATANZARO

## Catanzaro

### ZONA GAGLIANO

 Posizione Zona

**Semiperiferia**

 Tipologia Prevalente

**Abitazioni Di Tipo Economico**

Tutte le Statistiche di Zona ?

**Passa a Borsino PRO**



Stima Online Seleziona la tipologia da valutare Tipo contratto... Procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

## Esperto di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

**Euro 715**

Valore medio

**Euro 829**

Valore massimo

**Euro 944**

Valore a bito  
questa immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

**YOUNITED**

12.000€ TAEG

**0,99%**

In 60 mesi Valida fino al 13 febbraio

Geom. Domenico  
Corradino

3317779677

099134464

**CORRADINO REAL  
ESTATE**

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro  
CZ

Sito web



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **504**

Valore medio

Euro **569**

Valore massimo

Euro **633**

Valuta subito questo immobile

Contatti



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **672**

Valore medio

Euro **771**

Valore massimo

Euro **871**

Valuta subito questo immobile

Facebook

Tumblr

WhatsApp

Stampa

Assicura la tua Hyundai Atos

In provincia di **Catanzaro**

Al miglior prezzo disponibile su [Sequio.it](http://Sequio.it)

Informazioni

CHI SIAMO

CONTATTI

**YOUNITED**

12.000€ TAEG

**0,99%**

In 60 mesi. Valida fino al 13 Febbraio



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/BAGLIANO

Codice di zona: D11

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	670	950	L	2,5	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	850	L	2,3	3,1	N
Box	NORMALE	335	475	L	1,8	2,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	235	335	L	1,1	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	190	235	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1100	L	3,2	4,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

C.A.N.C. n. 1659/14 AV  
SENT. n. 4009/12  
A.C. n. 5726/14  
G.D. n. 1959/14

Il Tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario dott.ssa Rosaria Mattea La Monica, all'esito della discussione orale ai sensi dell'art. 281-quinques c.p.c., ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 4009/2012 R.G.A.C. vertente

**TRA**

in persona del Curatore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Catanzaro, alla via Schipani, n. 168/E, presso lo Studio dell'avv. Fabio Iiritano, che la rappresenta e difende in giudizio giusta procura a margine dell'atto di citazione e giusta autorizzazione del G.D. del 20.6.2012;

**-ATTRICE-**

**E**

elettivamente domiciliata in Catanzaro al Largo Marincola Cattaneo, n. 22, presso lo Studio dell'avv. Massimo Parentela, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

**-CONVENUTA-**

**Oggetto:** Azione revocatoria

**Conclusioni delle parti:**

Come da atti e da verbali.

Causa decisa all'udienza del 7 luglio 2014, mediante lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, all'esito della discussione orale delle parti.





### Fatto e diritto

1.1. Con atto di citazione dell'8.4.2013 parte attrice conveniva in giudizio, dinanzi l'adito Tribunale, la parte convenuta chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

accertare e dichiarare la fondatezza della domanda spiegata e per l'effetto revocare ai sensi e per l'effetto dell'art. 2901 c.c. il contratto di compravendita per notaio Crispino di Catanzaro rep. n. 4340 racc. 2736 del 30.3.2010 con cui il  
 ha ceduto alla sig.ra ' la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla Via Michele Pane n. 8 ed identificato al NCU al foglio 17 p.lla 395 sub. 1, nonché i proporzionali diritti sulla corte comune riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17 p.lla 395 sub. 3 nonché i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie di metri quadri 1550, identificato al NCT foglio 17, p.lla 715.

1.2. Si costituiva la sig.ra ' che resisteva all'avversa azione.

2. Occorre preliminarmente ricordare che curatore può agire in giudizio con l'azione revocatoria ordinaria al fine di fare dichiarare inefficace qualsiasi atto o contratto che il debitore prima del fallimento ha posto in essere, consapevole di arrecare pregiudizio ai suoi creditori. L'azione revocatoria ordinaria esercitata dal curatore conserva, per richiamo espresso del legislatore, gli elementi costitutivi regolati dal codice civile: *l'eventus damni* e il *consilium fraudis*.

La giurisprudenza prevalente ritiene che l'atto posto in essere dal debitore debba comportare una diminuzione della consistenza quantitativa o anche solo qualitativa del suo patrimonio tale da rendere insufficiente o anche solo più gravoso o incerto il soddisfacimento dei creditori esistenti al momento del compimento dell'atto: come appena enunciato: il c.d. *eventus damni*.

Il curatore, pertanto, deve preliminarmente, provare la consistenza quantitativa e qualitativa del patrimonio del debitore a seguito della realizzazione dell'atto. Difatti, solo a seguito del confronto della situazione antecedente con quella successiva all'atto impugnato, sarà possibile verificare in concreto se sussiste un reale pregiudizio anche inteso come maggiore difficoltà a vedere soddisfatto il credito.

Successivamente, il curatore deve, altresì, provare che il debitore fallito era a conoscenza che il proprio atto avrebbe leso la garanzia del creditore, diminuendo la consistenza del suo patrimonio, o, in ogni caso, rendendo più difficile





l'aggressione; occorre, però, sottolineare che nell'ipotesi di atti dispositivi a titolo gratuito è sufficiente la consapevolezza del debitore, anche se il terzo è in buona fede (cd. *scientia damni*); laddove, invece, si tratta di un atto a titolo oneroso, è necessaria anche la consapevolezza del terzo di arrecare un pregiudizio al creditore (cd. *consilium fraudis*).

In tema di azione revocatoria ordinaria non è richiesta, a fondamento dell'azione, la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore, ma soltanto il compimento di un atto che renda più incerto o difficile il soddisfacimento del credito, che può consistere non solo in una variazione quantitativa del patrimonio del debitore, ma anche in una modificazione qualitativa di esso. (Cass. 5105/2006).

La prova della conoscenza del pregiudizio da parte del debitore ben può essere fornita, trattandosi di un atteggiamento soggettivo, anche tramite presunzioni (Cass. 15389/2005).

Nel merito, sussistono tutti i presupposti per dichiarare inefficace, nei confronti della società attrice, l'atto di compravendita per notaio Crispino di Catanzaro rep. n. 4340 racc. 2736 del 30.3.2010 con cui il \_\_\_\_\_ ha ceduto alla sig.ra \_\_\_\_\_ la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla Via Michele Pane n. 8 ed identificato al NCU al foglio 17 p.lla 395 sub. 1, nonché i proporzionali diritti sulla corte comune riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17 p.lla 395 sub. 3 nonché i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie di metri quadri 1550, identificato al NCT foglio 17, p.lla 715.

In ogni caso, dagli atti emerge che \_\_\_\_\_ è figlia di \_\_\_\_\_ onde gli stretti legami di parentela, lasciano presumere legittimamente la consapevolezza in capo a questa della natura lesiva dell'operazione (sull'ammissibilità delle presunzioni cfr. Cass. Civ., Se. II, 11 febbraio 2005, n. 2748), inoltre non vi è idonea prova circa il versamento dell'intero prezzo indicato nell'atto.

5. Deve, pertanto, essere dichiarata l'inefficacia, nei confronti della Curatela del Fallimento, dell'atto di compravendita per notaio Crispino di Catanzaro rep. n. 4340 racc. 2736 del 30.3.2010 con cui il \_\_\_\_\_ ha ceduto alla sig.ra \_\_\_\_\_ la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla Via Michele Panen. 8 ed identificato al NCU al foglio 17 p.lla 395 sub. 1, nonché i proporzionali diritti sulla corte comune riportati in Catasto Fabbricati del



Comune di Catanzaro al foglio 17 p.lla 395 sub. 3 nonché i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà su appezzamento di terreno di antura edificabile della superficie di metri quadri 1550, identificato al NCT foglio 17, p.lla 715.

6. Le spese di lite, ivi comprese quelle per la trascrizione della domanda giudiziaria, seguono la soccombenza, e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando tra Curatela Fallimento Tamme Francesco e Tamme Giuseppina ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinte,

dichiara inefficace nei confronti della Curatela Fallimento

in persona del suo Curatore *pro tempore*, dell'atto di compravendita per notaio Crispino di Catanzaro rep. n. 4340 racc. 2736 del 30.3.2010 con cui il

ha ceduto alla sig.ra

la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla Via Michele Panen. 8 ed identificato al NCU al foglio 17 p.lla 395 sub. 1, nonché i proporzionali diritti sulla corte comune riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17 p.lla 395 sub. 3 nonché i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà su appezzamento di terreno di antura edificabile della superficie di metri quadri 1550, identificato al NCT foglio 17, p.lla 715

condanna la convenuta, alla rifusione, in favore dell'attrice, della spese e competenze di lite, che si liquidano nella somma di € 5.635,00 per competenze, oltre al rimborso delle spese generali, IVA e CPA come per legge;

Catanzaro li 7 luglio 2014

Il Got

Dr.ssa Rosaria Mattedda Monica

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Giuseppina Fabiani

Depositato in Cancelleria  
oggi 7-7-14

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Giuseppina Fabiani



TRIBUNALE DI CATANZARO  
SECONDA SEZIONE CIVILE

enza del 7/7/2014

anti al Got, dott.ssa Rosaria Mattea La Monica sono presenti

*procuratori delle parti*

ali precisano rispettivamente le loro conclusioni:

*la parte attrice ai rispettivi  
di corso nonché alle note conclusioni.*

nvito del Giudice, le parti discutono brevemente la causa, ai sensi dell'art. 281-quinques

c.

**Il Giudice**

itira in camera di consiglio.

ntrato, dà lettura della sentenza redatta su fogli separati da considerarsi parte

grante del presente verbale.

**Il Cancelliere**

*Anna Dara*

**Il Giudice**

*Dr.ssa Rosaria Mattea La Monica*

di copia conforme all'originale che si rilascia e restituisce Xuso Trarazon  
all'Avv. Fabio Trarazon  
nell'interesse di  
Catanzaro, 04-11-2018

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA



*Trarazon*

Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/2017

RG n. 4010/2012

Repert. n. 1759/2017 del 04/09/2017

Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,00



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il tribunale di Catanzaro, seconda sezione civile, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Ermanna Grossi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 4010/2012 R.G.A.C. vertente

**TRA**

**CURATELA**

, in persona del  
curatore p.t., elettivamente domiciliata in Catanzaro, alla via G. Schipani, n. 168/E, presso lo studio dell'avv. Fabio Iiritano, che la rappresenta e difende in giudizio in virtù di procura a margine dell'atto di citazione e di autorizzazione del giudice delegato del 20/6/2012,

**-ATTRICE-**

, rappresentato e difeso  
dall'avv. Massimo Parentela, in virtù di procura a margine della comparsa di risposta, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Catanzaro, largo Marincola Cattaneo, n. 22.

**-CONVENUTO-**

**Oggetto:** azione revocatoria ordinaria.

**Conclusioni delle parti:**

Per l'attrice: accertare e dichiarare la fondatezza della domanda spiegata e per l'effetto revocare ai sensi e per l'effetto dell'art. 2901 c.c. il contratto di compravendita per notaio Crispino di Catanzaro rep. n. 4340 – racc. n. 2736 del 30/3/2010 con cui il sig. Tammé Francesco ha ceduto al sig. Tammé Salvatore la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla via Michele Pane, n. 8, ed identificato nel N.C.U. al foglio 17, p.lla 395, sub 2, nonché i proporzionali diritti sulla corte comune riportati in catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17, p.lla 395, sub 3, nonché i diritti pari a 1/2 della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie di circa metri quadri 1.550, identificato nel N.C.T. al foglio 17, p.lla 715; ordinare alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro l'annotazione dell'emananda sentenza. Con vittoria delle spese di giudizio.

Per il convenuto: rigettare la domanda attorea, in quanto infondata, improcedibile per assoluta mancanza degli elementi soggettivi a sostegno della richiesta, e condannare parte attrice alla rifusione delle spese, competenze ed onorari per la costituzione da distrarsi in favore del procuratore costituito.

Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/2017

RG n. 4010/2017

Repert. n. 1759/2017 del 04/09/2017

Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,00

Fatto e diritto

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, la Curatela del Fallimento di [redacted] dichiarato fallito con sentenza del tribunale di Catanzaro n. 10 del 14/3/2012, ha convenuto in giudizio [redacted] al fine di far revocare e dichiarare inefficace l'atto di compravendita di cui all'atto pubblico per notar R. Crispino di Catanzaro del 30/3/2010 (rep. n. 4340 - racc. n. 2736), intercorso tra [redacted] e [redacted] e [redacted] e consistenti nella limitatamente agli immobili trasferiti a [redacted] e consistenti nella piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla via Michele Pane, n. 8, riportato in catasto al foglio 17, p.lla 395, sub 2, i proporzionali diritti sulla corte comune riportati in catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17, p.lla 395, sub 3, nonché i diritti pari a 1/2 della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie di circa metri quadri 1.550, identificato in catasto al foglio 17, p.lla 715.

La Curatela ha dedotto che l'atto di trasferimento sopra descritto è stato posto in essere da [redacted] al fine di liberarsi della proprietà di tutti i cespiti immobiliari a lui intestati, che ha ceduto ai propri figli, in considerazione delle difficoltà economico-finanziarie che l'avevano interessato a partire dal 2009, con l'unico scopo di salvare gli immobili da un intuibile fallimento.

La Curatela ha ulteriormente evidenziato che lo svuotamento del patrimonio di [redacted] effettuato mediante un atto solo formalmente a titolo oneroso (non essendovi traccia dell'effettivo versamento del corrispettivo da parte di [redacted] ha comportato l'impossibilità di soddisfacimento dei creditori (in mancanza di altri cespiti sufficienti a garantire il pagamento di quanto dovuto), nonché la lesione della garanzia patrimoniale, con conseguente integrazione di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'esperimento dell'*actio pauliana* di cui all'art. 2901 c.c.

Infine, l'attrice ha sottolineato la sussistenza della consapevolezza, in capo all'acquirente convenuto, della difficile situazione patrimoniale dell'alienante al momento dell'atto di disposizione impugnato, sulla base dei rapporti personali e familiari esistenti tra le parti.

Con comparsa di risposta depositata in data 14/12/2012 si è costituito in giudizio [redacted] chiedendo il rigetto della domanda per l'insussistenza dei presupposti previsti dall'art. 2901 c.c. ai fini dell'esercizio dell'azione revocatoria. Il convenuto ha in particolare rilevato di avere avuto la disponibilità del bene, solo formalmente intestato al padre e di cui ha personalmente curato la manutenzione, sin dal 1994. Ha riferito inoltre di non essere mai stato a conoscenza delle vicende patrimoniali dell'azienda paterna, per essersi occupato, all'interno della stessa, delle sole consegne e per avere rassegnato le dimissioni nel mese di gennaio 2010, allorquando non era prevedibile lo stato di decozione dell'azienda. Ha peraltro specificato di avere

Pagina 2 di 7



più volte  
svolto, sp  
ragioni co  
dell'immo  
abitato sin  
La causa,  
giudicante  
art. 190 c.

2. L'art. 6  
ambito fa  
In base  
la revocato  
la prima,  
creditore  
trattandos  
errato rite  
della conos  
di revocate  
semplice p  
questa az  
arrecato a  
all'art. 2  
debitore s  
debitore o  
Nel caso  
data 14.  
il fallim  
Riconos  
nel falli  
richiesta,  
del debi  
soddisfaz  
si restr  
necessa  
di disj  
caratte  
disposi  
garanti  
cass. n.  
La dife  
R. Cric

Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/2017

RG n. 4010/2012

Repert. n. 1759/2017 del 04/09/2017

Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,00

più volte richiesto al padre il pagamento di alcuni corrispettivi per il lavoro svolto, specificando di non avere ricevuto nemmeno il t.f.r. e di avere per tali ragioni convinto il padre a transigere la controversia mediante il trasferimento dell'immobile, oggetto del contratto di compravendita del 30/3/2010, da lui abitato sin dal 1999.

La causa, istruita documentalmente, è stata trattenuta in decisione dal nuovo giudicante all'udienza del 9/2/2017, con concessione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c.

2. L'art. 66 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267 (c.d. legge fallimentare) richiama, in ambito fallimentare, la revocatoria ordinaria di cui all'art. 2901 c.c.

In base alla più recente giurisprudenza di legittimità *"l'unica differenza fra la revocatoria ex art. 66 L.F. e la revocatoria ex art. 2901 cod. civ. è l'ambito di efficacia: la prima, esercitata dal curatore, giova a tutti i creditori, la seconda giova soltanto al creditore che ha esercitato l'azione. Le caratteristiche dell'azione sono le medesime, trattandosi dello stesso istituto trasposto in un diverso settore dell'ordinamento. È quindi errato ritenere che, anche in tema di revocatoria ordinaria, il curatore sia gravato dalla prova della conoscenza da parte del terzo dello stato di insolvenza del debitore, come avviene in caso di revocatoria fallimentare ex art. 67 L.F.; è in realtà sufficiente che sia dimostrato il semplice pregiudizio, per la massa dei creditori, dell'atto dispositivo. Pertanto, chi propone questa azione deve unicamente provare la conoscenza, da parte del terzo, del pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore, ovvero la menomazione della garanzia generica di cui all'art. 2740 cod. civ., posto che la norma non richiede, per la sua applicazione, che il debitore sia insolvente, né che il creditore abbia consapevolezza dello stato di decozione del debitore o della società di cui è parte"* (cfr. cass. n. 9170/2015).

Nel caso di specie parte attrice ha allegato la sentenza n. 10/2012 emessa in data 14/3/2012 dal tribunale di Catanzaro, con la quale è stato dichiarato il fallimento di

Riconosciuta l'esistenza della titolarità del credito in capo ai creditori nel fallimento, per quanto riguarda la prova dell'*eventus damni*, *"non essendo richiesta, a fondamento dell'azione, la totale compromissione della consistenza del patrimonio del debitore, ma soltanto il compimento di un atto che renda più incerta e difficile la soddisfazione del credito"* (cfr. cass. n. 7767/2007), l'onere probatorio del creditore si restringe alla dimostrazione della variazione patrimoniale, senza che sia necessario provare l'entità e la natura del patrimonio del debitore dopo l'atto di disposizione, non potendo il creditore valutarne correttamente le caratteristiche. Per contro, il debitore deve provare che, nonostante l'atto di disposizione, il suo patrimonio ha conservato valore e caratteristiche tali da garantire il soddisfacimento delle ragioni del creditore senza difficoltà (cfr. cass. n. 15265/2006).

La difesa della Curatela ha prodotto l'atto pubblico di compravendita per notar R. Crispino di Catanzaro del 30/3/2010 (rep. n. 4340 – racc. n. 2736), con il



Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/2017  
RG n. 4010/2017

Repert. n. 1759/2017 del 04/09/2017

Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,00

quale \_\_\_\_\_ ha venduto al figlio \_\_\_\_\_ odierno  
convenuto, la proprietà di un appartamento sito in Catanzaro, alla via Michele  
Pane, riportato in catasto al foglio 17, p.lla 395, sub 2, oltre ai diritti  
proporzionali sulla corte comune riportata in catasto al foglio 17, p.lla 395, sub  
3 ed oltre ai diritti pari a 1/2 della proprietà su un appezzamento di terreno di  
natura edificabile, della superficie di mq. 1.550, riportato in catasto al foglio 17,  
p.lla 715.

Il convenuto non ha fornito, né richiesto di fornire, la prova che, nonostante  
l'atto di disposizione, il patrimonio di \_\_\_\_\_ abbia conservato  
valore e caratteristiche tali da garantire il soddisfacimento delle ragioni dei  
creditori senza difficoltà. L'attuale stato fallimentare peraltro già dimostra  
l'insufficienza del patrimonio residuo ai fini della soddisfazione delle ragioni  
creditorie; cosicché non può dubitarsi che l'atto di disposizione compiuto  
abbia impedito il soddisfacimento dei creditori fallimentari.

Riguardo al profilo soggettivo si richiama la giurisprudenza di legittimità, in  
base alla quale *"se l'azione revocatoria ordinaria esercitata in sede fallimentare si presenta  
rivolta a tutelare la garanzia patrimoniale di tutti i creditori presenti e futuri  
dell'imprenditore, andando anche a indistinto vantaggio di coloro che vantano un credito sorto  
posteriormente all'atto revocato, ne consegue che non sia necessario distinguere tra atti  
negoziali posteriori e anteriori al sorgere dei crediti, giacché l'esistenza del rimedio si fonda  
sull'esistenza del pregiudizio (c.d. eventus damni) costituito anche soltanto dall'aver reso più  
ardua l'esazione coattiva del credito, ovvero dall'averne compromesso la fruttuosità"* (cfr.  
cass. n. 15265/2006; cass. n. 26723/2011). In altre parole, rispetto ai crediti  
sorti posteriormente all'atto dispositivo oggetto della revocatoria, non è  
necessaria la dimostrazione della dolosa preordinazione di cui all'art. 2901, n.  
2, essendo sufficiente la prova in capo al terzo della consapevolezza dell'*eventus  
damni* (cfr. cass. n. 2055/1978). La prova di tale consapevolezza può essere  
fornita con ogni mezzo, anche per presunzioni, la cui valutazione è riservata  
all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito ed è insindacabile in sede  
di legittimità ove giustificata con motivazione esente da vizi logici e giuridici  
(cfr. cass. n. 23666/2015).

Nella fattispecie \_\_\_\_\_ ha proceduto in data 30/3/2010 alla  
vendita di ben tre immobili di sua proprietà, che sono stati ceduti in parte in  
favore del figlio \_\_\_\_\_ (appartamento sito in Catanzaro, alla via Michele  
Pane, riportato in catasto al foglio n. 17, p.lla 395, sub 2, e una quota pari alla  
metà dell'appezzamento di terreno di natura edificabile riportato in catasto al  
foglio 17, p.lla 715) e in parte in favore della figlia \_\_\_\_\_ (appartamento  
sito in Catanzaro, alla via Michele Pane, riportato in catasto al foglio n. 17, p.lla  
395, sub 1, e una quota pari alla metà dell'appezzamento di terreno di natura  
edificabile riportato in catasto al foglio 17, p.lla 715).

Non risulta peraltro che, a fronte della vendita dei beni in favore del  
convenuto, \_\_\_\_\_ abbia ottenuto il pagamento del prezzo, che -

Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/2017 7

RG n. 4010/2012 2

Repert. n. 1759/2017 del 04/09/2017 7

Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,00 10

sulla base di quanto stabilito nell'art. 2 del contratto – avrebbe dovuto essere  
 “interamente corrisposto con idonee modalità di pagamento entro il 30 luglio 2010”.

Non possono nemmeno trascurarsi le risultanze della sentenza n. 435/2017 della corte d'appello di Catanzaro, allegata dalla Curatela alla memoria di replica depositata in data 28/4/2017 (utilizzabile ai fini del presente giudizio per essere stata pubblicata solo in data 10/3/2017 e dunque successivamente all'udienza di precisazione delle conclusioni), con cui è stato rigettato l'appello proposto da

avverso la sentenza n. 1659/2014; con la quale il tribunale di Catanzaro, in accoglimento dell'azione revocatoria avanzata dalla Curatela di

ha dichiarato inefficace nei suoi confronti l'atto di compravendita per notar R. Crispino del 30/3/2010 nella parte in cui

ha ceduto gli immobili di sua proprietà alla figlia , dando atto – anche in quel caso – del mancato versamento di una cospicua parte del prezzo di vendita.

Occorre ulteriormente osservare che l'atto di compravendita risulta essere stato compiuto dopo il sorgere del credito, visto che dall'inventario contabile al 31/12/2009, prodotto dalla Curatela, si evince un preesistente stato di indebitamento da parte della ditta individuale di per circa € 900.000,00.

Alla luce delle menzionate circostanze deve presumersi che abbia provveduto a dismettere gli immobili di sua proprietà con piena consapevolezza e con l'intento di sottrarre ogni garanzia patrimoniale ai propri creditori.

Inoltre, trattandosi di atto a titolo oneroso, deve ritenersi sufficiente la mera consapevolezza da parte del terzo acquirente (odierno convenuto) del pregiudizio arrecato alle ragioni creditorie; consapevolezza che nel caso di specie si presume non solo in ragione del rapporto padre – figlio, ma anche in considerazione del fatto che per come da lui stesso ammesso, ha lavorato alle dipendenze della ditta del padre almeno fino al mese di gennaio 2010, allorquando i crediti insoluti che hanno successivamente provocato il fallimento, erano già sorti, per come si evince dall'inventario contabile al 31/12/2009.

Non possono trovare accoglimento, peraltro, le eccezioni avanzate dal convenuto, secondo cui gli immobili trasferiti erano di fatto da lui abitati da lungo tempo e solo formalmente intestati al proprio genitore. E ciò in quanto, risalendo l'occupazione ad un periodo inferiore a venti anni rispetto alla data di esercizio dell'azione revocatoria, per come affermato dallo stesso convenuto, non ricorrono i presupposti del possesso *ad usucapionem*, tanto è vero che nessuna domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione è stata formulata: di qui l'irrelevanza ai fini della decisione della prova testimoniale richiesta da Salvatore Tammé.

Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/20

RG n. 4010/20

Repert. n. 1759/2017 del 04/09/201

Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,0

Né può trascurarsi la circostanza che lo stesso convenuto ha ammesso di avere invitato il padre "a fare le carte" della casa in cui vive sin dal 1999 (v. pag. 3 della comparsa di risposta) per addivenire ad una composizione transattiva della questione relativa ai mancati pagamenti, in suo favore, di alcune somme mai ricevute a titolo di corrispettivo e di t.f.r.; cosa questa che non indebolisce, ma anzi rinforza la presunzione di consapevolezza da parte del convenuto del pregiudizio arrecato alle ragioni creditorie dall'atto di dispositivo posto in essere dal padre in suo favore.

3. Le ragioni esposte conducono all'accoglimento della domanda. Deve quindi dichiararsi l'inefficacia nei confronti della Curatela del fallimento di \_\_\_\_\_ dell'atto per notar R. Crispino del 30/3/2010 con il quale \_\_\_\_\_ ha venduto a \_\_\_\_\_ la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro alla via Michele Pane, n. 8, ed identificato nel N.C.U. al foglio 17, p.lla 395, sub 2, oltre ai proporzionali diritti sulla corte comune riportata in catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17, p.lla 395, sub 3, nonché i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sull'appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie di metri quadri 1.550, identificato nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio 17, p.lla 715.

È la legge ad individuare i provvedimenti giurisdizionali trascrivibili o annotabili a margine della trascrizione, tra cui il presente, onde non occorre ordinare alcunché alla competente Autorità amministrativa.

4. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo sulla base dei valori medi di cui alla tabella n. 2 allegata al D.M. n. 55/2014, per lo scaglione corrispondente al valore della causa, diminuiti fino al 50% per le fasi di studio, introduttiva e decisionale, in ragione del valore e del grado di difficoltà della controversia.

**P.Q.M.**

Il tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinte:

accoglie la domanda attorea e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della Curatela del fallimento di \_\_\_\_\_ dell'atto per notar R. Crispino del 30/3/2010 con il quale Francesco Tammé ha venduto a \_\_\_\_\_ la piena proprietà di un appartamento sito in Catanzaro, alla via Michele Pane, n. 8, identificato nel N.C.U. al foglio 17, p.lla 395, sub 2, oltre ai proporzionali diritti sulla corte comune riportati in catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 17, p.lla 395, sub 3, nonché i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sull'appezzamento di terreno di

10/09/2017  
01/2017  
01/2017

Sentenza n. 1243/2017 pubbl. il 04/09/2017 2017  
RG n. 4010/2012 2012  
Repert. n. 1759/2017 del 04/09/2017 2017  
Registrato il 07/06/2018 n.5279/2018 importo 200,00 0,00

natura edificabile della superficie di metri quadri 1.550, identificato nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio 17, p.lla 715;  
condanna \_\_\_\_\_ al pagamento in favore della Curatela del fallimento di \_\_\_\_\_ in persona del curatore p.t., delle spese di giudizio, che liquida nella somma di € 4.015,00, oltre a rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

Catanzaro, 26 agosto 2017

Il giudice  
*dott.ssa Emanuela Grossi*

2. copia conforme all'originale che si rinvia a richiesta

All'Avv. Filippo Fazio  
all'interesse di Giuseppe Polimanti  
Catanzaro, 19/08/2018 per uso forense che

LABORATORE DI BANCHE, S.R.L.  
*[Signature]*  
TRIBUNALE DI CATANZARO

Registrato a Catanzaro il 7/6/2018  
al n° 5279 imposta versata  
Euro 200,00

*[Signature]*  
TRIBUNALE DI CATANZARO

Firmato Da: GROSSI ERMANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6804ad7cc4583193390c1f62da735134

Firmato Da: GROSSI ERMANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6804ad7cc4583193390c1f62da735134

Visto,  
 si autorizza con prenotazione a debito ex artt. 144 e 146 dpr 115/2002  
 16/02/2022

Studio Legale  
 Avv. Daniela Rotella  
 Via Indipendenza n.5 -- 88100 Catanzaro  
 tel.e fax 0961.725356  
 pec:daniela.rotella#avvocaticatanzaro.legalmail.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE FALLIMENTI

AL SIG. G.D. Dott. Pierpaolo Vincelli

FALLIMENTO N.10/2012

Ill.mo Sig. Giudice,

in relazione al fallimento in oggetto indicato , si rappresenta quanto segue.

Con istanza depositata in data 30.04.2021, autorizzata in data 01.06.2021 è stato richiesto di essere autorizzati alla trascrizione delle sentenze della Corte D'Appello di Catanzaro n.435/2017 e 617/2019, sentenze favorevoli per la curatela e relative ai due giudizi per revocatoria attinenti a due immobili che il fallito ha venduto ai figli nell'anno precedente la dichiarazione di fallimento.

In realtà titolo da trascrivere sono le originarie sentenze del Tribunale di Catanzaro e rispettivamente le sentenze n.1659/2014 e sentenza n.1234/2017

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto curatore,

chiede

che il GD, preso atto di quanto sopra anticipato autorizzi la trascrizione delle sentenze n. 1659/2014 e 1234/2017 entrambe del Tribunale di Catanzaro con spese anticipate dall'Erario ex art. 146 D.Lgs 115/2002.

Catanzaro, 14.02.2022

Il curatore  
 Avv. Daniela Rotella

Si allega:

istanza del 30.04.2021

+