



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL TRIBUNALE DI CROTONE, SEZ. CIVILE
nella persona del Giudice Dott. Michele Sessa ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **185** del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno **2001**, vertente

TRA

Curatela fallimentare "Marafioti & C. s.r.l.", elettivamente domiciliata in Crotona, presso lo studio dell'avv. Francesco Pignolo che la rappresenta e difende per delega in margine all'atto introduttivo del giudizio e autorizzazione del giudice delegato in atti;

- Attore -

E

Cuomo Alessandro, in proprio e nella qualità di titolare dell'omonima impresa individuale denominata anche "Freddo Tech Italia", contumace,

E

Tesser Mira, domiciliata in Crotona, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Bianchi che la rappresenta e difende per delega in margine della comparsa di costituzione depositata in data 26.2.2002,

- Convenuta -

OGGETTO

Azione revocatoria fallimentare.

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti costituite concludevano come da atti e verbale di causa in data 1.12.2004.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la curatela attrice conveniva in giudizio Cuomo Alessandro e Tesser Mira, quale coniuge del primo, deducendo che in data 22.12.1998 la società fallita aveva venduto a Cuomo Alessandro (intervenuto all'atto in qualità d'imprenditore individuale) con atto per Notaio Riccardo Proto di Crotone (rep. N. 98600/19554 trascritto il 15.1.1999 presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro) l'immobile così identificato: - magazzino di mq 93, sito in Crotone alla Via XXV aprile, facente parte del fabbricato condominiale sito in Crotone, ad angolo fra le Vie XXV Aprile e Mario Nicoletta, con ingresso da quest'ultima via, confinante con restante proprietà dell'acquirente, con vano scale e vano ascensore del fabbricato condominiale di cui fa parte, con proprietà Foti e con via M. Nicoletta. Censito in NCEU di Crotone alla partita 11050, foglio 34, particella 553/3, Via M. Nicoletta, P. T., zona censuaria 1, categoria C/2, cl. 4, mq 93 RC. L. 1.023.000.

In data 26.11.1999, la società venditrice veniva dichiarata fallita con sentenza di questo Tribunale. Chiedeva pertanto l'attrice che questo Giudice disponesse ai sensi dell'art. 67, primo comma, l.f. la revocazione della vendita in oggetto perché pregiudizievole alle ragioni dei creditori; che i convenuti fossero condannati al rilascio del bene in favore della curatela; che, in caso d'impossibilità di restituzione dell'immobile, i convenuti fossero condannati al pagamento in favore della curatela del controvalore del bene, con vittoria di spese processuali.

Il Cuomo, regolarmente citato, non si è costituito, restando contumace; si è costituita solo l'altra convenuta, Tesser Mira, coniuge del Cuomo.

Quest'ultima, ha eccepito, nel merito: mancanza dei presupposti oggettivo e soggettivo dell'azione revocatoria fallimentare;

costituzione in fondo patrimoniale del bene oggetto di revocatoria; mancata notifica della prima citazione (5.2.2001) nei suoi confronti. Concludeva chiedendo il rigetto della domanda, con vittoria di spese processuali.

Nella comparsa conclusionale, la convenuta Tesser ha sollevato due eccezioni di nullità dell'atto introduttivo di lite: a) mancanza della procura al difensore della Curatela nella seconda citazione notificata; b) illegittimità dell'atto citazione in rinnovazione, per violazione degli artt. 163, 164 e 183 c.p.c.

Acquisiti documenti, espletata prova testimoniale (udienza del 11.6.2003) e CTU per la determinazione del valore commerciale dell'immobile all'epoca della vendita, la causa è stata riservata per la decisione all'udienza del 1.12.2004, sulle conclusioni delle parti come verbalizzate in pari data.

Motivi della decisione

L'attrice ha concluso chiedendo la revoca della compravendita ai sensi dell'art. 67 l.f. primo comma.

La norma prevede che sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, tra gli altri, gli atti a titolo oneroso compiuti nei due anni anteriori alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano notevolmente ciò che a lui è stato dato o promesso.

Circa il presupposto temporale.

L'atto impugnato risale al 22.12.1998; la dichiarazione di fallimento della società venditrice è stata pronunciata con sentenza pubblicata il 29.11.1999: dunque entro il biennio giuridicamente rilevante.

Circa il secondo presupposto, relativo allo squilibrio tra le prestazioni.

In punto di diritto: questo Giudice aderisce all'assolutamente pacifico orientamento della Suprema Corte, per il quale in tema di revocatoria fallimentare, è onere della curatela provare la sproporzione tra prezzo contrattuale e il valore di mercato del bene

alienato, nel periodo sospetto, dal fallito a titolo oneroso (art. 67 comma 1 l.f.) e tale prova può legittimamente acquistare – nel caso di vendita di beni immobili e beni mobili registrati – dalla produzione ed utilizzazione in giudizio di riviste specializzate, da ritenersi mezzi di prova idonei a fondare presunzioni semplici di verità di fatti da provare, salvo contraria dimostrazione del convenuto in revocatoria (cfr. Cass. Civ. sez. I 5.7.2000 n.8978, in Il Fall. 7/2001 pagg.753 e ss.).

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile acquistato dal Cuomo (tenuto conto della sua ubicazione, dell'estensione e del prezzo risultante dal rogito) è stato venduto a prezzo notevolmente inferiore a quello di mercato (anche in riferimento alle riviste specializzate depositate da parte attrice).

Infatti, come emerge dalla documentazione prodotta da entrambe le parti in causa (liberamente utilizzabile dal Giudice, a prescindere dalla provenienza della stessa, in forza del principio di acquisizione probatoria) altro immobile con caratteristiche identiche a quello per cui è causa fu venduto al Cuomo (stessa ubicazione, perché contiguo a quello oggetto del presente giudizio, ed avente la medesima tipologia e stima catastali: foglio 34, particella 553/4, Via XXV Aprile P. T., cat. C/2, cl. 4, mq 93, RC. L. 1.023.000) con atto a rogito Notaio Proto di Crotone il 20.11.1997 (poco più di un anno prima dell'atto per cui è revocatoria) al prezzo dichiarato in atto di L.250.000.000, in conformità dell'autorizzazione concessa dal Giudice tutelare in data 4.6.1997.

Sulla medesima linea, si è espressa la valutazione del CTU nominato, le cui conclusioni – immuni di vizi logici e giuridici – sono pienamente condivise da questo Giudice, perché sorrette da logica motivazione in ordine ai dati tecnici acquisiti e valutati.

Il prezzo di vendita dell'atto impugnato, stipulato poco più di un anno dopo, è stato pari a lire 180.000.000, a nulla valendo l'apparente maggiore dimensione del bene venduto nel 1997 (mq. 105), poiché l'immobile venduto dalla società fallita al Cuomo fu

descritto in atto notarile con esclusivo ed espresso riferimento alla sua superficie catastale pari a mq.93 (elemento che, com'è noto, non corrisponde solitamente alle precise dimensioni del bene in concreto).

A suffragare ulteriormente la stima del CTU, concorre anche l'indicazione del prezzo nell'atto notarile stipulato il 20.7.1998, con il quale la società fallita acquistò l'immobile, poi venduto al Cuomo.

In detto contratto (pure agli atti di causa) all'art. 2, le parti espressamente convenirono il prezzo di L.278.625.272, oltre IVA al 10%.

Orbene, a questo punto, avuto a riferimento l'iniziale prezzo di acquisto (luglio 1998) - L. 278.625.272 - confortato da quello stimato dal CTU, pari a L. 256.680.000 - tenuto conto degli indici di valutazione immobiliare prodotti dall'attrice, pur a fronte del naturale incremento di valore di cui gode la proprietà immobiliare con il decorso del tempo, la vendita del 22.12.1998 - qui impugnata - è stata effettuata inspiegabilmente al prezzo di L.180.000.000, pari a circa i due terzi del prezzo iniziale di acquisto.

La sproporzione tra il prezzo di acquisto e quello di rivendita, e dunque tra quest'ultimo e il valore dell'immobile compravenduto eccede, secondo il prudente apprezzamento di questo Giudice, quel margine di elasticità e di alea proprio dei contratti commutativi, superando di gran lunga la percentuale del 25% ritenuta rilevante dalla prevalente giurisprudenza di merito (App. Bari 30.1.2002, in Fall. 2002, 684; App. Bari 30.1.1990, in Fall. 1990, 658; Trib. Trieste 20.10.92 in Fall. 93, 1074; Trib. Lecce 11.3.88 in Fall. 88, 823; Trib. Roma 18.10.86 in Fall. 87, 451).

Quanto al presupposto soggettivo.

Il convenuto Cuomo Alessandro, non ha ritenuto di costituirsi in giudizio; non ha pertanto allegato né provato la sua ignoranza dello stato di insolvenza in cui versava la società venditrice al momento della stipula dell'atto, contribuendo con il suo comportamento processuale a confortare il convincimento di questo Giudice circa la

sua piena consapevolezza della "scientia decotiois" a carico della società alienante al momento della compravendita immobiliare.

La sproporzione è di per sé sintomatica di uno stato d'insolvenza, per cui l'imprenditore si trova costretto a cedere i propri beni ad un prezzo che favorisce oltremodo l'altro contraente, il quale può ritenersi perciò a conoscenza della crisi dell'impresa, salva la prova contraria a suo carico.

Il curatore deve provare il compimento dell'atto a titolo oneroso nel biennio anteriore al fallimento e la notevole sproporzione. Il giudizio su quest'ultima prescinde da ogni parametro fisso, e deve essere di volta in volta effettuato con riguardo a tutte le circostanze del caso concreto.

Non appare inutile evidenziare – per ritenere provata la *scientia decotiois* in capo al Cuomo – che il pagamento del prezzo è avvenuto in un apprezzabile periodo di tempo – dal settembre 1998 al marzo 1999 – e, addirittura, per la parte corrispondente a L.55.000.000 in epoca sensibilmente successiva (marzo 1999) alla stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Le modalità di pagamento del prezzo (sostanzialmente favorevoli all'acquirente Cuomo, perché convenute senza interessi) e l'assenza di garanzie (per la concessa dilazione) in favore della venditrice denotano chiaramente la situazione di decozione in cui versava la società alienante al momento della compravendita immobiliare: la venditrice, pur di dotarsi di liquidità, non esitò a vendere l'immobile, per cui è causa, ad un prezzo molto inferiore alla corrente quotazione del mercato immobiliare di Crotone nell'autunno del 1998, concedendo anche una rilevante dilazione per il pagamento del corrispettivo.

Né diversa valutazione può esprimersi in ordine alle difese svolte dalla convenuta Mira Tesser, ritenuta la sua innegabile consapevolezza di tale situazione (*scientia decotiois*) derivante, innanzitutto, dal rapporto di coniugio con l'acquirente, Cuomo Alessandro, e dalle ulteriori seguenti precisazioni.

Non condivisibile appare la difesa della convenuta allorquando, allegando la visura camerale dei protesti a carico della società venditrice, ha affermato che alla data dell'atto - 22.12.1998 - nessun protesto era stato iscritto nel relativo bollettino, né erano pendenti pignoramenti mobiliari presso questo Tribunale (cfr. certificazione della cancelleria in atti).

In tema di revocatoria fallimentare, ex art. 67 l.f., così come la presenza di protesti cambiari e di procedure esecutive individuali può in concreto non assurgere a decisiva rilevanza ai fini della prova positiva della *scientia decotiois*, così la certezza dell'esclusione di quest'ultima non può essere affidata esclusivamente all'assenza di tali elementi, che, pur essendo indizi rivelatori di insolvenza, non ne costituiscono tuttavia gli unici sintomi (cfr., Cass. 28.8.2004 n.17214, Cass. 20.6.1997 n.5540).

La documentazione fornita non appare idonea a vincere la presunzione, ex art. 67 L. F., di conoscenza dello stato d'insolvenza di cui gode il curatore, dovendo il convenuto dimostrare l'esistenza, al momento in cui è stato posto in essere l'atto impugnato, di circostanza esterne, concrete e specifiche tali da far ritenere ad una persona di ordinaria prudenza ed avvedutezza che l'imprenditore si trovasse in una situazione normale di esercizio dell'impresa (cfr. ex multis, Cass. 20.12.2002 in Fall. 2003, 580).

Orbene nel caso concreto nulla ha dimostrato in proposito la convenuta Tesser.

Invero, l'acquisto immobiliare in favore del Cuomo è avvenuto espressamente ai sensi dell'art. 178 c.c., l'immobile *de quo* è caduto in comunione "*de residuo*" un istante prima dello scioglimento di questa determinato dalla convenzione di separazione dei beni, consacrata con atto pubblico notarile il 20.4.2001, annotato a margine dell'atto di matrimonio il 14.5.2001.

La convenuta ha invocato l'art. 2901 c.c., deducendo di essere "terzo acquirente di buona fede a titolo oneroso" della quota d'immobile a lei pervenuta.

L'assunto difensivo è privo di pregio.

Con l'introduzione della categoria dei beni oggetto della comunione "de residuo" il legislatore ha voluto dettare una disciplina diretta a contemperare la libertà d'iniziativa economica con il principio della piena eguaglianza morale e giuridica dei coniugi nel matrimonio: da un lato, garantendo a ciascun coniuge la disponibilità dei propri redditi ed il libero esercizio dell'attività d'impresa; dall'altro, assicurando alla comunione legale i relativi beni in quanto sussistenti all'atto del suo scioglimento.

Muovendo dal rilievo che il potere d'iniziativa economica del coniuge imprenditore non può incontrare limiti in ordine all'acquisto dei beni destinati all'esercizio della sua impresa individuale e che, d'altra parte, l'art. 178 c.c. non fa alcuna distinzione in ordine ai beni destinati all'impresa di uno dei coniugi, mentre poi la disposizione dell'art. 179 c.c. comma 2, si riferisce alle sole ipotesi contemplate dalla comma 1 medesimo articolo, può tranquillamente condividersi l'orientamento costante della Suprema Corte e della giurisprudenza di merito che hanno ritenuto sufficiente l'obiettivo destinazione all'impresa (circostanza di fatto mai contestata nel presente giudizio) per integrare la fattispecie di cui all'art. 178 c.c. e per attribuire al coniuge titolare la piena e libera disponibilità di tali beni – pur in costanza di comunione legale con l'altro coniuge – senza la necessità dell'ulteriore formalità prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.

In queste ipotesi (come nel caso in esame) il bene acquistato dal coniuge imprenditore individuale, ai sensi dell'art. 178 c. c., se destinato all'esercizio della sua attività d'impresa, è escluso dalla comunione legale, salvo il caso in cui – sussistendo ancora al momento della scioglimento di questa – esso è compreso nella cd. comunione "de residuo".

Essenziale è esaminare il modo di realizzazione della comunione "de residuo", quando si verifica una causa di scioglimento della comunione legale (nel caso in esame, la convenzione di separazione dei beni tra coniugi).

E' noto, infatti, che attraverso quest'istituto la comunione viene a completarsi nella sua estensione e abbraccia nuovi beni, proprio nel momento in cui si scioglie.

Oggetto di questa comunione possono essere anche "i beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi costituita dopo il matrimonio" nonché "gli incrementi" dell'impresa già costituita precedentemente, pure a quel momento sussistenti.

Il relativo valore economico è, intuitivamente, notevolissimo.

Secondo la più autorevole dottrina, la comunione *de residuo* non si traduce mai in comunione effettiva di beni, ma si realizza attraverso la valutazione - interna, da parte dei coniugi - di partite contabili che concorrono a formare il coacervo dei valori rappresentanti la sostanza patrimoniale comune, oggetto di divisione.

Le ragioni di tale ricostruzione sono chiaramente rinvenibili, innanzitutto, nella tutela dei creditori personali del coniuge imprenditore, i quali, per effetto dello scioglimento della comunione, non possono subire automaticamente la decurtazione - in ragione della metà - di quei beni che, a norma dell'art. 2740 c.c., costituiscono la loro garanzia e la cui consistenza è stata la ragione fondamentale del merito di credito all'impresa.

Inoltre, la considerazione di un'azienda e degli "incrementi" non hanno modo di estrinsecarsi se non in voci contabili, frutto di più o meno complesse stime, e quindi in partite di debito e di credito tra i coniugi, la cui comunione si sciogla.

Non appare concepibile l'affermazione che i beni oggetto di comunione differita vanno conferiti in natura, non solo perché è illogico pensare che su questi beni, proprio quando la comunione si scioglie, ne nasca una nuova, non solo perché per taluni di essi il conferimento "in natura" è impossibile (così per gli "incrementi"); ma anche perché la qualità di imprenditore non è comunicabile negli stessi termini né alla comunione né al coniuge; e perché è impossibile ipotizzare che nel momento dello scioglimento della comunione, due coniugi si trovino ad esser contitolari (tra l'altro) di

un'impresa. o di un'azienda, gestita da uno solo di essi, che ne era pure l'unico titolare.

La comunione *de residuo* si estrinseca, quindi, nel riconoscimento di un diritto di credito in favore dell'altro coniuge a conguaglio dei valori dei beni che, appunto, vi ricadono, ma sui quali la comunione non si verifica mai.

E trattandosi di valori essi devono essere netti, depurati dei debiti che gravano i beni stessi, che non si comunicano al coniuge non imprenditore, come non gli si comunica la (con) titolarità dell'impresa.

Si deve pertanto ritenere che la comunione *de residuo* non si traduce mai in comunione effettiva, attuale (né legale, né ordinaria): essa tende ad allargare a determinati valori patrimoniali la sostanza sui cui dovranno operarsi i conteggi di dare ed avere relativi ai rimborsi, alle restituzioni e infine alla divisione (artt.191, 192 e 194 c.c.).

Pertanto il bene resta in proprietà esclusiva del singolo coniuge acquirente; l'altro coniuge, dedotte le passività, avrà solo un corrispondente diritto di credito pari alla metà del valore del medesimo bene.

Ciò posto, nel caso in esame, deve concludersi che il bene immobile acquistato dal Cuomo (coniuge imprenditore) era suo bene personale perché non è mai caduto in comunione fra i coniugi, in difetto di apposita convenzione (che pure andava trascritta, per la sua opponibilità ai terzi).

Di qui l'ulteriore conseguenza che, solo con la costituzione in fondo patrimoniale (avvenuta dopo la convenzione di separazione di beni, e tuttavia nel medesimo giorno 20.4.2001) ai sensi dell'art. 168 comma 1 c.c., è stata attribuita la proprietà del bene medesimo ad entrambi i coniugi, in mancanza di espresso patto contrario (art. 168 co. 1 c.c.).

Secondo la prevalente ricostruzione, tale ipotesi costituisce un atto di liberalità, anche se non vera e propria donazione: trattasi di negozio tipico con causa propria (destinazione di determinati beni a far fronte

ai bisogni della famiglia), qualificato come atto diverso dalla donazione di cui all'art. 809 c.c.

In considerazione di ciò appare destituita di fondamento la tesi propugnata dalla Tesser, la quale ha sostenuto di essere di terzo subacquirente a titolo oneroso di buona fede della metà del bene nel momento in cui si è sciolta la comunione legale con il marito.

Alla data del 20.4.2001, erano ormai chiari i segni dell'insolvenza della società venditrice, proprio in ragione dei numerosi protesti, già pubblicati in epoca immediatamente successiva alla vendita impugnata: infatti, i protesti sono stati iscritti nel relativo bollettino nel brevissimo arco di tempo che va dal 12.1.1999 al 4.2.1999, per vari titoli di credito d'importo considerevole.

Il convenuto Cuomo aveva già ricevuto in data 5.2.2001, la notifica del primo atto di citazione per revocatoria fallimentare, per cui – tenuto conto che egli stesso era consapevole di aver già acquistato nel medesimo immobile altri due locali commerciali a prezzi ben superiori rispetto a quello del 22.12.1998 pattuito con la società fallita – appare evidente il tentativo del Cuomo di porre in essere negozi giuridici che, secondo la sua prospettiva, sarebbero stati idonei a proteggere l'acquisto immobiliare "anormale" dall'azione revocatoria già in corso il 5.2.2001.

L'inefficacia della costituzione in fondo patrimoniale del bene immobile in questione, può definirsi pacificamente riflessa e conseguente all'inefficacia dell'atto originario che si è perfezionato tra la società (poi fallita) e il suo avente causa, Cuomo Alessandro.

Il presupposto della revocatoria fallimentare contro il terzo – in questo caso, i coniugi Cuomo / Tesser proprietari dell'immobile (per cui è causa) in comunione ordinaria per effetto della separazione dei beni fra gli stessi stipulata (art.168 comma 1 c.c.) e non la famiglia quale beneficiaria solo dei frutti relativi ai beni costituiti in fondo patrimoniale (art. 168 comma 2 c.c.) – è pertanto rappresentato dalla dichiarazione d'inefficacia dell'atto notarile di compravendita

stipulato il 22.12.1998 dall'imprenditore fallito ed il suo primo avente causa.

Quanto al rilievo di parte convenuta (mancata notifica della prima citazione del 5.2.2001 e sua relativa inopponibilità), ritiene questo Giudice l'eccezione non fondata: alla data del 5.2.2001, per effetto dell'acquisto fatto ai sensi dell'art. 178 c.c., unico ed esclusivo titolare del bene immobile "*de quo*" era solo Cuomo Alessandro, e, quindi, alcuna titolarità sul bene e nessuna legittimazione a contraddire in giudizio poteva assumere la convenuta Tesser.

Circa il presupposto del danno così arrecato alla massa dei creditori, esso è insito nella liquidazione stessa di un immobile, mediante la sua sostituzione con il bene generico costituito dalla (non proporzionata) somma di denaro che sarebbe stata versata a titolo di prezzo, alla società alienante, e dunque nell'aumentata difficoltà di apprensione al patrimonio della società fallita; esso è inoltre insito nella sproporzione tra prezzo dichiarato e valore effettivo commerciale del bene compravenduto.

Quanto all'eccezione di parte convenuta di nullità della seconda citazione per mancanza di procura, la stessa – sollevata solo nella comparsa conclusionale – è oltre che tardiva (anche in considerazione del fatto che la convenuta si è costituita oltre il termine di cui all'art. 166 c.p.c.) anche del tutto priva di fondamento.

Risulta, anzi, dagli atti di causa sia il rilascio della procura alle liti da parte del Curatore fallimentare al difensore, sia la specifica autorizzazione all'azione revocatoria fallimentare anche nei confronti della Tesser da parte del Giudice Delegato (cfr. decreto del 13.12.2001 pure in atti).

L'ulteriore eccezione di nullità, per la pretesa illegittima estensione del giudizio anche alla Tesser, coniuge del compratore, non ha pregio, atteso che, a seguito della rinnovazione dell'atto del primo atto di citazione, la Curatela ha introdotto un nuovo giudizio, secondo le sue insindacabili scelte processuali, rispetto alle quali

alcun "vulnus" si è verificato nel diritto di resistere in giudizio sia per il Cuomo, sia per la Tesser.

Quest'ultima, costituendosi in giudizio, ha ampiamente esercitato i suoi diritti e fatto valere le sue ragioni, instando anche per l'ammissione dei mezzi istruttori e depositando documenti.

Per quanto detto, la domanda della Curatela va accolta.

Sulle spese: seguono la soccombenza e sono liquidate con riguardo, oltre che al valore della controversia, all'attività processuale effettivamente espletata e alla difficoltà delle questioni trattate; in mancanza della relativa nota, le stesse saranno determinate in via equitativa.

Le spese di CTU, liquidate in favore dell'Arch. G. Iaquina in euro 1.300,00 (compreso l'acconto ricevuto) per onorari oltre euro 160,00 per rimborso spese e oneri fiscali e previdenziali, sono poste definitivamente a carico dei convenuti in solido fra loro.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla Curatela fallimentare "Marafioti e C. s.r.l." contro Cuomo Alessandro e Tesser Mira, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e respinta, così provvede:

- accoglie la domanda e, per l'effetto, revoca a vantaggio della Curatela fallimentare la compravendita immobiliare intercorsa il giorno 22.12.1998 in Crotone, fra la società "MARAFIOTI & C. s.r.l.", con sede in Crotone SS 106 - venditrice - e CUOMO ALESSANDRO, nato a Crotone il 3.9.1970, - acquirente - per atto Notaio Riccardo Proto di Crotone, rep. 98600 racc. 19554, registrato a Crotone l'11.1.1999, trascritto ai RR. II. di Catanzaro il 15.1.1999 ai nn.783/652, avente ad oggetto: - magazzino di mq. 93, sito in Crotone alla Via XXV Aprile, facente parte del fabbricato condominiale sito in Crotone, ad angolo fra le Vie XXV Aprile e Mario Nicoletta. Censito in NCEU di Crotone alla partita 11050, foglio 34, particella 553/3, Via M.

Nicoletta, P. T., zona censuaria 1, categoria C/2, cl. 4, mq 93 RC.
L. 1.023.000;

- condanna i convenuti in solido all'immediato rilascio a favore della curatela del bene immobile oggetto del contratto revocato con i frutti maturati dalla data della domanda giudiziale;
 - condanna i convenuti, in solido fra loro, alle spese di CTU, sopra liquidate, e a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate per l'intero in euro 6.150,00, di cui euro 150,00 per spese, euro 1.500,00 per diritti ed euro 4.500,00 per onorari, oltre spese generali nella misura del 12/50% e accessori fiscali e previdenziali di legge, con distrazione in favore dell'avv. Francesco Pignolo antistatario.
- Crotone, 2.3.2005.

Il Cancelliere

Il Giudice
Dott. Michele Sessa