



Il Giudice dell'esecuzione,

provvedendo nel procedimento di espropriazione forzata promosso da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., e per essa quale mandataria, CRIBIS CREDIT

MANAGEMENT S.R.L., nei confronti di

viste le note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 30.5.2024;

osserva

Quanto ai costi indicati dall'esperto:

che i costi indicati vanno detratti dal prezzo di vendita.

Quanto al rischio di evizione evidenziato dal delegato:

che la vendita forzata, in caso di evizione, espone i creditori alle eventuali azioni da parte dell'acquirente ai sensi dell'art. 2921 c.c. e che pertanto l'eventuale usucapione da parte di terzi di una parte del bene indicato dal delegato non appare impedire le operazioni di vendita, rendendo piuttosto opportuno che il delegato dia atto nell'avviso di vendita della criticità segnalata.

Quanto alla carente documentazione relativa alla provenienza di ½ del bene identificato al fg. 130 pt. 4200 sub 3:

che la relazione notarile prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è, contrariamente a quanto sostenuto dal creditore, carente sotto il profilo della ricostruzione ventennale della



provenienza del bene indicato, precisamente con riferimento alla metà del bene in questione;

che, infatti, in seno alla relazione notarile si legge che la dante causa dei danti causa degli esecutati,

risultava catastalmente intestataria di $\frac{1}{2}$ sin dal 1987, ma

si legge anche che dalle ricerche effettuate non si è rilevata la provenienza della quota in

questione, la quale è stata ereditata dai danti causa degli esecutati in un tempo inferiore al

ventennio (essendosi aperta la successione della nel 2001 ed essendo il pignoramento

notificato nell'anno 2019);

che il creditore procedente ha prodotto altra relazione notarile, prodromica all'atto di mutuo

posto a base dell'esecuzione, ove si legge che la suddetta avrebbe ereditato la quota

in questione dalla propria sorella;

che quindi la provenienza della metà del bene di cui si discute va individuata nella

successione della alla propria sorella

che tuttavia non sussistono atti idonei trascritti nei registri immobiliari non risultando che sia

stata trascritta l'accettazione dell'eredità da parte della

che al fine di verificare quanto emerso ben si potrà indagare la provenienza mediante

ricerche che abbiano riguardo alla sorella della ossia alla persona indicata nella

relazione prodromica prodotta dal procedente in allegato alle note ex art. 127 ter c.p.c.;

che, pertanto, allo stato, deve ritenersi carente la relazione notarile;

che quindi occorre invitare il procedente a sanare la carente continuità delle trascrizioni,

eventualmente trascrivendo l'atto di accettazione (anche tacita) dell'eredità della sorella da

parte della e depositare relazione notarile integrativa al fine di far emergere la

provenienza del bene di cui si discorre (cosa che non sembra preclusa in ragione di quanto

emerge dalla menzionata relazione prodromica) e la continuità delle relative trascrizioni;

Quanto alla carente documentazione relativa alla provenienza di ½ del bene identificato al fg. 130 pt. 4200 sub 5:

che il professionista delegato ha sollevato nuove criticità, che appaiono fondate e sulle quali il creditore procedente va invitato a dedurre;

Quanto, più in generale, alla certificazione notarile prodotta dal procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.:

che questa appare carente nel contenuto, non intellegibile in alcune sue parti e soprattutto prodotta in forma incompleta e disordinata, di modo che il creditore va invitato a produrre la relazione in formato ordinato e completo, oltre, come sopra evidenziato, a una relazione integrativa che sani le segnalate carenze della prima;

Quanto al titolo esecutivo posto a base dell'esecuzione:

che l'atto posto a base dell'esecuzione non appare integrare gli estremi del titolo esecutivo, trattandosi di mutuo che prevede l'immediata riconsegna delle somme mutate, da parte del mutuatario, all'ente mutuante e la costituzione delle stesse in deposito cauzionale con vincolo subordinato a determinate condizioni;

che la Corte regolatrice ha osservato condivisibilmente sul punto che *"L'accordo negoziale col quale una banca concede una somma a mutuo effettivamente erogandola al mutuatario, ma convenendo al tempo stesso che tale somma sia immediatamente ed integralmente restituita alla mutante, con l'intesa che essa sarà svincolata in favore del mutuatario solo al verificarsi di determinate condizioni, ancorché idoneo a perfezionare un contratto reale di mutuo, non consente di ritenere che dal negozio stipulato tra le parti risulti una obbligazione attuale, in capo al mutuatario, di restituzione della predetta somma (immediatamente rientrata nel patrimonio della mutante), in quanto tale obbligo sorge, per esplicita volontà delle parti stesse, solo nel momento in cui l'importo erogato è successivamente svincolato ed*

entrato nel patrimonio del soggetto finanziato; conseguentemente, si deve escludere che un siffatto contratto costituisca, di per sé solo, titolo esecutivo contro il mutuatario, essendo necessario a tal fine un ulteriore atto, necessariamente consacrato nelle forme richieste dall'art. 474 c.p.c. (atto pubblico o scrittura privata autenticata), attestante l'effettivo svincolo della somma già mutuata (e ritrasferita alla mutuante) in favore della parte mutuataria, sorgendo in capo a quest'ultima, solo da tale momento, l'obbligazione di restituzione di detto importo";

che quindi occorre che il creditore deduca sul punto eventualmente integrando il titolo;

p.t.m.

assegna al creditore procedente termine di 45 giorni per: i) depositare memorie in ordine a quanto sopra rilevato; ii) provvedere al ripristino della continuità delle trascrizioni relative al bene di cui al fg. 130 pt. 4200 sub 3; iii) depositare la relazione già in atti in formato ordinato e completo, nonché una relazione notarile integrativa relativa al bene di cui fg. 130 pt. 4200 sub 3; iv) depositare deduzioni e documenti, nonché eventualmente anche integrazione della relazione notarile, in relazione alle criticità evidenziate da ultimo dal professionista delegato con riguardo al bene identificato al fg. 130 pt. 4200 sub 5; v) depositare la documentazione integrante il titolo esecutivo;

invita il delegato a sospendere le operazioni di vendita sino all'adozione di nuove determinazioni;

fissa, per l'adozione di ogni successiva determinazione, l'udienza del 7.11.2024;

sostituisce l'udienza con il deposito di note ex art. 127 ter c.p.c.

Si comunichi alle parti costituite a cura della Cancelleria.

Enna, 12 luglio 2024

IL G.E.

