



Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mantero Mortillaro Tania - Esecuzione Immobiliare

TRIBUNALE DI PESCARA

Oggetto: istanza rettifica stima immobiliare RGE n. 209/2023 relativamente alle formalità non cancellabili da parte della procedura

Ill.mo G.E. dott.ssa Daniela Angelozzi

Il sottoscritto CTU stimatore [redacted] dopo essersi consultato col delegato alle vendite e col Conservatore dei Registri Immobiliari di Pescara, rappresenta quanto segue:

A pag. 13 e 14 e da pag. 23 a 25, da 37 a 38 in merito alle FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO BENE N° 1- Trascrizioni

“Trascrizioni

- domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004 Trascritto a Pescara il 20/02/2004 Reg. gen. 2705 - Reg. part. 1901 A favore di [redacted] Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

- domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006 Trascritto a Pescara il 16/11/2006 Reg. gen. 24787 - Reg. part. 15366 A favore di [redacted] Contro [redacted]

- preliminare di compravendita Trascritto a Pescara il 09/01/2008 Reg. gen. 405 - Reg. part. 322 A favore di [redacted] Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Note: La presente TRASCRIZIONE è STATA INDICATA solo a titolo informativo NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI depositata dal creditore procedente, a firma del Notaio Giulia Martina Viorio, notaio in [redacted] iscritto al distretto di [redacted]. infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata.

- atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento Trascritto a Pescara il 22/05/2014 Reg. gen. 5404 - Reg. part. 3871 [redacted]

Formalità a carico della procedura

Note: come segnalato nella precedente informativa dello scrivente CTU, a predetta di TRASCRIZIONE nasce da sentenza dichiarativa di fallimento nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Da dichiarazione dell'esecutato, il contratto è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017 di cui lo scrivente ha prodotto copia. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, contro [REDACTED] (medio tempore acquirente), la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento che di fatto sarebbe da considerarsi indebito, attesa la revocazione della compravendita ex tunc..

• VERBALE DI PIGNORAMENTO Trascritto a PESCARA il 27/11/2023 Reg. gen. 17845 - Reg. part. 12734 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a PESCARA il 21/12/2023 Reg. gen. 19390 - Reg. part. 13904 A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SULL'IMMOBILE DI CITTA' SANT'ANGELO FOGLIO 16, PARTICELLE 7,8,9,10,11 IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 27/11/2023 N. 17845/12734 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO CONCESSO DA [REDACTED] CHE HA CEDUTO IL CREDITO AL CREDITORE PROCEDENTE, in seguito a diversi passaggi.

Annotazioni a iscrizioni

• restrizione dei beni del 24/03/2016 Iscritto a Pescara il 01/06/2017 Reg. gen. 7328 - Reg. part. 1202 Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: CHIESTA CANCELLAZIONE IN BASE AGLI ATTI GIUDIZIARI INDICATI IN ATTI.

Annotazioni a trascrizioni

•derivante da restrizione dei beni del 24/03/2016 Trascritto a Pescara il 01/06/2017 Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1205 Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: PER QUESTA ANNOTAZIONE RISULTA DEPOSITATA RICHIESTA DI RESTRIZIONE IPOTECARIA"

Inoltre a Pag 14-15 e a pag 25 si legge in merito ad ONERI DI CANCELLAZIONE

“Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere € 294,00 per ogni verbale di Pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, in € 94,00 per la cancellazione di una ipoteca giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione ipot. giud. derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;

- cancellazione ipot. giud. derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;

- cancellazione ipot. giud. derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;

- cancellazione ipot.in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000 di € 35,00;

- cancellazione domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004 di € 294,00;

-cancellazione domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006 di € 294,00;

- cancellazione del preliminare di compravendita del 09/01/2008 di € 294,00;

- cancellazione atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/05/2014 di € 294,00;

- cancellazione di annotazione derivante da restrizione dei beni del 24/03/2016 di € 294,00;

- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 27/11/2023;

- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023.

ATTESO che ai sensi dell'art. 1458 c.c. la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti e che l'esecutato ha proceduto alla trascrizione della domanda di risoluzione, avvenuta in data 20.02.2004 (cfr. ventennale del notaio), le iscrizioni ipotecarie successive alla suddetta trascrizione della domanda, a carico del terzo medio tempore proprietario non sembrano opponibili all'esecutato, stante gli effetti della trascrizione della domanda accolta del [REDACTED].

-che per automatismo (di default) del sistema di compilazione della perizia presso il programma di procedure.it è stato indicato, erroneamente, che la cancellazione di tutte le formalità sono a carico della procedura mentre in realtà alcune trascrizioni possono essere cancellate solo dopo un ordine di cancellazione del giudice competente, passato in giudicato.

Premesso quanto sopra si chiarisce quanto segue, anche dopo aver conferito col conservatore dei registri immobiliari di Pescara:

PUNTO A)

Tutte le formalità oggetto di TRASCRIZIONE sono state ritenute suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento laddove:

- i verbali di pignoramento sono suscettibili di la cancellazione a carico della procedura;
- la sentenza di fallimento (trascritta il 22.05.2015 RP 2967) trascritta sui beni di proprietà dell'esecutato (non fallito), è stata già annotata per ordine del GD (annotazione n. 1205 del 1/6/2017 (restrizione beni); Per tutte le altre domande giudiziali annotate sul bene, occorre l'autorizzazione Giudice competente su istanza dell'aggiudicatario, salvo che l'aggiudicatario ottenga il consenso alla cancellazione della domanda iscritta da chi chiese l'annotazione (trattasi, comunque, di domande non opponibili all'eventuale aggiudicatario stante l'annotazione della sentenza di risoluzione del Tribunale di Pescara REP N. 1326/2006 avvenuta in data 18.10.2006);
- le due formalità "annotazione a iscrizione ed annotazione a trascrizione" sono state ritenute cancellabili ma trattandosi di restrizioni che determinano la purgazione degli immobili di proprietà dell'esecutato non devono essere cancellate;

- PUNTO B)

- gli oneri relativi alle domande per la cui cancellazione è necessario rivolgersi al Giudice competente sono stati indicati senza tenere conto delle spese legali;

Tanto premesso,

lo scrivente stimatore formula richiesta di autorizzazione per il deposito di una integrazione a rettifica della perizia depositata in data 12.04.2025 sostituendo le pagine pag. 13 e 14, le pagg. 23, 24, 25 e le pagg. 37 e 38 in merito alle FORMALITÀ A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO BENE N° 1 TRASCRIZIONI nel seguente modo:

"Trascrizioni

- domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004 Trascritto a Pescara il 20/02/2004 Reg. gen. 2705 - Reg. part. 1901 A favore di ~~C.lli Gianni e Mario Zayoli Esponenti~~

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa istanza al GO (o consenso da parte di C.lli Gianni)

La predetta trascrizione nasce da una domanda di risoluzione proposta dall'esecutato nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento del ~~terzo~~. L'esecutato è risultato vittorioso giusta sentenza del Tribunale di Pescara REP N. 1326/2006 annotata in data 18.10.2006. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. La corte di Cassazione con sentenza n del 2017 n.13777 ha definitivamente confermato la risoluzione del contratto (sentenza non suscettibile di annotazione poiché non modificativa della sentenza di primo grado già annotata e resa opponibile). L'annotazione della sentenza di primo grado rende, quindi, irrilevante suddetta annotazione

- domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006 Trascritto a Pescara il 16/11/2006 Reg. gen. 24787 - Reg. part. 15366 A favore di Zucchi Domenico Contro C...

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa autorizzazione del GO (o consenso del ...).

La predetta trascrizione nasce da una domanda di risoluzione proposta dall'esecutato nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore divenuto proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. L'esecutato è risultato vittorioso giusta sentenza del Tribunale di Pescara REP N. 1326/2006 annotata in data 18.10.2006. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. La corte di Cassazione con sentenza n del 2017 n.13777 ha definitivamente confermato la risoluzione del contratto (sentenza non suscettibile di annotazione poiché non modificativa della sentenza di primo grado già annotata e resa opponibile). L'annotazione della sentenza di primo grado rende, quindi, irrilevante suddetta annotazione

- preliminare di compravendita Trascritto a Pescara il 09/01/2008 Reg. gen. 405 - Reg. part. 322 A favore di ...

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa autorizzazione del GO (oppure mediante acquisizione alla cancellazione da parte di ...)

Note: La presente TRASCRIZIONE è STATA INDICATA solo a titolo informativo NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI depositata dal creditore procedente, a firma del Notaio ... infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata. Trattasi di formalità non efficace nei confronti dell'aggiudicatario dal momento che la stipula del contratto definitivo non ha avuto seguito.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO Trascritto a PESCARA il 27/11/2023 Reg. gen. 17845 - Reg. part. 12734 A favore di ... Contro ...

Formalità a carico della procedura

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a PESCARA il 21/12/2023 Reg. gen. 19390 - Reg. part. 13904 A favore di ...

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SULL'IMMOBILE DI CITTA'SANT'ANGELO FOGLIO 16, PARTICELLE 7,8,9,10,11 IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 27/11/2023 N. 17845/12734 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO CONCESSO DA ... CHE HA CEDUTO IL CREDITO AL CREDITORE PROCEDENTE, in seguito a diversi passaggi.

Inoltre a Pag 14-15 e a pag 25 si legge in merito ad ONERI DI CANCELLAZIONE

"Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere € 294,00 per ogni verbale di Pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, in € 94,00 per la cancellazione di una ipoteca giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione ipot. giud. derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;

- cancellazione ipot. giud. derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;

- cancellazione ipot. giud. derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;

- cancellazione ipot.in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000 di € 35,00;

- cancellazione domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004 di € 294,00;

-cancellazione domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006 di € 294,00;

- cancellazione del preliminare di compravendita del 09/01/2008 di € 294,00;;

- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 27/11/2023;

- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023.

ATTESO che ai sensi dell'art. 1458 c.c. la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti e che l'esecutato ha proceduto alla trascrizione della domanda di risoluzione, avvenuta in data 20.02.2004 (cfr. ventennale del notaio), le iscrizioni ipotecarie successive alla suddetta trascrizione della domanda, a carico del terzo medio tempore proprietario non sembrano opponibili all'esecutato, stante gli effetti della trascrizione della domanda".

Per tutte le ragioni sopra esposte, si chiede alla S.V. Ill.ma di poter integrare la C.T.U. di stima già rassegnata procedendo alla rettifica manuale con la quale si specifica quali formalità sono cancellabili a carico della procedura e quali formalità devono essere cancellate a cura dell'aggiudicatario con domanda presso il giudice competente o acquisendo il consenso di chi abbia proceduto annotazione della formalità non cancellabile dalla procedura.

Con osservanza,

il CTU Stimatore ~~Il CTU Stimatore~~