

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare *post* L. 80

n. 50/2014 RGE

UNICREDIT BANK S.P.A.

contro



Integrazioni e aggiornamenti alla

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

In data 16.06.2018 il GE, "letta l'istanza del Custode con la quale si evidenzia l'esistenza di una domanda giudiziale, debitamente trascritta, avente ad oggetto l'immobile posto in vendita; considerato che di tale domanda non si è tenuto conto nella redazione del quadro sinottico; rilevato che sia opportuno rappresentare ai possibili offerenti l'esistenza di tale gravame che non era stato rilevato nella apposita relazione notarile depositata ex art. 567 c.p.c.", stabiliva di revocare l'ordinanza di vendita già emessa.

Ritenendo quindi necessario procedere a un aggiornamento della relazione di stima, conferiva al CTU nominato nella persona della scrivente Raffaella Catini, architetto con studio in Viterbo alla

via Cavour n. 57, iscritta all'ordine degli Architetti P.P.C. di Viterbo e Provincia al n. 307 della sezione "A", l'incarico di provvedere all'aggiornamento dell'elaborato peritale già depositato "evidenziando la trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica nonché indicando l'esistenza di successive pronunce in accoglimento della domanda giudiziale".

Espletate le necessarie verifiche la scrivente riporta qui appresso le integrazioni alle risposte già fornite nella relazione ai quesiti n. 3 e 4 relativi rispettivamente alla consultazione dei Registri immobiliari e all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

RISPOSTA AI QUESITI

3) Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

3. Il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce porzione è stato edificato con Permesso di Costruire rilasciato nel 2004 e successive varianti. I passaggi di proprietà e quant'altro antecedenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento riguardano, pertanto, il solo terreno su cui insiste l'edificio. Si riporta in risposta al quesito quanto riportato nella certificazione notarile in atti:

"1. Oltre il ventennio il terreno su cui venne edificato il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto (censito in catasto al foglio 9, particella 264) era di De Angelis Anna Maria, nata a Fabrica di Roma il 16 settembre 1911, per assegnazione, a titolo di divisione intervenuta con i comproprietari De Angelis Pietro, nato a Fabrica di Roma il 24 agosto 1910 e De Angelis Mario, nato a Fabrica di Roma il 1° luglio 1913, con atto del notaio Giuseppe Togandi di Orte del 22 aprile 1986 rep. 29249/16381, trascritto a Viterbo in data 23.04.1986 al n. 3819 di formalità.

2. Il 2 aprile 1995 si apriva la successione della nominata De Angelis Anna Maria con devoluzione del patrimonio relitto, tra cui il predetto terreno, in favore dei nipoti De Angelis Egeria, nata a Fabrica di Roma il 22 ottobre 1937, De Angelis Maria Luisa (Eleana), nata a Fabrica di Roma l'11 novembre 1941 e De Angelis Adriano, nato a Fabrica di Roma il 13 luglio 1947, per la quota di un terzo ciascuno, in forza di testamento registrato a Viterbo in data 20.06.1995 al n. 2405.

La successione predetta è stata registrata a Viterbo in data 26.09.1997, denuncia n. 42/1033 trascritta a Viterbo in data 09.03.2002 al n. 2841 di formalità.

3. Con atto del nominato notaio G. Togandi di Orte del 25 giugno 2001 rep. 82155/32529, trascritto a Viterbo in data 27.06.2001 al n. 6221 di formalità, la predetta De Angelis Egeria vendeva ai nominati comproprietari De Angelis Maria Luisa Eleana e De Angelis Adriano, che acquistavano in parti eguali tra loro, la sua quota di un terzo del predetto terreno.

4. Con atto del notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 28 maggio 2004 rep. 20072/9331, trascritto a Viterbo in data 05.07.2004 al n. 8054 di formalità, i predetti De Angelis Maria Luisa Eleana ed Adriano vendevano il predetto terreno alla società DEAL Immobiliare Srl. con sede a Roma, codice fiscale 07963681007.

5. Con atto del notaio Maria Ceresi di Orte del 15 marzo 2011 rep. 12108/4875, trascritto a Viterbo in data 12.04.2011 al n. 3711 di formalità, la nominata DEAL Immobiliare Srl. vendeva l'abitazione in oggetto a ██████████
██████████[...].”

Per quanto alle variazioni catastali relative al bene pignorato, dalla costituzione del 14.05.2007 n. 774.1/2007 (prot. n. VT0117625) si registra una variazione di classamento del 18.09.2007 n. 10414.1/2007 con prot. n. VT0176843.

Si precisa infine che il cespite censito al catasto terreni al n. 264 del foglio 9 è stato soppresso a seguito del frazionamento del 07/05/2007 - protocollo n. VT0103512 in atti dal 07/05/2007 (n. 103512.1/2007), dando luogo alle particelle nn. 1109 - 1110 - 1111 - 1112 - 1113 - 1114 - 1115 - 1116 - 1117 - 1118 - 1119 - 1120 –

1121 (cfr. la visura storica in allegato).

4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Sulla scorta della medesima certificazione notarile in atti, la relazione peritale riportava le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato dal ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (05.03.2014):

- Ipoteca iscritta a Viterbo in data 21.04.2005 al n. 1095 di formalità per complessivi euro 2.800.000,00 a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab SpA con sede a Brescia, codice fiscale 03480180177, e contro la predetta DEAL Immobiliare Srl., a gravare il detto terreno su cui venne edificato quanto in oggetto, a garanzia di un mutuo di euro 1.400.000,00 e durata di anni 28 concesso con atto del nominato notaio B. Cannata del 18 aprile 2005 rep. 21308/10289.

Il citato atto di provenienza notaio Ceresi 2011 indicava un'ulteriore formalità, non menzionata nella relazione notarile, con la quale l'ipoteca suddetta veniva frazionata "in forza dell'atto di primo frazionamento ipotecario a rogito dello stesso notaio [Cannata] in data 06.09.2007 rep. n. 24.179./12.565, registrato a Roma 3 in data 28.09.2007 al n. 30665, atto nel quale la quota di mutuo che si è

accollata la parte acquirente è indicata come *frazionato n. 3 FCS N. 776381. [...]*".

- Pignoramento trascritto a Viterbo in data 05.03.2014 al n. 2590 di formalità, a favore di Unicredit Credit Management Bank SpA con sede a Verona, codice fiscale 00390840239, e contro la predetta XXXXXXXXXX a gravare quanto in oggetto, in forza di atto del Tribunale di Viterbo del 14 febbraio 2014 n. 152.

Il medesimo atto Ceresi 2011 dava notizia all'art. 5 della libera disponibilità di quanto venduto da parte della venditrice nonché la sua libertà da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della citata ipoteca iscritta nell'anno 2005 al n. 1095 di formalità e della "domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta a Viterbo il giorno 8 ottobre 2008 al n. 12135 di formalità in favore di Maio Maria Grazia, ben nota alla parte acquirente che si dichiara edotta del disposto dell'art. 2652, primo comma, n. 2) C.C. ...".

L'atto di citazione del Tribunale di Viterbo – Sezione di Civita Castellana cui si riferisce la trascrizione porta la data dell'11.04.2007 ed è relativo alla particella di terreno distinta al foglio 9 part. 264, a quella data non ancora frazionata. All'atto della trascrizione della domanda giudiziale (08.10.2008), è stato mantenuto il riferimento alla detta particella (nel frattempo soppressa a seguito del

frazionamento effettuato il 07.05.2007), precisando, nella sezione D della nota in cui vengono forniti altri aspetti che si ritenga utili indicare ai fini della pubblicità immobiliare, che "l'unità immobiliare interessata all'atto di citazione, riguarda la porzione immobiliare sita in Fabrica di Roma via della Cava snc attualmente villino a schiera censito al catasto urbano del comune medesimo al foglio 9 particella 1113 categoria A/2 classe 3 vani 7 RCE 723,04".

A tale ulteriore e fondamentale indicazione non è stato dato alcun seguito, atteso il fatto che nelle ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato il detto gravame non risulta menzionato.

L'atto di citazione ha dato luogo al contenzioso civile presso il Tribunale di Viterbo iscritto al n. 10079/2007 del R.G.A.C. tra la sig.ra Maio Maria Grazia e DEAL Immobiliare srl., rispettivamente attrice e convenuta, con il quale la prima chiedeva di "ottenere l'adempimento in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. del contratto preliminare stipulato con la controparte, nonché il risarcimento dei danni patiti a causa dell'inadempimento della Deal Immobiliare".

Il procedimento si è concluso con la sentenza n. 721/2017 pubblicata il 06.07.2017 – rep. n. 1364/2017 (in allegato alla relazione). Il Giudice dott.ssa Scarpato rilevava nelle motivazioni come "all'udienza del 26 novembre 2013 la Deal immobiliare, che nelle more del giudizio aveva venduto l'immobile a terzi, rinunciava

alla domanda ex art. 2932 c.c. dalla stessa spiegata in via riconvenzionale, insistendo nelle residue domande e cioè l'inadempimento della controparte e la sua condanna al risarcimento. All'udienza di precisazione delle conclusioni la sig.ra Maio a sua volta rinunciava alla domanda di condanna all'esecuzione, chiedendo anche lei la risoluzione per inadempimento della convenuta e il risarcimento dei danni".

Concludeva quindi dichiarando "A) ... la risoluzione del contratto preliminare stipulato il 24.11.2007 per inadempimento della DEAL Immobiliare srl. e pertanto la condanna alla restituzione dell'importo di € 11.500,00 ricevuto a titolo di caparra e di acconto, oltre interessi a decorrere dalla domanda; B) [accogliendo] la domanda di risarcimento danni spiegata dalla promissaria acquirente e pertanto [condannando] la DEAL Immobiliare a corrispondere alla sig.ra Maio Maria Grazia la somma complessiva di € 25.227, oltre interessi e rivalutazione nei limiti di cui in parte motiva", compensando le spese di lite e di CTU per 1/3 a carico dell'attrice e per i restanti 2/3 a carico della convenuta.

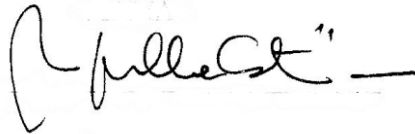
Allo stato attuale la scrivente, non disponendo di ulteriori dati in merito ad eventuali successivi gradi di giudizio, può affermare che, nel caso in cui la controversia avesse trovato effettivamente, come appare al presente, la propria conclusione con la citata sentenza,

l'immobile in oggetto potrebbe essere considerato libero dal gravame e quindi posto in vendita senza apportare modificazioni alla valutazione o a quant'altro.

La scrivente si rimette pertanto al GE per il seguito di competenza.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Architetto Raffaella Catini



Viterbo, li 01.12.2018

Allegati:

- estratto di mappa;
- visura catastale storica relativa al terreno;
- nota di trascrizione della domanda giudiziale;
- sentenza n. 721/2017.