



Firmato digitalmente da:  
Capezzuto Mirella  
Firmato il 04/06/2024 17:36  
Seriale Certificato: 1535068  
Valido dal 10/06/2022 al 10/06/2025  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Ist. n. 21 dep. 04/06/2024

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**RED SEA SPV S.R.L.**  
contro



**N. Gen. Rep. 94/2023 R.G.Es. Imm.**

**Integrazione**

Messina 04/06/2024

**Il C.T.U.**  
**Arch. Mirella Capezzuto**



## Risposte ai rilievi

Per rispondere ai rilievi da parte dell'avv. [REDACTED], legale dell'esecutato, la sottoscritta ha riesaminato tutta la documentazione già acquisita in suo possesso ed ha, inoltre, effettuato ulteriori ricerche presso l'Ufficio del Catasto, la Conservatoria dei Registri immobiliari e l'Archivio notarile. Presso il Catasto la scrivente ha ritirato l'estratto di mappa contenente il fabbricato nel quale ricade l'appartamento oggetto della procedura, in quanto quello depositato in atti era poco leggibile e ha effettuato ulteriori ricerche per capire i passaggi precedenti l'attuale situazione catastale, ma tale ricerca è risultata inutile. Presso la Conservatoria la sottoscritta ha ritirato l'atto di compravendita dell'appartamento del signor [REDACTED], in quanto non lo aveva trovato nella documentazione.

Premesso che, al momento della stesura della prima perizia, la scrivente non aveva ritenuto di dovere effettuare ulteriori ricerche in quanto, allegata agli atti da parte del creditore, vi è la relazione notarile sostitutiva ed inoltre tutti gli atti precedenti all'acquisto dell'appartamento da parte del signor [REDACTED] risultavano stipulati dallo stesso notaio, quindi perfettamente a conoscenza del pregresso.

Nell'atto di compravendita stipulato in data 30/11/2010 dal notaio Pasquale Contartese ( qui allegato) si legge a pag.12: "Dichiara la parte venditrice [REDACTED] che quanto oggi venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi



fiscali, oneri e diritti di terzi salvo quanto infra...". In seguito si riferisce a parti comuni, regolamento di condominio ecc...

Relativamente alla iscrizione ipotecaria NN.1103/55 del 14/01/2009, indicata nella certificazione notarile in atti, a pag.15 nello stesso atto di compravendita si legge: " Dichiaro la signora [REDACTED] che sull'immobile in oggetto grava un'ipoteca iscritta il 14/01/2009 al n.55 a favore della Banca Popolare di Lodi a garanzia di un mutuo dalla stessa concesso con mio atto del 09/01/2009 reg. al n. 226/IT frazionato con altro mio atto del 20/02/2009, rep. n.170341 (mutuo n. 2343/002/508768), detto mutuo verrà estinto in data odierna, per cui l'ipoteca risulterà cartolata e sarà cancellata con la procedura del decreto Bersani". Quindi questa ultima ipoteca in quel momento veniva estinta, ma non ancora cancellata dai registri immobiliari. Non viene menzionata, però, l'iscrizione ipotecaria a favore del Banco di Sicilia n.26953/0452 del 23/06/2006, né la sottoscritta ne ha trovato traccia nella documentazione acquisita dalla stessa presso la Conservatoria, né nella certificazione notarile in atti la particella in oggetto viene indicata nelle formalità pregiudizievoli relative alla suddetta iscrizione ipotecaria.

Ma la sottoscritta ritiene che, dal momento che a pag. 12 il Notaio Calcaterra afferma che gli atti precedenti relativi all'operazione immobiliare in oggetto sono stati stipulati dallo stesso, quindi, al momento della stipula del contratto del sig. [REDACTED], a parte le ricerche che vengono normalmente effettuate dagli studi notarili, il notaio conoscesse perfettamente tutti i precedenti passaggi e avrebbe sicuramente evidenziato l'ipoteca del 2006. Inoltre, la sottoscritta suppone che, in quasi



quattordici anni dalla stipula del contratto di acquisto dell'immobile oggetto della procedura, il Banco di Sicilia o l'UniCredit in cui è confluito nel 2007, o eventualmente la società alla quale possono essere stati ceduti i crediti, sicuramente avrebbero intimato all'attuale proprietario dell'immobile il pagamento.

Relativamente ai vincoli di destinazione del 2004 e del 2011 evidenziati dall'avv. [REDACTED], dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta e che si allega, risultano relativi esclusivamente ai parcheggi.

Tanto in adempimento del mandato alla sottoscritta affidato e sotto il vincolo del giuramento

Messina 04/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Mirella Capezzuto

