

N. 4077/2016 R.G.



**TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA**  
SEZIONE CIVILE

Nel procedimento sommario di cognizione sopraindicato promosso da:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. LUCA ROTONDO

RICORRENTI

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED])

RESISTENTI

Il Giudice dott. Carmine Di Fulvio,  
a scioglimento della riserva che precede,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

**OSSERVA**

Con ricorso presentato ai sensi dell'art.702 bis c.p.c. in data 19.9.2016 [REDACTED]  
[REDACTED] hanno chiesto, per le ragioni che si stanno per esaminare, che questo Tribunale volesse:

1. *accertare e dichiarare vi è sproporzione fra il credito garantito (€ 90.000,00) e il valore dell'intero complesso dei beni oggetto delle ipoteche iscritte da [REDACTED] in danno dei resistenti (A. Ipoteca del 5.12.2013 ai n. [REDACTED] r.g. e [REDACTED] r.p. Ag. Territorio di Pescara e B. Ipoteca iscritta il 10.12.2013 ai n. 2 [REDACTED] r.g. e [REDACTED] r.p. (Ag. Territorio di L'Aquila);*



2. Per l'effetto ordinare ad [REDACTED] c.f.\p.iva [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] ( ), in persona del suo legale rappr. p.t., di procedere alla restrizione delle ipoteche indicate nei punti A e B con eliminazione dei beni oggetto della promessa di vendita (abitazione e il terreno siti in Pescara, [REDACTED]) e di quegli altri che il Giudice riterrà sovrabbondanti rispetto alla pretesa del creditore e a sua cura e spese;

3. condannare ex art. 614 bis c.p.c. la resistente a versare ai ricorrenti la somma di € 500,00, o quella diversa ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo nella esecuzione dell'emanando provvedimento.

4. In caso di mancata esecuzione da parte della resistente dell'ordine di cui al punto che precede, ordinare al Conservatore dei Registri competente per territorio (Pescara e L'Aquila) di procedere alla annotazione della restrizione e condannare [REDACTED] in persona del suo legale rappr. p.t., alla rifusione a favore dei ricorrenti di ogni costo relativo e conseguente alla restrizione che sarà ordinata dal Giudice.

5. Condannare la resistente alla rifusione di spese e compensi di lite, oltre 15% Rimb. Forf., IVA e CNAP di legge.

[REDACTED] è rimasta contumace.

Alla prima udienza del 30.3.2017 il giudice, rilevato che le iscrizioni ipotecarie oggetto di causa risultavano effettuate da [REDACTED], ha ordinato ai sensi dell'art. 107 cpc l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tale spa o di quella che nel frattempo l'avesse assorbita.

I ricorrenti hanno ritualmente integrato il contraddittorio nel termine assegnato dal giudice ed esteso le domande anche nei confronti della chiamata in causa [REDACTED] già [REDACTED] [REDACTED] che è rimasta contumace.

.....

Nel ricorso il [REDACTED] hanno dedotto, per ciò che qui rileva ai fini della decisione, e dimostrato con le produzioni documentali di seguito indicate che:

1) in data il 24.10.2013 il Tribunale di Teramo ha emesso in favore di [REDACTED] e nei confronti di [REDACTED] l'ingiunzione n. 2057\13 provvisoriamente esecutiva per il pagamento di € 78.153,80 (doc.1), opposta dagli ingiunti,



2) [REDACTED] è subentrata quale cessionaria pro soluto di tutti i crediti pecuniari identificabili nell'avviso pubblicato in G.U. Parte II n. 5 del 15.1.2015 (doc. 6) tra i quali quello relativo al decreto ingiuntivo in oggetto,

3) In forza di detto decreto ingiuntivo n. 2057\13 [REDACTED] ha iscritto ipoteca giudiziale su tutto il patrimonio immobiliare degli opposenti, precisamente:

A) Ipoteca del 5.12.2013 iscritta ai n. 15021 r.g. e 1936 r.p. (doc. 6 - Ispezione ipotecaria) per complessivi € 90.000,00 sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]

a) un'abitazione e un terreno in Pescara, [REDACTED]

b) un opificio e due terreni in Spoltore [REDACTED]

c) un terreno in Pescara [REDACTED]

d) sei terreni in Spoltore (PE) ([REDACTED]);

immobili di proprietà di [REDACTED]

e) un locale magazzino in Pescara, [REDACTED]

f) tre locali magazzini in Pescara, Via [REDACTED]

g) un locale magazzino in Pescara, [REDACTED]

h) diciannove terreni in Pescara [REDACTED]  
[REDACTED]

i) un garage in Pescara, [REDACTED]

B) Ipoteca iscritta il 10.12.2013 ai n. 21231 r.g. e 1640 r.p. (doc. 2 - Ispezione ipotecaria) per complessivi € 90.000,00 sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]

j) tre terreni in Calascio ([REDACTED])

k) cinque fabbricati e un terreno in Castel Del Monte ([REDACTED]  
[REDACTED])

l) cinque terreni con fabbricato rurale in Castel Del Monte (AQ) ([REDACTED]  
[REDACTED])

4) tra gli immobili descritti al punto h. (19 terreni in Pescara, [REDACTED]  
[REDACTED]) che sono state oggetto della relazione di stima in data 19.7.2011 e successiva integrazione in data 21.9.2011 del



CTU Ing. [REDACTED] nella causa n. 131/2010 R.G. Corte d'Appello di L'Aquila (doc. 9 e 10 - CTU e Integrazione); detta consulenza tecnica individua le citate particelle la cui superficie complessiva è pari a 5.620 mq. complessivi (doc.9 - pag. 16); il valore a mq. è individuato dal CTU in €/mq. 90,41 nella integrazione peritale (doc.10- pag. 11), che moltiplicato per 5.620 mq. determina un valore dei soli detti terreni di € 508.104,20 (doc. 11 - Prospetto);

5) sommando tale valore a quello degli altri numerosi fabbricati e terreni ipotecati, si giunge ad un valore di circa € 1.000,000,00 della garanzia ipotecaria iscritta da [REDACTED] a fronte di un credito di appena € 78.000,00;

6) con preliminare di compravendita in data 13.10.2015 (doc.12) [REDACTED] aveva promesso di vendere a [REDACTED] l'abitazione e il terreno siti in Pescara, [REDACTED] [REDACTED] al prezzo di € 82.500,00 entro il 10.12.2015; parte del ricavato, pari a € 32.406,54, sarebbe dovuto andare alla Banca [REDACTED] per l'estinzione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo gravante sull'immobile, come specificato nella comunicazione in data 28.10.2015 di [REDACTED] e nel successivo carteggio (doc.13 - email); i contraenti si erano recati il 1°.12.2015 presso il Notaio [REDACTED] per la stipula del rogito definitivo ma il notaio si era accorto della presenza dell'ipoteca giudiziale A) sopra indicata, iscritta da [REDACTED], pertanto non si era potuta stipulare la vendita; le parti avevano perciò sottoscritto in pari data una appendice (doc.14 - Appendice) con la quale, constatata la presenza dell'ipoteca di [REDACTED] avevano concordato che [REDACTED] [REDACTED] si sarebbe attivato presso [REDACTED] per ottenere la cancellazione dell'ipoteca medesima e stipulare l'atto definitivo;

7) Con missiva in data 10.08.2016 la promissaria acquirente [REDACTED] [REDACTED] aveva comunicato a [REDACTED] che, qualora non fosse pervenuta la cancellazione dell'ipoteca entro la fine del 2016, avrebbe risolto il contratto preliminare per colpa del venditore (doc.18).

8) Con PEC in data 17.12.2015 (doc.15 - PEC) [REDACTED] ha chiesto a [REDACTED] la cancellazione della ipoteca, iscritta sulla base dell'ingiunzione n. 2057\13; [REDACTED] ha riscontrato la richiesta con PEC in data 21.12.2015 (doc.16 - PEC) invitando il [REDACTED] a rivolgersi ad [REDACTED] [REDACTED] Srl, quale cessionaria del credito; con racc. a.r. in data 19.1.2016 [REDACTED] (doc.17 - Racc. a.r.) ha chiesto ad [REDACTED] e [REDACTED] la cancellazione dell'ipoteca ma non è seguita alcuna risposta e pertanto si è reso necessario adire l'autorità giudiziaria;

9) [REDACTED] ha iscritto ipoteca su diritti immobiliari il cui valore è stimabile in oltre € 1.000.000,00 (cfr. doc. 3, 4, e 5) a fronte di un credito azionato nell'ingiunzione di € 78.153,80 e ipoteca iscritta per complessivi € 90.000,00; è palese la sproporzione fra il credito garantito e il



valore dell'intero complesso dei beni pignorati e, quindi, andrebbe disposta la restrizione dei beni ipotecati per eccesso di tutela ex artt. 2874 e 2875 c.c.;

10) L'iscrizione ipotecaria di [REDACTED] impedirebbe al ricorrente di procedere alla vendita dell'immobile promesso a [REDACTED] così determinandogli un evidente danno patrimoniale;

11) quindi, oltre alla richiesta di ordine di restrizione dell'ipoteca andrebbe applicato l'art.614 bis c.p.c. nei termini chiesti in dispositivo al fine di evitare ulteriori ritardi nell'adempimento.

Le circostanze dedotte dai ricorrenti sono dimostrate dalla documentazione prodotta dai medesimi e sopra richiamata.

In difetto di prova contraria (da parte dei resistenti, rimasti contumaci) a quella addotta dai ricorrenti relativamente al valore dei beni immobili siti in Pescara e distinti in catasto terreni al foglio [REDACTED] si deve ritenere che i medesimi siano sufficienti a garantire il credito oggetto del decreto ingiuntivo sopra menzionato; in difetto di prova dell'esatto valore degli altri beni ipotecati, non si può che restringere l'ipoteca del 5.12.2013 ai predetti terreni, avendo i ricorrenti domandato specificamente l'eliminazione dei beni oggetto del contratto preliminare di vendita (abitazione e terreno siti in Pescara, [REDACTED] [REDACTED] e solo genericamente " di quegli altri che il Giudice riterrà sovrabbondanti rispetto alla pretesa del creditore ", non potendo, comunque, sussistere dubbio sul fatto che sia al momento dell'iscrizione dell'ipoteca che attualmente il valore dei beni ipotecati supera di 1/3 l'importo del credito iscritto, accresciuto degli accessori (art.2875 c.c.), cioè supera il valore di € 120.000,00.

Per assicurare la pronta esecuzione dell'ordine di restrizione alle resistenti ed impedire l'ulteriore danno determinato dall'eccesso di cautela (danno consistente nell'ostacolo alla circolazione dei beni) va applicato l'art.614 bis c.p.c., fissando, tenuto conto dei criteri indicati nell'ultimo comma dell'art.614 bis c.p.c., la somma di € 250,00 per ogni giorno di ritardo, con decorrenza dall'ottavo giorno successivo alla notifica del presente provvedimento e fino al giorno precedente all'avvenuta restrizione.

Va, poi, accolta anche la richiesta di cui al punto 4 delle conclusioni del ricorso per l'ipotesi di mancata esecuzione da parte delle resistenti; i costi dell'annotazione possono ritenersi compresi nella somma sopra determinata ai sensi dell'art.614 bis c.p.c..

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.



- 1) ordina alle resistenti di procedere alla restrizione dell'ipoteca del 5.12.2013 iscritta ai nn. [REDACTED] r.g. e [REDACTED] r.p. limitandola ai beni immobili siti in Pescara e distinti in catasto terreni al foglio [REDACTED]
- 2) condanna le resistenti a pagare, in solido tra loro, in favore dei ricorrenti la somma di € 250,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine di cui al precedente punto 1, con decorrenza dall'ottavo giorno successivo alla ricezione della notifica del presente provvedimento e fino al giorno precedente all'avvenuta restrizione;
- 3) dispone, in caso di mancata esecuzione da parte delle resistenti dell'ordine di cui al punto 1, che il Conservatore dei Registri Immobiliari competente per territorio proceda, su istanza dei ricorrenti, alla annotazione della disposta restrizione;
- 4) condanna le resistenti a pagare, in solido tra loro, in favore dei ricorrenti le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 8.045,00, di cui 545,00 per esborsi e 7.500,00 per compensi, oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alla parte costituita.

Pescara, 1 dicembre 2017

Il Giudice  
dott. Carmine Di Fulvio

