

** *** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE INTEGRATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 1030/2018

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Creditore: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

L'Esperto stimatore

Ing. Vincenzo Sanginisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

** *** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMESSA E MANDATO.....	2
2. RISPOSTE AL MANDATO.....	2
3. ELENCO ALLEGATI.....	6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione integrativa – R.G. 1030/2018

- Pag. 1 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 27/06/2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Angela Chisari invitava il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina n. 8, in qualità di Esperto Stimatore già nominato nell'Esecuzione immobiliare in oggetto, ad integrare relazione di stima, già depositata in data 21/06/2022, con il seguente mandato: *"l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)".*

Per l'espletamento del mandato integrativo veniva concesso come termine giorno 10/10/2022, coincidente con la data di rinvio dell'udienza.

2. RISPOSTE AL MANDATO

A seguire si riepilogano cronologicamente, per maggiore chiarezza, i passaggi di proprietà che hanno portato il bene pignorato in questione a divenire di proprietà esclusiva dei coniugi [REDACTED], oggi debitori esegutati

Relazione integrativa – R.G. 1030/2018

- Pag. 2 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella Procedura Esecutiva R.G. 1030/2018:

1. Con convenzione a rogito del notaio Vincenzo Ciancico repertorio [REDACTED], registrato a Catania il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], è stato concesso, alla società "[REDACTED]", il terreno su cui sorge oggi il fabbricato in "diritto di superficie ad aedificandum", per la realizzazione di alloggi di edilizia tipo economico e popolare;

2. Con atto a rogito del notaio Vincenzo Ciancico del [REDACTED], repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], è stata definita per bonario componimento la procedura di espropriazione per pubblica utilità ai danni degli originari proprietari, [REDACTED], [REDACTED], delle aree su cui oggi sorge il complesso edilizio ove si trova l'appartamento pignorato;

3. Con atto a rogito del notaio Vincenzo Ciancico repertorio [REDACTED], registrato a Catania il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Catania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], il Comune di Catania acquista l'intero complesso edilizio dalla società "[REDACTED]", allo scopo di assegnarli in locazione a soggetti colpiti da provvedimenti di rilascio immobili;

4. Con contratto di vendita a rogito del notaio Salvatore Lazzara del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED], registrato a Catania il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto il medesimo giorno ai nn. [REDACTED]; i coniugi [REDACTED], acquistano dal Comune di Catania la piena proprietà dell'unità immobiliare oggi pignorata, facente parte del complesso edilizio in Catania, viale Castagnola n. 3 e precisamente "appartamento ubicato al decimo pia-

Relazione integrativa - R.G. 1030/2018

- Pag. 3 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

no della scala "A" contraddistinto in catasto con l'interno "C" ed in loco con
numero interno 51, avente accesso dalla terza porta a sinistra salendo le scale"
(vedi all. n. 3).

Dunque l'unità abitativa pignorata è stata edificata dalla società "██████████"
██████████" in regime di edilizia convenzionata secondo il piano di edilizia
economica e popolare di Librino adottato ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.
167, approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n.
██████████ del 26 febbraio 1976 (vedi allegato n. 1).

La convenzione, di cui al punto 1, è stata acquisita dal sottoscritto presso gli uf-
fici dell'Archivio Notarile di Catania ed è **allegata alla presente relazione integrati-**
va (allegato n. 1); essa, inoltre, risulta essere ante legge c.d. Ferrarini – Botta,
L. n. 179 del 15 marzo 1992.

Tutte le caratteristiche e le limitazioni della convenzione sono indicate nei vari
articoli in cui si suddivide la stessa e di cui se ne riportano, a seguire, i più salienti:

- art. 1: oggetto della convenzione;
- art. 4: tipologia di fabbricati da costruire (tipo economico popolari) e vendibilità
riservata a terzi che abbiano i requisiti di legge;
- art. 7 e 15: durata della convenzione (novantanove anni), rinnovabile;
- art. 13: i criteri per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazio-
ne e corrispettivi di cessione; inoltre, la cessione degli alloggi successiva alla
prima può effettuarsi solo previa autorizzazione del Comune; ecc...

Non sono indicati in questa convenzione clausole riguardanti eventuali diritti di prela-
zione in caso di successive vendite.

La convenzione non risulta essere oggetto di affrancazione trascritta ai sensi del
comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448.

Relazione integrativa – R.G. 1030/2018

- Pag. 4 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente tuttavia, come suddetto, prima di giungere agli attuali proprietari, l'intero fabbricato ove si trova il bene pignorato è stato acquistato dal Comune di Catania (vedi all. n. 2) al fine di ottenere "alloggi da assegnare in locazione a soggetti colpiti da provvedimenti di rilascio immobili".

In seguito, gli attuali proprietari nonché esecutati, dopo aver condotto in locazione l'alloggio fin dal 1990 con canone sociale, hanno acquistato dal Comune di Catania (vedi all. n. 3) beneficiando delle agevolazioni di cui all'art. 2 delle legge n. 37 del 21/04/1995, poiché l'appartamento risultava incluso nel piano di vendita approvato con il decreto assessoriale n. 01173/11 del 25/06/1997.

In particolare l'art. 5 del contratto di vendita in questione cita che il corrispettivo d'acquisto è stato calcolato nella seguente maniera:

"valore dell'immobile secondo la classe 5 della categoria A/4 prevista per il Comune di Catania...meno la riduzione dell' 1% per ogni anno dalla data di costruzione...meno il 25% per pagamento in contanti (ai sensi della legge regionale 37/95)".

Inoltre, l'articolo 7 del medesimo contratto cita:

"l'immobile in oggetto non può essere alienato ad alcun titolo, dalla parte acquirente nemmeno parzialmente, né potrà essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione di quest'atto, dopo tale periodo, al Comune di Catania spetterà il diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 732 del Codice Civile".

In definitiva, l'appartamento pignorato allo stato attuale, a parere dello scrivente, risulta svincolato dalla convenzione stipulata per la costruzione degli alloggi di tipo economico popolare (quella stipulata tra la società "██████████" ed il Comune di Catania), in quanto successivamente l'intero fabbricato fu acquistato dallo

stesso Comune, al fine di ricavarne *“alloggi da assegnare in locazione a soggetti colpiti da provvedimenti di rilascio immobili”* (vedi all. n.2), il quale detiene allo stato attuale il diritto di prelazione, (trovandoci nel caso di alienazione del bene dopo i cinque anni dalla data di registrazione dell’atto, avvenuta il 18/12/2009).

Infatti, soltanto nel 2009, infine, l’esclusiva proprietà dell’appartamento in questione fu acquistata dai debitori esecutati, stipulando nuovo contratto di vendita, con le clausole appena menzionate e alle quali bisogna riferirsi per una futura rivendita (vedi allegato n. 3).

Non appare, dunque, necessario provvedere alla determinazione del costo dell’affrancazione dai vincoli, (ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell’Economia e delle Finanze), non essendo previste clausole riguardanti il prezzo massimo di cessione e/o il canone massimo di locazione.

3. ELENCO ALLEGATI

- 1- Convenzione tra Comune di Catania e “[REDACTED]” del 1981;
- 2- Atto di compravendita in favore del Comune di Catania di alloggi da assegnare in locazione a soggetti colpiti da provvedimenti di rilascio immobili, del 1989;
- 3- Contratto di vendita in favore dei coniugi esecutati, del 2009.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto al nuovo incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale. rassegno pertanto la presente relazione integrativa all’Autorità committente, ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 19/09/2022

L’Esperto Stimatore

Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi

Relazione integrativa – R.G. 1030/2018

- Pag. 6 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009