

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1043/2017

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa FAZIO Venera Giovanna

**ASTE GIUDIZIARIE.it** INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
MAUI SPV SRL (e per essa BAYVIEW ITALIA SRL)

- CONTROPARTE (Debitrice):



**Esperto incaricato**

Dott. Ing. Mario Scalia  
Via Contea, 6  
95010 Santa Venerina (CT)  
Tel: 095/958602, Cell: 328/0730841  
E-mail: [marioscalia@mail.gte.it](mailto:marioscalia@mail.gte.it)  
Mail-Pec: [mario.scalia@ingpec.eu](mailto:mario.scalia@ingpec.eu)



## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto dott. ing. SCALIA Mario, precedentemente incaricato di redigere la relazione tecnica di stima relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. 1043/2017, promossa da DOBANK S.P.A. (oggi MAUI SPV SRL in seguito alla cessione del credito) nei confronti della signora [REDACTED] su istanza (verbale udienza del 20/09/2021) del Giudice dell'esecuzione, dott. FAZIO Venera, risponde al seguente quesito:

*"l'esperto verifichi se sussistono i presupposti per l'applicabilità alla presente procedura esecutiva della legge 178/2020, art.1 commi 376/378, evidenziandone gli elementi relativi con sintetica relazione ed eventuale ricorso ex art. 591 ter c.p.c., al fine di consentire le determinazioni di competenza del G.E."*

L'immobile oggetto della presente procedura (appartamento sito in Catania, via Giuseppe Fava n. 75, posto al piano quarto, scala M, di quattro vani catastali, censito nel N.C.E.U. al F. 25, P. 4, S. 148) è un'abitazione di tipo popolare inserita all'interno di un complesso di edilizia economica/popolare; è pervenuto all'esecutata, signora [REDACTED], per atto di compravendita del 04/11/2008, rogato dal Notaio Giuseppe REINA (Rep. 38366, Racc. 20682) da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania, con sede in Catania, C.F.: 00134840875.

Relativamente al quesito richiesto, si rileva che i commi 376/378, art.1, L. 178/2020 riguardano i molteplici casi riconducibili all'edilizia residenziale pubblica "convenzionata" e "agevolata" cioè gli interventi che hanno previsto un contributo pubblico per la realizzazione di edilizia abitativa; anche gli immobili realizzati dagli Istituti Autonomi Case Popolari rientrano nell'edilizia residenziale pubblica ma (di norma) nella declinazione di edilizia "sovvenzionata", cioè interamente realizzata con fondi pubblici (è possibile che l'I.A.C.P. di Catania sia/stato titolare anche di programmi di edilizia convenzionata e agevolata ma al momento non ho ottenuto riscontri da parte dell'ente).

Il caso in oggetto riguarda la cessione di un immobile ad un privato e le leggi richiamate nel contratto di compravendita (L. n. 560 del 24/12/1993 e L.R. n. 43 del 03/11/94 e n. 47 del 09/12/1996) implicano delle limitazioni d'uso e vincoli tra cui il diritto di prelazione a favore dell'ente in caso di futura rivendita. Per tali aspetti lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura possa rientrare tra i casi di applicazione della norma.

Il comma 376, relativo alla nullità del pignoramento in assenza di previa comunicazione da parte del creditore procedente, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili (Comune di Catania) e all'ente erogatore del finanziamento



territorialmente competente (I.A.C.P. di Catania), attiene alle procedure iniziate dopo il 1° gennaio 2021 e pertanto tale comma non è applicabile alla procedura in oggetto (l'atto di pignoramento è stato notificato il 03/08/2017).

Il caso in oggetto rientra nelle ipotesi del comma 377 pertanto il creditore procedente deve provvedere almeno 30 giorni prima dell'udienza (ex art. 569 cod. proc. civ.) ad effettuare, tramite posta elettronica certificata, le comunicazioni previste dall'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente e a depositare in atti, in formato .eml o .msg, le relative ricevute di accettazione ed avvenuta consegna (ciò consente l'intervento degli enti pubblici al fine di tutelare la finalità sociale dell'immobile).

Per quanto attiene al comma 378 si può riscontrare che:

- la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo (in origine "Banca per la Casa SPA" del gruppo Unicredit, successivamente e dopo alcuni passaggi fuso per incorporazione in "Unicredit S.P.A.");
- il mutuo è stato concesso per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile ai sensi dell'art. 38 e seguenti (sino all'art 41) del D. Lgs. n. 385/1993;
- non si colgono all'interno del contratto di mutuo (rogato dal Notaio Giuseppe Reina in data 04/11/2008, Rep. 38387, Racc. 20683) elementi o riferimenti che riconducano ai criteri di cui all'art. 44 della L. 05/08/1978, n. 457.

Inoltre, da varie fonti rilevate (tra cui un'interpellanza parlamentare, seduta n. 508 del 14/05/2021), attualmente non risulterebbe istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti alcun elenco delle banche convenzionate a cui la citata disposizione fa riferimento per cui non è possibile effettuare tale verifica.

Ritenendo di aver espletato quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione dell'ill.ma Sig.ra G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Casarsa della Delizia (PN), 29/01/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Con osservanza  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Ing. Mario Scalia)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

