

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 871/18 R.G.E.I.

NOTE IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E. PER LA VENDITA ALL'ASTA

** ** *

Premessa

Il G.E. in corso d'udienza ha conferito al sottoscritto C.T.U., Dott. Ing. Vincenzo Scuderi, il mandato di seguito riportato:

“...previa acquisizione della convenzione a cura del consulente il quale dovrà indicare 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)”.

Le operazioni svolte al fine di adempiere al superiore mandato

Il sottoscritto, preliminarmente, ha effettuato richiesta di accesso agli atti (prot. n. 25174 del 22 settembre 2022), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte, al fine di acquisire la Convenzione stipulata tra il medesimo Comune e

la [REDACTED]” per l’assegnazione di aree comprese nel P.E.E.P. di località Borgonuovo; aree, queste ultime, sulle quali insiste il fabbricato entro cui si trovano i due immobili oggetto del pignoramento in questione.

Successivamente lo scrivente, previa istruzione della pratica da parte dell’U.T.C. di Bronte, ha ricevuto copia della suddetta Convenzione (cfr. in allegati) ed inoltre ha effettuato ulteriori indagini, conferendo con i Tecnici dell’Ufficio Urbanistica, allo scopo di acquisire altre informazioni necessarie allo svolgimento del mandato conferito.

Pertanto, di seguito, risponde ai quesiti posti ed espone le conclusioni cui è giunto.

In risposta ai quesiti posti dal G.E.

Relativamente al primo quesito posto dal G.E., il lotto di terreno - entro cui si trovano l’appartamento ed il garage pignorati - è stato assegnato, come già indicato sopra, dal Comune di Bronte, quale proprietario [REDACTED]

[REDACTED] stipulata tra le suddette parti in data quattro aprile 1995.

In particolare, all’art. 2 della suddetta Convenzione, è scritto che l’assegnazione viene fatta alla [REDACTED] come già sopra indicata, ed ai suoi aventi causa, in **diritto di superficie sul terreno indicato al precedente art. 1** (e, come indicato con contorno blu, nella planimetria allegata alla convenzione), **per il periodo di anni novantanove e potrà essere rinnovato alla sua scadenza per un uguale periodo** salvo soltanto il caso in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità.

La suddetta Convenzione, **in risposta al secondo e terzo quesito del G.E.**, è

pertanto successiva alla legge n. 179 del 17.02.1992 (normativa detta Ferrarini-Botta; Ministro dei LL.PP. allora in carica, Giovanni Prandini).

Inoltre, all'art. 16 della suddetta Convenzione, è scritto che *"la presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a spese della*

Lo scrivente, a questo proposito, ha potuto appurare che la convenzione è stata registrata a Catania l'undici aprile 1995, non è invece a conoscenza se e quando sia stata trascritta, in quanto tale informazione non è stata ancora reperita dall'U.T.C. di Bronte.

Per quanto riguarda i limiti della Convenzione in questione, **all'art. 12** della stessa è scritto che *"**gli alloggi** costruiti nell'area oggetto della presente convenzione **non possono essere venduti a nessun titolo, né può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.**"*.

Inoltre, decorsi i suddetti dieci anni, *"**l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale ...**"*.

Sempre all'art. 12 della convenzione è scritto che *"**Dopo 20 anni di rilascio della licenza di abitabilità, si può trasferire il diritto a chiunque o costruire su di essa diritto reale di godimento**, con l'obbligo di pagamento a favore del comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato ..."*.

A questo punto occorre ricordare che poiché la sopracitata **"licenza di**

abitabilità" (copia della quale è stata già allegata a suo tempo dal sottoscritto nella c.t.u., ma che, comunque, si allega anche alla presente) **è stata rilasciata**, dal Comune di Bronte al legale rappresentante della Cooperativa Maria SS. Immacolata, **in data 12 gennaio 2005**.

Non è quindi ancora maturato il termine di 20 anni che consentirebbe l'alienazione degli immobili pignorati.

Inoltre più avanti, sempre all'art. 12 della convenzione, viene precisato che *"Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti commi sono nulli."* e che *"Detta nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque altro abbia interesse."*

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. ribadisce pertanto, in conclusione, che i due immobili pignorati, appartamento e garage di cui alla procedura esecutiva in questione, per quanto espressamente indicato nella Convenzione stipulata tra il Comune di Bronte e la Cooperativa Maria SS. Immacolata, ad oggi non è ancora possibile venderli in quanto non si è ancora ancora verificata la condizione indicata all'art. 12 dell'allegata convenzione, che ne consente la vendita solo dopo che siano trascorsi 20 anni dal rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e agibilità.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- copia della Convenzione già citata sopra;
- copia dell'autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 2/2005 del 12/01/2005.

Catania, 15 marzo 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Scuderi