

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

II NOTE IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E. PER LA

VENDITA ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

** * * *

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)".

Il sottoscritto, precisa che al superiore mandato ha già risposto con precedenti note depositate in data 15/03/2024, ad eccezione dell'ultimo quesito posto,



relativo al calcolo del *“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”*, quesito al quale qui di seguito verrà data risposta con le presenti note.

Operazioni svolte per adempiere al suddetto mandato

Il sottoscritto, preliminarmente, ha conferito con i tecnici dell'U.T. del Comune di Bronte per ottenere la necessaria documentazione e i necessari dati ai fini dell'espletamento del mandato.

In particolare lo scrivente ha appreso che il Comune di Bronte con Delibera del Consiglio Comunale, n. 56 del 29/11/2023, ha approvato, tra l'altro, i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente ai fabbricati residenziali per l'edilizia economica e popolare realizzati ai sensi della legge 167/62.

Lo scrivente pertanto ha richiesto e ricevuto copia di detta Delibera (n. 56 del 29/11/2023), che si allega, avente come oggetto, per esteso, la *“Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione delle unità abitative ricomprese nei piani approvati a norma della l. 167/1962 o delimitati ai sensi dell'art.51 della l. 865/1971 e all'ex l. /1998, n. 448 art31, comma 45. recepimento delle disposizioni del d.m. dell'economia e delle finanze del 28/09/2020 n. 151. recepimento dell'art.22 bis del d.l.31/05/2021 n. 77, convertito in legge dalla l. 29/07/2021 n. 108”*.

Sono inoltre parte della suddetta Delibera gli allegati dei quali si allega

l'allegato "A" in quanto attinente al calcolo, di cui al mandato del G.E. sopraindicato.

Risposta al quesito posto dal G.E.

Premesso che, si ricorda, come già indicato nelle precedenti note, il lotto di terreno - entro cui si trovano l'appartamento ed il garage pignorati - è stato assegnato, dal Comune di Bronte quale proprietario, [REDACTED] a seguito di Convenzione 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] suoi aventi causa, *in diritto di superficie sul terreno* (questo 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.*

Fatta questa premessa, se invece si deve trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, come appunto il caso in questione al fine di poter effettuare la vendita all'incanto dei beni pignorati, per il calcolo del corrispettivo di detta trasformazione è necessario applicare la seguente formula, riportata nel citato allegato "A", in applicazione alle norme vigenti in questione:

$$- C_{vt} = ((V_{venale} \times 60\%) - C_o) \times M_p$$

dove:

C_{vt} = corrispettivo valore di trasformazione per il riscatto dell'area dell'intero condominio;

V_{venale} = valore venale attuale dell'area determinato utilizzando il metodo del valore di trasformazione. Si precisa che per il calcolo del valore venale attuale dell'area viene presa in considerazione la metodologia di calcolo utilizzata dall'Agenzia del Territorio per la redazione della perizia di stima richiesta dall'Amministrazione comunale.

60% = in applicazione dell'art. 31 comma 48 della legge 448/1998;

C_o = somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutate in base alle variazioni degli indici ISTAT.

M_p = (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze.

Applicando la suddetta formula con i dati forniti al sottoscritto dall'U.T.C., l'importo del **C_{vt}** (relativo all'appartamento e garage pignorati) risulta essere superiore ad € 10.000,00.

Ai fini della correttezza di tale calcolo va però inoltre considerato che la superficie catastale dell'immobile è in totale pari a mq 151,00 - la superficie dell'immobile con le pertinenze ed il box garage è infatti rispettivamente pari a mq 112,00 + 8,00 + 31,00 - (cfr. visure catastali allegate).

Pertanto, poiché la superficie dell'immobile è maggiore di 125,00 mq, nel detto allegato "A" è riportato che *"Comunque il costo dell'area non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47,... con il **limite massimo ... di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq, ...**".*



Da tutto quanto sopra si conclude che l'importo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli immobili pignorati in questione (appartamento pertinenze e garage, come indicato nel valore M_p della sopracitata formula) è pari ad € 10.000,00.

Al detto importo andranno inoltre aggiunte le spese occorrente per la trascrizione di tale trasformazione in diritto di proprietà.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- copia della Delibera Comunale già citata sopra;
- copia dell'allegato "A" alla detta Delibera;
- copia delle visure catastali dell'appartamento e del garage.

Catania, 27 settembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Scuderi

