

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile

Giudice Esecutore: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1071/18 promossa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti della debitrice esecutata.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Con decreto del 04/05/2022, notificato il 05/05/2022, la S.V.I. richiamava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia per conferirgli il seguente mandato: "chiarisca se il bene ricada nelle convenzioni di edilizia agevolata per cui risulti emesso un finanziamento con risorse pubbliche; quale sia il contenuto della convenzione e se la stessa risulti trascritta; il tempo residuo del godimento del diritto di superficie; il valore di riscatto dai vincoli; altre condizioni che limitano la disponibilità dal punto di vista soggettivo e oggettivo; se è il solo cespite di proprietà del debitore esecutato;" invitandolo altresì a produrre relazione integrativa entro 45 gg. dalla data di comunicazione del presente provvedimento.

Al fine di rispondere ai quesiti integrativi di cui sopra lo scrivente ha acquisito gli atti di mutuo stipulati dal Notaio Dott. Giuseppe Reina di Catania, riportanti i numeri 37001/19736 del 27/02/2008, 39077/21188 del 25/03/2009 e 40351/22135 del 04/12/2009, dai quali si evince che l'immobile pignorato è stato costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata agevolata, ed ha usufruito per la propria quota parte dell'erogazione di un mutuo agevolato da parte della Regione Siciliana con garanzia sussidiaria dello Stato. Sulla base delle informazioni raccolte dagli atti di cui sopra è stato possibile altresì accedere agli archivi del Comune di Ragalna e ottenere copia della Convenzione n. 531 del 20/10/2004 e della sua integrazione n. 669 del 11/01/2007, stipulate tra il medesimo Comune di Ragalna e la Società Cooperativa Edilizia "██████████" per la costruzione di 20 alloggi in Via Canfarella. Le suddette convenzioni sono state trascritte presso i registri dell'Agenzia del Territorio, come risultante dalle ispezioni ipotecarie, ai nn. 8993/13429 del 07/03/2008 e 8994/13430 del 07/03/2008. Oltre ai documenti menzionati, dagli archivi dell'U.T.C. è stata estratta copia dello schema di convenzione stipulata.

La convenzione in oggetto riguarda un Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P), come previsto ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971 e della L.R. n. 71.78 e successive modificazioni e integrazioni, stipulata il 20/10/2004, secondo la quale in prima istanza il Comune concedeva alla Cooperativa Edilizia il diritto di proprietà di alcune particelle catastali da espropriare su propria delega. In seno all'integrazione n. 669 del 11/01/2007, la suddetta società provvedeva invece direttamente all'acquisto dei terreni oggetto del programma costruttivo. Ne segue pertanto che la convenzione di cui si tratta è una convenzione avente per oggetto il diritto di piena proprietà. In particolare, i terreni sui quali è stato edificato erano di proprietà della medesima società che ne ha trasferito la stessa, insieme a quella degli immobili ivi edificati, ai singoli soci ognuno per la propria quota. In tal caso quindi l'oggetto della convenzione non è il diritto di superficie ma proprio



il diritto di piena proprietà che, comunque, non ha posto in essere alcun vincolo tra il Comune e la Società Cooperativa in quanto acquisito da quest'ultima al fine di poter usufruire dei tassi d'interesse agevolati.

La disciplina dell'edilizia residenziale convenzionata vigente fa riferimento al Decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119 convertito con Legge 17 dicembre 2018, n. 136. In particolare, l'art. 25-undecies ha modificato l'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 preesistente con la sostituzione dei commi 49-bis e 49-quater con i seguenti:

*«**49-bis.** I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;»*

*«**49-quater.** In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.*

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto



dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.»

Nel caso di specie, la proprietà è stata trasferita in prima istanza dalla Cooperativa Edilizia alla debitrice esecutata con atto di assegnazione degli alloggi, ossia scrittura privata a rogito del notaio Giuseppe Reina in data 16/12/2010 n. 42087/23469, trascritto il 28/12/2010 ai nn. 68986/43945. La legge 17 dicembre 2018, n. 136 è retroattiva e riguarda anche le convenzioni stipulate prima della entrata in vigore della medesima, ossia prima del 19/12/2018. Pertanto, secondo le superiori indicazioni, ad oggi risulta già decaduto senza limitazioni di sorta il vincolo di anni cinque relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze, e a conseguenza di ciò sono decaduti tutti i vincoli di natura soggettiva preesistenti. In definitiva l'alienazione del diritto di proprietà può avvenire senza vincoli di residenza, reddito, ecc. nei passaggi successivi.

Al fine di rimuovere il vincolo del prezzo massimo, è necessario però procedere con un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che possono essere richiesti dalle persone fisiche che ne abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene in oggetto.

Chiarito tutto quanto sopra, non sussistono altri vincoli che possano limitare la disponibilità dell'immobile nemmeno dal punto di vista oggettivo.

Infine, sulla scorta delle ulteriori verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio e dei controlli incrociati tra la visura catastale e l'ispezione ipotecaria entrambe eseguite per soggetto sull'intero territorio nazionale, non sussistendo annotazioni relative a formalità di dubbia natura, si è accertato che la debitrice esecutata possiede ad oggi il diritto di piena proprietà solamente sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura.

Tutta la documentazione menzionata e necessaria per l'espletamento del mandato è allegata alla presente relazione.

Ritengo con la presente di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Convenzione n. 531 del 20/10/2004 e sua Integrazione n. 669 del 11/01/2007;
- Schema Convenzione del 20/05/2003;
- Note di Trascrizione Convenzione e sua Integrazione;
- Atti di Mutuo;
- Visura Catastale Nazionale per Soggetto;



- Ispezione Ipotecaria Nazionale per Soggetto.

L'esperto stimatore
Dott. Ing. Alessandro Nicosia

