

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione I civile

DECRETO

Il Giudice dell'esecuzione,

lette le note depositate dalle parti per l'udienza del 9.3.2023,

premesso che, con atto trascritto il 20.2.1992, il Comune di Lunamatrona ha trasferito all'esecutato, quale titolare della Ditta omonima, il diritto di superficie del terreno censito al **foglio 3 mapp. 841** ricadente nel PIP;

rilevato che con tale atto l'esecutato si è impegnato *“a non cedere a terzi le opere realizzate senza che sia previamente intervenuta l'Amministrazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizioni alcune tutte le norme del presente contratto e del regolamento comunale di attuazione del Piano di zona”* (cfr. convenzione di cui all. 4 della perizia);

rilevato altresì che, in caso di violazione di quanto previsto nel contratto, è stata prevista la revoca della concessione e il ritorno del bene nella libera disponibilità del Comune (cfr. par. 9);

rilevato che, con ordinanza del 21.5.2020, il G.E. ha osservato che *“nulla osta alla vendita dell'unità immobiliare, previa richiesta da parte dell'Ufficio al Comune di Lunamatrona dell'autorizzazione alla vendita e l'inserimento di una clausola di accettazione da parte dell'eventuale aggiudicatario delle clausole negoziali e della normativa comunale richiamata nell'atto pubblico di acquisto, allegato sub. 4 alla perizia di stima”*;

rilevato che, con delibera del 31.3.2021, il Comune di Lunamatrona ha negato l'autorizzazione alla vendita forzata dell'immobile pignorato, sulla base della seguente motivazione:

per la seguente motivazione: “il lotto in questione è stato trasferito al concessionario in diritto di superficie mediante convenzione Rep. 143/92, che lo caratterizza per: essere condizionato all'esproprio definitivo delle aree rientranti nei piani a favore del Comune, ed essere strettamente connesso allo svolgimento dell'attività edilizia di rilievo pubblicitario che ne limita l'ipotocabilità, e, soprattutto, sul quale vi ricadono poteri d'imperio del Comune in caso di applicazione di sanzioni che comportano la decadenza del concessionario dal diritto di superficie. Tale area, pertanto, non può essere sottratta dal fine pubblico per la quale è stata destinata, e quindi non può essere oggetto di pignoramento da parte di soggetti creditori del Concessionario che ha acquistato il diritto di superficie”;

rilevato che il creditore [REDACTED] ha iscritto ipoteca sul fabbricato censito al Catasto Fabbricati al **foglio 3 part. 1247** in data 6.03.2012 ai nn. 628/6118, successivamente alla trascrizione dell'atto di alienazione del diritto di superficie del terreno oggetto della presente esecuzione;

considerato che le aree espropriate entrano a far parte del patrimonio indisponibile del comune, in quanto destinate al soddisfacimento di una specifica finalità d'interesse pubblico, e pertanto non possono essere sottratte alla loro destinazione "se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano" (art. 830 co. 2 c.c.);

osservato che, secondo i principi espressi dalla Corte di Cassazione, soltanto i pignoramenti di aree incluse in un piano per gli insediamenti produttivi, che intervengano prima della realizzazione degli impianti, sottraggono il bene alla sua destinazione tipica e si pongono in contraddizione con le finalità di pubblico interesse che hanno giustificato l'imposizione del vincolo (cfr. Cassazione n. 9508/1997);

rilevato che nella specie il pignoramento riguarda un fabbricato già compiutamente realizzato (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona al foglio 3 mappale 1247), rientrante in un'area inclusa in un piano per gli insediamenti produttivi, ed è quindi intervenuto dopo la realizzazione delle finalità imposta dal legislatore e attuate attraverso il provvedimento di convenzione, con la conseguenza che il vincolo di indisponibilità non è opponibile al creditore procedente;

considerato che il pignoramento non ha sottratto il bene alla sua destinazione tipica e non si pone in contraddizione con le finalità di pubblico interesse che hanno giustificato l'imposizione del vincolo;

ritenuto pertanto che il fabbricato realizzato su un'area inclusa nel P.I.P. non si trovi in una condizione giuridica che ne preclude l'assoggettamento ad espropriazione forzata;

ritenuto conseguentemente che il diniego di autorizzazione del Comune non osti alla vendita forzata dell'immobile pignorato in quanto le finalità pubbliche menzionate nella convenzione del 6.2.1992 rep. 143 sono già state realizzate;

osservato altresì che, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, è sufficiente a dimostrare la titolarità del credito in capo al cessionario la produzione dell'avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale recante l'indicazione per categorie dei rapporti ceduti in blocco, senza che occorra una specifica enumerazione di ciascuno di essi, purché gli elementi comuni presi in considerazione per la formazione delle singole categorie consentano di individuare senza incertezze i rapporti oggetto della cessione (cfr. Cass. sent. n. 31188 del 29 dicembre 2017; Cass. sent. n. 15884 del 13 giugno 2019);

rilevato che della cessione del portafoglio di crediti da [redacted] alla società [redacted] è stata data notizia mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 52 del 5/5/2018, Parte Seconda;

rilevato che nell'avviso sono presenti i criteri per individuare i crediti ceduti, tra cui rientra quello oggetto della presente procedura;

rilevato peraltro che il creditore cessionario ha depositato la nota del 17.1.2022 con cui il cedente [redacted] attesta l'avvenuta cessione della posizione in esame:

DEBITI	CREDITI
600068096427 (mutuo - contratto di mutuo a rogito Dott. Sergio Floris, Notaio in Guspini, in data 29/02/2012, Rep. n. 67143 - Racc. n. 25253, registrato a Sanluri il 05/03/2012 al n. 603, spedito in forma esecutiva in data 11/05/2007) 950100000027 (soff. conto cor.) 951100000094 (soff. spesa)	[redacted] ABBIGLIAMENTO DI [redacted]

ritenuto quindi che l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del creditore non possa trovare accoglimento;

RIMETTE

gli atti al delegato per la prosecuzione delle vendite come disposte nella delega del 21.5.2020.

Si comunichi.

Cagliari, 09/03/2023

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Silvia COCCO