

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 291/2018 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Creditore procedente: MAUI SPV S.r.l.

sede legale in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)

per il tramite della procuratrice speciale BAYEVIEW ITALIA 106 S.p.A. già
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

sede legale in Piazza Diaz n. 5, 20123, Milano (MI)

Rappresentata e difesa: Avv. Calabresi Roberto

Avv. Gaboardi Elisa

entrambi con studio in Foro Buonaparte n. 20, 20121, Milano (MI)

Debitori eseguiti:

entrambi residenti in Via Calabria n. 14, Co. E., 96100, Siracusa (SR)

Rappresentati e difesi: Avv. Fonti Maria

con studio in Via Gagliano n. 32, 00135, Roma (RM)

Custode Giudiziario: Avv. Simonelli Maria

con studio in Via G. Di Monte n. 6, 96100, Siracusa (SR)

PROCEDIMENTO 291/2018 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **MAUI SPV S.r.l.**, con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), C.F. 05254070260, per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, con sede legale in Piazza Diaz n. 5, 20123, Milano (MI), C.F. 11417440960, rappresentata e difesa dall'**Avv. Calabresi Roberto**, C.F. CLB RRT 74D22 G999W, pec rcalabresi@pec.slcg.it e dall'**Avv. Gaboardi Elisa**, C.F. GBR LSE 79C55 G337D, pec elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it, entrambi con studio in Foro Buonaparte n. 20, 20121, Milano (MI)

CONTRO**PREMESSA**

- **In data 13.11.2023, notificata da pec del Tribunale del 14.11.2023**, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'integrazione alla perizia di stima depositata in atti in data 10.02.2020 dal precedente CTU, Ing. Franzò Sergio, relativa alla stima dell'immobile ubicato in Siracusa (SR), Via Calabria n. 14, Sc. E, piano terra (vd. Allegato 01);**
- **In data 15.11.2023 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima;**
- **In data 02.05.2022 l'Avv. Simonelli Maria, in qualità di Custode Giudiziario nominato, rilevava nell'ambito della relazione periodica di custodia che "alla luce dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 che ha introdotto nuova disciplina riguardante i pignoramenti immobiliari aventi oggetto unità abitative di edilizia residenziale pubblica e in particolare per gli immobili edificati in regime di edilizia convenzionata e agevolata...come**

risulta dalla CTU in atti la palazzina è stata realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari. L'immobile pignorato rientra nella nozione di edilizia convenzionale e agevolata, tuttavia la CTU in atti, redatta prima dell'intervento della succitata norma, nulla dice in merito alla convenzione".

OGGETTO DELL'INCARICO

Premesso quanto sopra, la S.V.III.ma in data 20.04.2023 onerava il CTU di produrre nel termine di giorni 90 un'integrazione alla perizia di stima in atti con il seguente oggetto:

"chiarisca se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indichi:

- 1. Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);*
- 2. La trascrizione della convenzione;*
- 3. I limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);*
- 4. La sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);*
- 5. I costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 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)".*

RISPOSTA AL QUESITO

Con opportuno riferimento all'attestazione prodotta dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), che si allega in copia all'Allegato 02, a seguito di pec inviata dallo scrivente, si determina quanto segue.

L'immobile, come già definito sulla CTU in atti del 10.02.2020 dell'Ing. Franzò Sergio, fa parte di un edificio realizzato nell'ambito dell'intervento costruttivo di n. 96 alloggi, in base al progetto redatto il 20.10.1955 dall'Ing. Luigi La Ciura e dall'Ing. Giuseppe Bonaiuto, di cui mancano agli atti i titoli edilizi (autorizzazione, licenza, agibilità). Detto progetto venne approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici ovvero dal competente Provveditorato Regionale ai LL.PP., con nota del 31.10.1956 n. 42648. I lavori vennero ultimati il 20.07.1961 e collaudati il 03.08.1962.

Premesso quanto sopra, si tratta evidentemente di "edilizia sovvenzionata", la quale veniva tuttavia realizzata in assenza di una specifica convenzione, pertanto non è previsto alcun limite massimo di cessione. Non esiste infine nessuna affrancazione trascritta, ovvero nessun costo correlato.

Le uniche limitazioni imposte dalla L. 560/93 e dalla L.R. 43/94 attengono al divieto di rivendita nel quinquennio successivo alla data di registrazione del contratto.

Ad ulteriore conferma di quanto sopra affermato, dalla lettura della visura storica catastale allegata alla CTU in atti si evincono diversi passaggi di proprietà effettuati sull'immobile, oltre quelli relativi alle successioni per causa di morte, che di seguito si riportano:

- Atto di compravendita del 15.07.1994, rep n. 15155, rogante Notaio Concetta Messina;
- Atto di donazione del 04.02.2004, rep n. 28733, rogante Notaio Concetta Messina
- Atto di compravendita del 05.10.2004, rep n. 29455, rogante Notaio Concetta Messina.

In caso di convenzione, nessuno degli atti sopra elencati si sarebbe potuto rogare.

CONCLUSIONI

Vista l'assenza della convenzione, nonostante l'immobile si inquadri all'interno della cosiddetta "edilizia sovvenzionata", visto che il complesso residenziale veniva approvato in data 31.10.1956 (67 anni da oggi), tenuto conto dei molteplici passaggi di proprietà già avvenuti sull'immobile e che gli odierni debitori sono nel possesso continuativo dell'immobile a far data dal 05.10.2004.

PERTANTO

L'immobile è allo stato alienabile ad un importo coerente con la stima della CTU in atti del 10.02.2020.

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Attestazione IACP sull'assenza di convenzione

Siracusa, 20 Dicembre 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio





**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA**

IACP DI SIRACUSA

U

Protocollo N.0010324/2023 del 29/11/2023

Sede: Via A. Von Platen, n. 37 - 96100 SIRACUSA
Tel 0931-707111 (pbx) Telefax 0931-66931 - Casella Postale n. 131
Partita IVA - Codice Fiscale 00073840894

All. n. ____

OGGETTO: Documentazione immobile in Siracusa, Via Calabria n. 14.

Arch. Alberto Reale
Vicolo Abruzzi 156
Siracusa

albertoreale.arch@archiworldpec.it

Egr. Arch.,
riscontro la sua pec del 24/11/2023, acquisita con prot. n. 10254 del 27/11/2023, per comunicarle quanto segue.

L'edificio, di cui l'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte, è stato realizzato nell'ambito dell'intervento costruttivo di n. 96 alloggi, in base al progetto redatto il 20/10/1955 dagli Ing. Luigi La Ciura e Giuseppe Bonaiuto, di cui mancano i titoli edilizi (autorizzazione, licenza, agibilità).

Detto progetto venne approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici ovvero dal competente Provveditorato Regionale ai LL.PP. con nota del 31/10/1956 n. 42648, senza alcuna una specifica convenzione.

I lavori vennero ultimati il 20/07/1961 e collaudati il 03/08/1962.

Inoltre, non è previsto nessun limite massimo di cessione, le uniche limitazioni imposte dalle leggi e 560/93 e L.R. 43/94 attengono al divieto di rivendita nel quinquennio successivo alla data di registrazione del contratto e al diritto prelazione in favore dell'I.A.C.P., escluso in caso di procedimenti giudiziari.

Infine, non esiste nessuna affrancazione trascritta e quindi nessun costo correlato.

Cordialità.

Il Responsabile
Servizio Tecnico Amministrativo Patrimoniale
F.to Geom. Letterio Bitto