

**TRIBUNALE DI MATERA**

**Procedura Esecuzione Immobiliare n. 60/2017 R.G.**

**C.T.U. – Dott. For. Eustachio D. VICENTI**

**AL GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARIE**

**Udienza a trattazione scritta 28.09.2021**

**Oggetto:** Note integrative di perizia.

Il sottoscritto Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI, nominato C.T.U. nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 60/2017 R.G. promossa da

riporta nella presente :

- A- Parziale Rettifica di quanto riportato nel del Rapporto di Valutazione in riferimento a posto auto in cortile condominiale;
- B- Precisazioni su quanto riportato nel Rapporto di Valutazione.

**A- Parziale Rettifica di Perizia riguardo Posto Auto in cortile condominiale**

Si riporta che dalla lettura del Regolamento condominiale è emerso che, contrariamente a quanto riportato nel Rapporto di Valutazione a pag. 8 testualmente “*Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Posto auto in cortile condominiale*” **l’immobile** (e quindi l’aggiudicatario del bene) **NON è dotato di posto auto nel cortile condominiale**. Per maggiori dettagli si faccia riferimento al *Regolamento condominiale* riportato in allegato 7 del Rapporto di Valutazione.

**B - Precisazioni su quanto riportato nel Rapporto di Valutazione**

Nella Rapporto di Valutazione del 21/03/2019 viene riportato a pag. 11-12-13 quanto segue:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI   |
| Se si, di che tipo?              | Concessione di area con diritto di superficie.   |
| Estremi delle convenzioni:       | Convenzione Rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I At-ti Pubblici, stipulata tra il |



|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | (Cfr. Al-legato 8)  |
| <p>Obblighi derivanti:</p> | <p>L'aggiudicatario del bene subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla Convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra il</p> <p>Resta da verificare l'estensione degli obblighi relativi ai requisiti soggettivi per ottenere l'assegnazione di alloggi economici popolari, così come previsto dall'art. 11 della Convenzione, anche ai partecipanti all'asta giudiziaria.</p> <p>A questo proposito in data 19.02.2019 il C.T.U. ha inoltrato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Matera richiesta di informazioni, nello specifico riportando testualmente:</p> <p><i>" ... ommississ... in riferimento all' unità immobiliare catastalmente individuata al Fg. di mappa 67 particella 1778 subalterno 38 intestata a COMUNE DI MATERA (oneri per l'area - ciascuno per i propri diritti)</i></p> <p style="text-align: right;"><i>(oneri per il fabbricato e utilista dell'area per 99 anni);</i></p> <p><i>1. Se esiste la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e ri-</i></p> |



*mozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione per prezzo massimo di cessione, del canone di locazione e dei vincoli inerenti i requisiti degli assegnatari previsti dalle vigenti norme in materia di edilizia economica popolare;*

*2. Qual' è il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione per prezzo massimo di cessione, del canone di locazione e dei vincoli inerenti i requisiti degli assegnatari previsti dalle vigenti norme in materia di edilizia economica popolare.*

*3. Se l'eventuale aggiudicatario del bene, acquistato mediante asta giudiziaria, potrà subentrare nell'opportunità di esercitare il diritto di riscatto del Diritto di Superficie al prezzo valutato secondo il punto 2. della presente anche in assenza dei requisiti degli assegnatari previsti dalle vigenti norme in materia di edilizia economica popolare*

*4. Si chiede la determinazione del prezzo di cessione del bene così come previsto dall'art. 12 della convenzione del 03.08.1990 Rep. 43731 Racc. n. 12017 (riportata in allegato alla presente);*

*5. Si chiede altresì di voler fornire copia di richiesta di conguaglio del costo del suolo inviate dall'Ufficio Servizio Patrimonio al .*



*6. Se esiste un diritto di prelazione da parte  
sull'immobile sopra indicato  
sottoposto a vendita giudiziaria. ... omissis ... "*

*In data 21.03.2019 lo scrivente riceveva mezzo  
raccomandata A/R riscontro dall'Ufficio  
Servizio Patrimonio, riportando testualmente "*

*1) La trasformazione del diritto di superficie in  
diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli  
convenzionali relativi al prezzo massimo di  
cessione e al canone massimo di locazione per  
l'immobile sopra riportato, sono regolati  
dall'art. 31 della L. 23.12.98 n.448 commi 47 e  
48, modificato dalla L. 106 del 12.07.2011 che  
all'art. 5 comma 3 bis, ha introdotto i due nuovi  
commi 49 bis e 49 ter, questi ultimi modificati  
dalla L. n. 14 del 24.12.2012 art. 29 comma 16  
undecies, recentemente modificati dall'art. 25  
undecies della L. 136 del 17.12.2018, che ha  
introdotto il comma 49 quater, disponendo che  
la rimozione del vincolo del prezzo massimo di  
cessione, comporta altresì la rimozione di  
qualsiasi vincolo di natura soggettiva;*

*2) Il corrispettivo dovuto per la trasformazione  
del diritto di superficie in diritto di proprietà e  
rimozione dei vincoli convenzionali relativi al  
prezzo massimo di cessione e al canone  
massimo di locazione è, al momento, valutabile*



*in €. 14.100,00 circa. Il comma 49 ter dell'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, ha disposto, come già riportato al punto precedente, che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ;*

*3) L'eventuale aggiudicatario del bene, **che dovrà possedere i requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii.**, subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra*

*4) La determinazione del prezzo di cessione del bene previsto dall'art. 12 della convenzione rep..n.43731 del 03.08.1990 è valutabile, al momento della presente nota, pari a circa €. 128.000,00 (il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 28.07.1993;*

*5) Con nota prot., n. 61529 del 08 Settembre 2017 (allegata in copia) diffidava \_\_\_\_\_, con lettera raccomandata tornata indietro per compiuta giacenza, al . pagamento del corrispettivo costo suolo assegnato alla*



, per l'im-mobile di sua proprietà di via Plauto n. 8. Alla data della presente, nessun versamento risulta . essere stato effettuato dal .

6) Non esiste in capo alcun diritto di prelazione in caso di alienazione a qualsiasi titolo dell'immobile ."

Per quanto riportato al punto 2) l'acquirente successivamente all'aggiudicazione, e alla sanatoria edilizia/urbanistica, potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà rimuovendo i vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione con un costo pari a circa € 14.000,00 rimuovendo altresì, ai sensi del comma 49 ter dell'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, qualsiasi vincolo di natura soggettiva nei futuri trasferimenti.

Per quanto riportato al punto 3) nella nota dell'Ufficio Patrimonio **l'aggiudicatario del bene dovrà possedere i requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii** riguardanti tra l'altro limiti di reddito, non titolarità di diritti di proprietà ecc.. così come previsto dall'art. 3 della summenzionata Legge - *Requisiti soggettivi per l'accesso alla edilizia residenziale pubblica.*



|  |  |
|--|--|
|  | <p>Riguardo i requisiti soggettivi che l'aggiudicatario del bene all'asta giudiziaria dovrebbe possedere si lascia al Giudice Esecutivo la decisione nel merito essendo questo un aspetto prettamente giurisprudenziale.</p> |
|--|--|

In riferimento a quanto riportato nel Rapporto di Valutazione “[...] *Per quanto riportato al punto 2) l'acquirente successivamente all'aggiudicazione, e alla sanatoria edilizia/urbanistica, potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà rimuovendo i vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione con un costo pari a circa € 14.000,00 rimuovendo altresì, ai sensi del comma 49 ter dell'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, qualsiasi vincolo di natura soggettiva nei futuri trasferimenti.[...]*” è bene precisare che **stando a quanto comunicato dall'Ufficio Servizio Patrimonio del Comune di Matera al punto 3. :**“3) *L'eventuale aggiudicatario del bene, che dovrà possedere i requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii., subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra*

” **l'eventuale aggiudicatario del bene** (al quale dovrebbe essere trasferita la *proprietà superficiaria* visto l'atto di provenienza “*Atto di Assegnazione di Alloggio Cooperativistico in Proprietà Superficiaria” rep. 51883 del 21/12/1992 a rogito del Notaio Michele A. CASINO, salvo diverse disposizioni in sede di trasferimento del diritto reale di godimento degli immobili), **dovrà possedere i requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica** ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii., e subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra il*

” e **pertanto le indicazioni fornite nella nota dell'Ufficio Servizio Patrimonio e in particolare quelle relative alla possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione** (valutato dall'Ufficio Servizio Patrimonio alla data del 12.03.2019 in circa €. 14.100,00 e quindi da ricalcolare al momento dell'eventuale richiesta di “*trasformazione*” da parte dell'aggiudicatario) **sono riferite agli eventuali aggiudicatari in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia**



**Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii.”**

Resta da verificare la possibilità, per i soggetti che non possiedono i requisiti per accedere all’Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii. di poter partecipare all’asta di vendita giudiziaria (subentrando nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell’acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990) e in caso affermativo *se* potranno anch’essi procedere (o debbano essere obbligati) alla *trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione e rimozione dei vincoli soggettivi* al costo che sarà valutato dall’Ufficio Servizio Patrimonio del Comune di Matera al momento del Decreto di Trasferimento o al momento della richiesta di “*trasformazione*” .

Anche la determinazione del “*prezzo massimo di cessione*” del bene valutato dall’Ufficio Servizio Patrimonio alla data 12.03.2019 nella misura di circa €. 128.000,00 (punto 4. della nota inviata al C.T.U.) è soggetta a variazione nel tempo e quindi da ricalcolare sulla base delle indicazioni riportate nella *Convenzione Rep. n. 43731 del 03.08.1990* e secondo quanto disposto dall’Ufficio Servizio Patrimonio.

Si precisa infine che la valutazione del lotto di vendita (dalla data del deposito del Rapporto di Valutazione), e quindi il prezzo di vendita, è soggetto a variazione nel tempo in funzione, tra l’altro, degli anni restanti del diritto reale di godimento (cfr. *Convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990* riportata in all’ allegato 8 del rapporto di valutazione del 21.03.2019) .

**Ai fini della vendita si ritiene fondamentale allegare al Bando di Vendita, oltre la il Rapporto di Valutazione del 21-03-2019 e l’Integrazione del 15-01-2021, anche la presente nota di rettifica/precisazioni di Perizia.**

**Con osservanza**

Matera 10/09/2021

il C.T.U.

Dott. For. Eustachio D. VICENTI

