



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**VERBALE DI UDIENZA**

All'udienza del 20/09/2022, avanti al Giudice dell'Esecuzione **dott. Francesco Angelini**

nella procedura **RG n. 103/2021** sono comparsi:

**per il creditore procedente**  l'avv. DANIELA CECCHETTI in sostituzione dell'avv. Marika Miceli;

**per la parte esecutata** nessuno compare;

**il Custode**, avv. ALESSANDRA ANGELETTI in sostituzione dell'Avv. Giancarlo Ferrami, non presente per malattia;

Il custode evidenzia le problematiche inerenti la presenza di una convenzione edilizia con il Comune di Terni e si interroga sulla relativa applicabilità al caso di specie;

Per il resto non nuove osservazioni ulteriori;

Il precedente chiede la non applicazione della Convenzione in quanto non trascritta e conseguentemente chiede disporsi la vendita del compendio;

**Il Giudice**

Dato atto,

Letta la Convenzione con il Comune di Terni del 09.10.2008 Rep. 36924;

Appreso dalla relazione del custode del 15.09.2022 come la stessa convenzione non sia stata trascritta, nonostante l'obbligo di cui all'art. 11 della Convenzione stessa (essendo alla stessa inapplicabile il disposto di cui all'art. 2645quater c.c. – aggiunto solo in data successiva con D.L. 16/2012);

Rilevato come il presente processo di esecuzione forzata non è stato promosso in danno di una delle parti della Convenzione, bensì nei confronti di un avente causa, terzo rispetto alla Convenzione stessa;



Preso atto della natura dichiarativa della trascrizione della convenzione, se non espressamente pattuita in forma diversa dal dettato normativo (si veda ad esempio l'art. 1159 c.c. in tema di usucapione abbreviata);

Preso atto come, in diverso contesto di specie – ma pur sempre riferibile alla materia degli accordi di diritto pubblico – la Suprema Corte ha avuto modo di sancire che “*le convenzioni stipulate dalla Regione Calabria e dalle Università calabresi, ai sensi dell’art. 11, comma 3, della l.r. n. 9 del 2007, per disciplinare il trasferimento alle Università delle funzioni già svolte dalle Aziende Regionali per il Diritto allo Studio Universitario (ARDIS), costituiscono accordi rilevanti ed efficaci soltanto nei rapporti tra le parti stipulanti, come tali opponibili ai terzi solo se da questi conosciute ed accettate*”;

Considerato pertanto che un accordo di diritto pubblico – quale è la convenzione in esame – vanta efficacia tra le sole parti se non portato ad opportuna conoscenza dei terzi a mezzo di trascrizione;

Rilevato che il regime pubblicistico non muta la situazione tenuto conto che l'art. 11 co. 2 L. 241/90 estende agli accordi stessi il regime privatistico ove compatibile;

Preso atto, ragionando in prospettiva analogica, che nel caso similare di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 D.leg. 42/04 la mancata trascrizione del vincolo culturale rende inopponibile ai terzi le particolari prescrizioni di cui agli artt. 10 ss D.leg. 42/04 (e vedasi Consiglio Stato n. 4337/2014; 4369/09);

Ritenuto pertanto come la mancata trascrizione della Convenzione renda la stessa inopponibile ai terzi e, in definitiva, alla procedura esecutiva;

Ritenuto dover specificare nella descrizione dei beni oggetto di vendita come allo stato non sia stato reperito certificato di agibilità degli stessi;

preso atto, dalla CTU, come si debba applicare la decurtazione del 15% per garanzia da assenza di vizi (e non del 10% come posto dall'esperto stesso) e al contempo è necessario eliminare la decurtazione del 5% per occupazione dell'immobile, in quanto non prevista dalle istruzioni fornite nel quesito peritale;

### **P.Q.M.**

MANDA al custode per depositare questionario nonché bozza in formato .rtf di ordinanza di vendita delegata entro il termine di 30 giorni;

RISERVA all'esito l'emissione dell'ordinanza di vendita;



Si comunichi la presente, per opportuna conoscenza, al Comune di Terni e alla Regione Umbria, presso l'indirizzo PEC istituzionale, a cura della Cancelleria;

Il Giudice  
*Dott. Francesco Angelini*

