

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 39/2020**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

*GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò*  
*Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Antonietta Rossi*  
*C.T.U. : Dott. Ing. Pierluigi Melchionna*

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

*Grosseto, li 21 settembre 2023*

---

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA  
Via Adamello 47 - 58100 Grosseto  
cell 347-5953250 e-mail p.melchionna@gmail.com

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione di beni immobili nell'ambito della procedura esecutiva n. 39/2020.

In data 26.02.2021 lo scrivente CTU depositava la suddetta relazione peritale di stima.

In data 15.03.2023 l'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò, delegato alle Esecuzioni, formulava allo scrivente stimatore il seguente quesito:

**Quesito:** *acquisisca la convenzione trascritta in data 19/12/2003 relazionando all'esito sulla sussistenza di eventuali requisiti da segnalare*

### PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un'unità immobiliare destinata a **CIVILE ABITAZIONE** corredata da **AUTORIMESSA**, siti in via Angelo Guelfi e facenti parte del complesso residenziale "IL SOLE" al civico n. 11, in Frazione Braccagni nel Comune di Grosseto.

I suddetti immobili, sono rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:

- Foglio 15, particella 636, sub 33, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 464,81 (appartamento piano T-S1, via Angelo Guelfi);
- Foglio 15, particella 636, sub 58, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 41,26 (autorimessa piano S1, via Angelo Guelfi).

I sopra citati immobili risultano intestati a:

- [REDACTED]  
per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

La procedura esecutiva è promossa da [REDACTED] in qualità di procuratrice della [REDACTED] in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 24.03.2020 n. 3742 del reg. gen. e n. 2772 del reg. per l'intera e piena proprietà

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto giustificata ed opportuna "la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in un **unico lotto**" così costituito:

LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO posto al piano *terra e primo sottostrada* corredato da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, oltre a diritti sulle parti comuni, complesso residenziale "IL SOLE" n. 11, Frazione Braccagni, Comune di Grosseto, con prezzo base del lotto unico pari a € 169. 000,00 (*euro centosessantanovemila/00*).

#### 1. RISPOSTA AL QUESITO

*Questo: Acquisisca la convenzione trascritta in data 19/12/2003 relazionando all'esito sulla sussistenza di eventuali requisiti da segnalare*

Il complesso residenziale in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 489 del 16.12.2006 (P.E. n. 2000/3029) e al Permesso in Variante n. 265 del 04.11.2005 (P.E. n. 2005/2505), richiedente [REDACTED]. I lavori sono terminati il 02.12.2005 ed in data 21.09.2006 è stato presentato dalla medesima società il Certificato di Abitabilità/Agibilità (prot. n. 106518).

I beni in oggetto sono pervenuti ai [REDACTED], sopra generalizzati, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà e in regime di separazione dei beni, in forza di **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** di cui all'atto del Notaio SENSI Costanza del 29.12.2006 rep. n. 12980/7658, trascritto in data 30.12.2006 al reg. gen. n. 22252 e reg. part. n. 14021, da potere della [REDACTED]

**Nota:** Il corrispettivo della presente assegnazione è stato stabilito nella somma complessiva di € 168.699,77 (Euro centosessantottomilaseicentonovantanove/77).

Alla [REDACTED] come sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili in oggetto era a sua volta pervenuta giusto **atto di convenzione per la cessione in diritto di proprietà – cessione di diritti reali a titolo oneroso**, di cui all'atto del 26.11.2003 rep. n. 12948 ai rogiti del Notaio GIORGETTI Luciano, trascritto in data 19.12.2003 al numero 19876 del registro generale ed al numero 13292 del registro particolare, contro il Comune di Grosseto, con sede in Grosseto, c.f. 00082520537.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la suddetta Convenzione che si allega alla presente memoria e di cui si riportano in breve gli argomenti in esso contenuti, come segue:

- In premessa si specifica che la [REDACTED] (successivamente detta "concessionaria") ha partecipato al bando di concorso approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 1248 del 15.12.1998, per la cessione in diritto di proprietà del lotto unico del P.E.E.P. in frazione Braccagni del Comune di Grosseto individuato

- catastalmente al foglio 15 particelle 525 e 90 sulle quali è stato realizzato il complesso di edilizia residenziale (denominato successivamente "IL SOLE").
- Con Deliberazione n. 554 del 10.06.1999 rettificata dalla successiva n. 644 del 06.07.1999, la Giunta Comunale ha approvato la proposta di graduatoria per l'assegnazione dei lotti di cui al bando, fra le altre, del lotto unico del P.E.E.P. in frazione Braccagni nei confronti della concessionaria.
  - Nell' art. 1 si specifica che il realizzando complesso di edilizia residenziale ricade in opera di pubblica utilità con riferimento al disposto dell'art. 6 comma 4 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m. e che il Comune di Grosseto autorizzava la concessionaria, in forza della determinazione dirigenziale n. 2151 del 15.10.2003, *"alla esecuzione diretta delle procedure espropriative ivi compresi gli atti preparativi sia relativamente sulle aree destinate alla utilizzazione edificatoria che a quelle interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione"*.
  - Nell'art. 2 la concessionaria si obbligava a corrispondere l'indennità di espropriazione e di ogni altro onere diretto ed indiretto ai proprietari ed agli altri eventuali aventi diritto sulle aree del citato Piano di Zona P.E.E.P., sollevando l'Amministrazione Comunale di Grosseto da ogni onere al riguardo. L'esecuzione diretta delle procedure espropriative si intendeva effettuata a scomputo del corrispettivo determinato provvisoriamente in € 140.992,74 (euro centoquarantamilanovecentonovantadue/74), salvo conguaglio in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area medesima, da determinare al termine della procedura espropriativa.
  - Nell'art. 6 la concessionaria si obbligava ad iniziare e ultimare i lavori secondo entro i termini fissati nella relativa concessione, prorogabili sulla base di forza maggiore e su domanda motivata della concessionaria. Si precisava inoltre che *"sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme di finanziamento statale o regionale che assistono l'intervento edificatorio. In tal senso i termini di cui al presente comma prevalgono su quelli fissati nella concessione/provvedimento autorizzativo edilizio relativamente all'inizio e fine lavori [...]"*.

Per quanto riguarda i requisiti da segnalare si rimanda all'art. 10 della suddetta Convenzione **"requisiti soggettivi degli utenti"** in cui si specifica che *"gli utenti degli alloggi realizzati nelle aree cedute in proprietà devono possedere i requisiti previsti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica (successivamente detta E.R.P.)"*.

*I requisiti soggettivi devono essere posseduti:*

- a) *Dall'acquirente, all'atto della stipula del preliminare e dell'atto di vendita.*
- b) *Per i soci di cooperative inseriti negli elenchi allegati alla domanda per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. [...]*

c) *Per tutti gli altri, alla data di richiesta inviata al Comune per il nulla-osta alla sostituzione”.*

Si specifica inoltre che *“requisiti aggiuntivi a quelli previsti dal regolamento comunale potranno essere eventualmente stabiliti in relazione all’assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti statali o regionali destinati a specifiche finalità, ovvero in relazione a peculiari esigenze locali [...] L’eventuale cessione degli alloggi a persone non aventi i requisiti di legge è nulla di diritto e può essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento.*

Si segnala altresì l’art. 13 relativo alle **condizioni di godimento degli alloggi e della vendita successiva alla prima** in cui si specifica che *“nel caso di cessione, successiva alla prima, a favore dei soggetti che non subentrino nel contratto di mutuo agevolato, gli stessi devono possedere i requisiti per l’accesso all’E.R.P di cui al precedente art. 10.*

*Per le cessioni successive alla prima che dovranno avvenire [...] dopo cinque (5) anni dalla data del primo atto di trasferimento, il prezzo di vendita dell’alloggio non potrà essere superiore all’importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo di prima cessione rivalutato e il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata. Per la vendita di ogni alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo iniziale corrispondente a quello di prima cessione sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell’indice ufficiale ISTAT del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell’ultimo trasferimento (o la data del certificato di abitabilità nel caso del primo trasferimento) ed il quarto mese antecedente alla data del trasferimento in atto. In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l’aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell’ultimo trasferimento.*

*Il prezzo come sopra determinato [...] potrà essere aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e da questo documentate e verrà diminuito di una percentuale di deprezzamento dell’alloggio in base all’età dell’edificio, come da schema qui riportato:*

*da 0 a 5 anni = 0%*

*da 5 a 10 anni = 5%*

*da 10 a 20 anni = 10%*

*da 20 a 30 anni = 20%*

*da oltre i 30 anni = 30%*

*Nell’ambito dei suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell’edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario. [...] Il prezzo di cessione successiva alla prima degli alloggi, verrà determinato ed asseverato sulla base dei criteri sopra citati, da un tecnico iscritto in Albo Professionale su incarico della “concessionaria”. Copia del contratto di vendita dovrà essere inviata al*

Comune entro trenta (30) giorni dalla sua stipula a cura del Notaio rogante unitamente alla perizia asseverata dal tecnico”.

**Nota:** Come riportato in premessa i beni in oggetto sono pervenuti ai [REDACTED] in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 29.12.2006 rep. n. 12980/7658. Il corrispettivo della presente assegnazione è stato stabilito in € 168.699,77 (Euro centosessantottomilaseicentonovantanove/77), e che lo scrivente stimatore ha valutato il lotto unico di vendita nel febbraio 2021 con prezzo base pari a € 169. 000,00 (euro centosessantanovemila/00).

**Nota:** A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto al tempo della stesura della relazione peritale non è stata riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie presentate dai sopra indicati proprietari.

**Nota:** All'epoca degli accertamenti effettuati dal sottoscritto CTU presso i beni oggetto della procedura, gli stessi si presentavano complessivamente in normale stato di manutenzione.

Per maggiori chiarimenti si rimanda all'atto di Convenzione allegato alla presente memoria.

---

Rassegno la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Convenzione rep. n. 12948 del 26.11.2003 e allegati alla Convenzione;

*Grosseto, li 21 settembre 2023*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Pierluigi Melchionna**