

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.171/2019
R.G.E.

Giudice: **Dr.ssa Lucia BRUNI**

Promossa da: **Banca MONTE DEI PASHI DI SIENA S.p.A.**

Contro:

Relazione Integrativa alla Consulenza Tecnica depositata

VISTO quanto riportato nel Verbale di Udienza del 4.7.2023 che viene riportato sotto in estratto:

- - (estratto Verbale di Udienza del 4.7.2023):

..... ritenuto inoltre necessario che l'esperto stimatore chiarisca i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa con il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario) e chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali -tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione -e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti;

- - (estratto Verbale di Udienza del 4.7.2023):

..... dispone che l'esperto stimatore Geom. Bobbi depositi relazione integrativa su quanto sovra richiesto sino al 31.10.2023

il sottoscritto geom. Fulvio Bobbi procede a relazionare in merito a quanto disposto dal G.E.

Ricordato che:

- i soggetti esegutati sono divenuti titolari dei propri diritti di **Proprietà Superficiaria** su l'u.i. in questione sotto identificata:

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore eseguito Diritto e Quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	S. GIOVANNI VALDARNO Via Napoli civ.n.15	C.F. di S. GIOVANNI VALDARNO F.9 P. 989 Sub. 27 A3 – abitazione	✓ Proprietà superficiaria, quota 1/2 ✓ Proprietà superficiaria, quota 1/2

in virtù di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011 racc.n.12310 (All.07 alla Consulenza) di cui alla relativa trascrizione di cui alla Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983 (All.08 alla Consulenza);

- dal suddetto atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA (All.07 alla Consulenza) si rileva che:

- le parti hanno chiesto tutte le agevolazioni fiscali ed i benefici previsti dalle leggi vigenti in materia di assegnazione a soci di cooperative edilizie ispirate a criteri di mutualità di alloggi di edilizia economico popolare:

- *“Le parti dichiarano di conoscere ed accettare la convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno rogata Balzano il 13/07/1978 registrata a Montevarchi il 1 Settembre 1978 al n.2902 vol.149 mod.I”.*

La convenzione col Comune di S. Giovanni Valdarno in questione risulta essere la CONVENZIONE ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 registrata a Montevarchi il 01/09/1978 al n.2902 vol.149 (All.09 alla Consulenza), dalla quale si rileva (con estrema sintesi) **che le aree P.E.E.P. sulle quali è stata edificata l'u.i. in questione è di proprietà del Comune di S. Giovanni Valdarno**, P.E.E.P approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.147 del 07/05/1973 successivamente approvato con delibera Regione Toscana n.611 del 23/01/1974; **che il Comune di S. Giovanni ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa Calambrone per costruire sull'area edifici residenziali ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, la concessione del diritto di superficie è fatta per la durata complessiva di ottanta anni;** **che negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della Legge 22/10/1971 n.865 e della convenzione medesima;** **che il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati.**

Evidenziata la tipologia del diritto di Proprietà Superficiaria, la natura edificatoria dell'unità immobiliare in questione e l'importanza della dianzi menzionata Convenzione (All.09 alla consulenza) della quale è riportata unicamente una estrema sintesi,

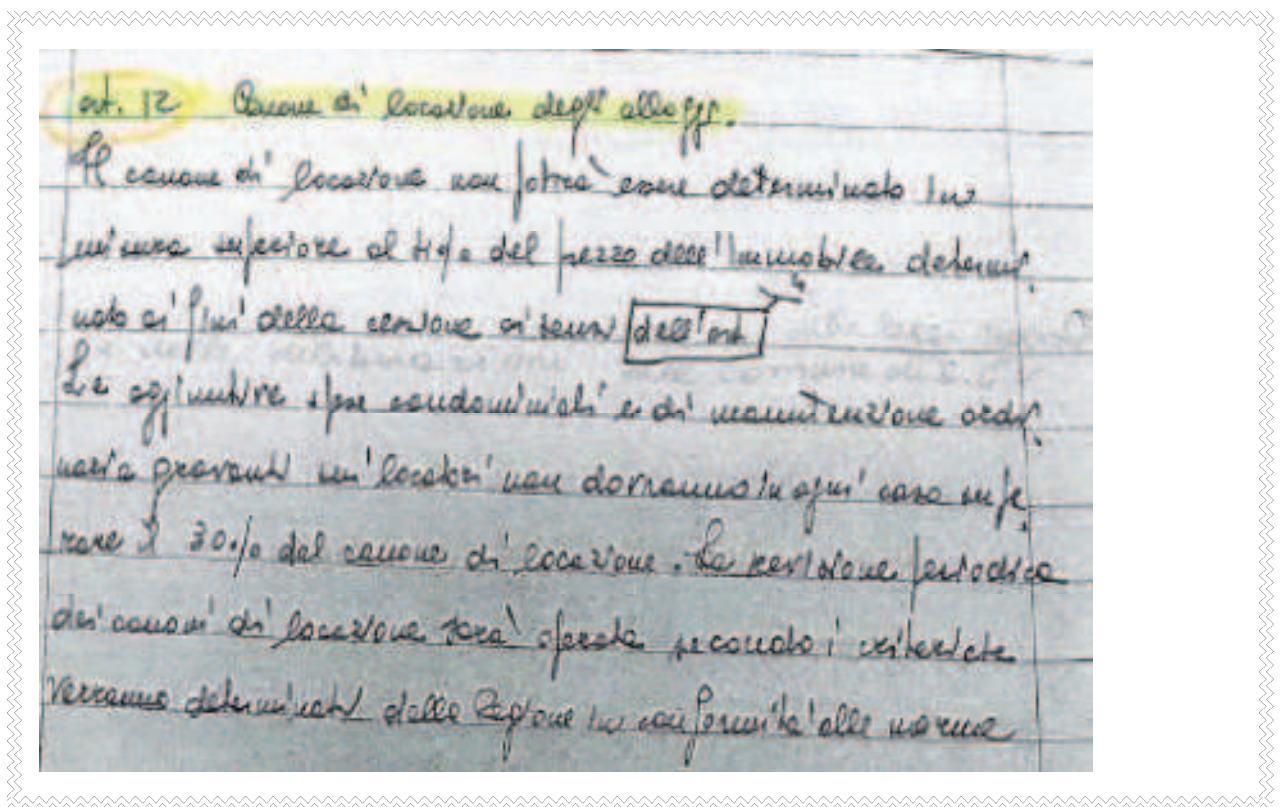
conseguentemente viene raccomandato al possibile futuro acquirente/aggiudicatario una attenta analisi dell'atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA del 16/06/1983 (All.07 alla Consulenza) e della CONVENZIONE del 13/07/1978 (All.09 alla Consulenza), e pertanto con la lettura della consulenza si intende che il futuro acquirente/aggiudicatario sia edotto del contenuto di detta documentazione (All.07-09 alla Consulenza).

Ω Ω

Ricordato quanto sopra riportato, vengono evidenziati alcuni punti della Convenzione in questione del 13/07/1978, che vengono sotto riportati in estratto:

-- (estratto CONVENZIONE ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 13/07/1978):

- ✓ art.12 _ Canone di locazione degli alloggi;
- ✓ art.13 _ Criteri e modalità per la vendita e la locazione degli alloggi;
- ✓ art.14 _ Trasferimento degli alloggi;
- ✓ art.15 _ Locazione degli alloggi;
- ✓ art.16 _ prelazione del Comune;



del D. P. R. 26 dicembre 1972 n. 1035 e successiva modificazione
e integrazioni. In caso di inosservanza delle suddette pres-
crizioni per la determinazione e la revisione dei canoni di loca-
zione il superaffittario decade dal diritto di superficie.

art. 13 Esistenza e modalità per la vendita e la locazione
degli alloggi.

Il nucleo ceduto o locato in via definitiva gli alloggi realizzati
prima del rilascio del certificato di abitabilità e dell'attuazione
del regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione di cui al
precedente art. 8. Per gli alloggi, una volta accertata la conformità
del comune precedente prima della vendita e trasferiti a prezzo
sempre non superiore a quello determinato in applicazione del

precedente articolo, e alle condizioni previste dal presente
articolo anche, in quanto non superiore, alle condizioni previste
dalla legge n. 390 del 28 giugno 1975 e della qualità del PEEP di riferimento

si intende per il nucleo ceduto o locato, la durata
della presente operazione, ed utilizzazione gli alloggi secondo le
funzioni loro proprie di case di civile abitazione, cedendo e
o locando esclusivamente a chi, all'atto dell'acquisto o della

- locazione:
- a) abitazione in Italia - b) non ha titolo
sullo stesso comune o consorzio di comune del diritto di po-
ssetà su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo
familiare - c) fornisce al nucleo familiare complessivo
per il nucleo familiare, accertato ai fini dell'importo sul

Memo
n. 10

recalco delle fasce può essere in base ai dati pubblicati dalla
agosto 1977 n. 513, di cui è risultata dalla data della stipula
della presente convenzione in rapporto all'attuale mutamento
dell'indice. Stato del valore della spesa (pubblicazione 1961 -
1972 e aggiornamenti anno per anno) -

Di più del rapporto di cui alla precedente lettera b) e che con
volontari adeguati l'alloggio composto da un numero di vani,
adunati per ciascun, che in rapporto al numero dei componenti
il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario che ha un
numero di affollamento non superiore ad uno e che non ha
dato di diritto i genitori. Idoneo dell'autorità competente -

Di più della presente convenzione, per la determinazione del
nucleo familiare si applica la disposizione di cui al terzo comma
dell'art. 2 del D.P.R. 30 dicembre 1978 n. 1037 e l'istituzione
dell'ente alla data di pubblicazione del bando quella della
stipula del contratto di vendita o di locazione -

Il Comune, avvalendosi di una commissione appaltamente
costituita in conformità delle indicazioni fornite dalla regione,
effettuerà la graduatoria delle domande, sia di acquisto che di
locazione appaltamente raccolte, tenendo conto delle domande
de presentate da cooperative edilizie a finalità di housing, del
reddito complessivo familiare dei richiedenti, della consistenza
del nucleo familiare, dei requisiti previsti per ottenere l'assegnazione
degli alloggi economici e popolari. La commissione,
che non sia già esistente, dovrà essere costituita autonomamente

più della prima delle autorizzazioni e comunicazione del consenso
d'acquisto o di alienazione degli alloggi per l'acquisto e la loca-
zione entro tre mesi dalla data del lavoro.

L'alloggio può essere trasferito dal concedente o anche a chi
non possiede i requisiti di cui al comma terzo del presente arti-
colo - In tal caso l'acquirente, qualora non venga successore
mente in possesso dei suddetti requisiti non potrà utilizzare
direttamente l'alloggio o darne locazione o trasferirlo nel
caso dei criteri di cui al precedente articolo.

Le disposizioni formulate dalla Commissione comunale, in merito
alla vendita di un alloggio e locazione è vincolante per il concedente
e per i suoi eventuali causa per gli esaurimenti della stanza, e
mezzo di una proroga espressa degli interessi da non men-
tarsi della inadeguatezza dell'alloggio offerto alla commissione
del nucleo familiare. La facoltà del concedente di rifiutare
gli interventi di vendita e di locazione subordinati
alle condizioni delle condizioni indicate al primo comma.

È fatto divieto al concedente di cedere il diritto di superficie
nell'area ancora da edificare o destinata ad opere, impianti
o servizi di interesse collettivo. Salvo espressa autorizzazione del
Comune e' vietata la costituzione negli alloggi di diritti
reali di godimento.

art. 14 Trasferimento degli alloggi.

La parte del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e
successivamente i loro eventuali eventuali causa subentra.

Primo Tribunale

caso della presente giurisdizione del concorsuale relativi
riferimenti a tutti i decreti, questi ed obblighi normativi della
presente convenzione con inalterabile validità di quelle
relativi agli art. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 per i quali resta
valida la convenzione - degli atti di trasferimento degli
alloggi dovranno essere investite clausole da riferirsi nella
nota di trascrizione. Invece l'esplicita dichiarazione di consenso
ad accettare la presente convenzione e di adeguare a nuovo
norme o di prezzi dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni
della legge 28 ottobre 1971 n. 865, e della convenzione mede-
sime - le clausole in questione dovranno essere specificate
mente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1311 c.c.

Ogni autentica di almeno una nota di trascrizione compren-
dente le dette clausole, deve essere inviata dal richiedente al Co-
mune, per essere perfezionata, entro trenta giorni
da ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

art. 15 Locazione degli alloggi

Per gli alloggi assegnati in locazione i contratti relativi
vanno stipulati mediante modelli contenenti le clausole
di cui al presente articolo e di cui agli art. 12-13-14.

e - con specifica approvazione per iscritto di cui ai sensi
dell'art. 1311 c.c. - Ogni autentica di almeno un contratto
di locazione deve essere inviata dal locatore al Comune, per essere
perfezionata, entro trenta giorni dalla stipula del
contratto o gruppo di contratti. Suo gli stessi termini e

con la stessa modalità dovrà essere comunicata al
Comune ogni variazione apportata al canone di locazione
durante il rapporto locativo. Il rapporto di locazione non potrà
avere durata inferiore a tre anni e non potrà essere
in caso del rapporto, non determinando alcun diritto
reale superiore. Il rapporto è rinnovabile a sempre più
del conduttore per altro con periodo e con il
di più del requisito di cui al precedente art. 13 la locazione cessa
può di cui al precedente art. 13 la locazione cessa
alla scadenza del rapporto locativo e non potrà essere
rinnovata. Si ricorda in ogni caso la sub-locazione dello
alloggio.

art. 16 Prelazione del Comune

Il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o loca-
zione relativa agli immobili predetti. Tale diritto forma
parte del patrimonio della P.A. di Orvieto. Per atti di vendita e
i contratti di affitto sono nulli in mancanza della deliberazione
prelativa del Comune ottenuta la rinuncia od omissione del
detto. A tal fine il concorrente o chi intende affittare o
affittare l'immobile dovrà dare comunicazione con lettera
raccomandata al Comune indicando il prezzo o il canone
offerta che, comunque, non dovrà superare i valori sta-
biliti dai precedenti articoli. Entro 60 giorni il Comune
deve comunicare la propria volontà di acquistare o di far
la prelazione. Trascorso tale termine la deliberazione di

L'ammenda si estende automaticamente concernere e la
 stessa ammenda dovrà essere applicata agli altri soci del com.
 tratti a comparire la delibera.
 La comunicazione del concordato, di cui al comma prece-
 dente, dovrà essere rifiutata nel caso, prima della stipulazione
 del contratto, venissero variate le condizioni di vendita o di
 locazione indicate al Comune.

* * * * *

L'articolo 10 unico presente punto alla lettera da prima di una poli-
 che e la fine di una nuova in venti parole tutte di cinque parole
 e che ne sono bello si compie che la approvare e distribuire con
 fine alla loro volontà. T. alle parole de "di" e "cu".

7° lire per fondo ad un numero di "i" e "i"; add. calcolati
 di un altro da un altro con una trascrizione (118.211.368)
 7° lire il numero "189.399.165"; add. "118.211.368"
 7° lire due fondi "dell'at"; add. delle leggi n. 11 e delle
 deliberazioni del Comune di San Giovanni Valdarno n. 11
 T. add. la forza di delibera della Giunta Municipale n. 537
 del 11 luglio 1978 dichiarata immediatamente
 esecutiva.
 Ciascuna delle voci sono approvate dalle parti, dopo una lettura
 alle stesse. Si sono concordate le totali medesime e
 due numeri.

Ricordata la CONVENZIONE ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 13/07/1978, e con particolare evidenziazione dei seguenti articoli ivi inseriti:

- ✓ art.12_ *Canone di locazione degli alloggi;*
- ✓ art.13_ *Criteri e modalità per la vendita e la locazione degli alloggi;*
- ✓ art.14_ *Trasferimento degli alloggi;*
- ✓ art.15_ *Locazione degli alloggi;*
- ✓ art.16_ *prelazione del Comune;*

viene inteso che il possibile futuro acquirente/aggiudicatario sia edotto del contenuto di detta documentazione (All.07-09 alla Consulenza), e delle correlate “limitazioni/vincoli” che seguiranno l’immobile successivamente l’eventuale aggiudicazione.

Il sottoscritto, ai fini di fornire più ampia informazione in merito, in data 31.08.2023 ha inoltrato al Comune di S. Giovanni Valdarno specifica istanza al riguardo (All.01.INT), ed in data 07.09.2023 ha ricevuto risposta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07.09.2023 (All.02_INT), risposta che viene riportata sotto in estratto:

-- (estratto risposta ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07.09.2023):

in riferimento all'istanza Prot. n. 19532 del 31/08/2023 si comunica che determinare il prezzo massimo di cessione delle aree PEEP non rientra nelle competenze di questo Comune.

Detto ciò, dato che l'art. 13 della Convenzione Rep. Not. n. 20528 del 13/07/1978 ai rogiti del Notaio Balzano, non specifica alcun criterio ed alcuna modalità per la vendita e la locazione degli alloggi ma rimanda, per quanto non espresso, alle condizioni previste dalle leggi vigenti, questo Comune ha previsto, con Deliberazione della G.M. n. 988/1992 ed in riferimento all'art. 11 della Delibera C.R.T. n. 387/1991 per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, per le vendite successive alla prima e per tutto il periodo di validità della Convenzione, che i prezzi di cessione siano rivalutati in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, previa applicazione di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1% per i successivi 15 anni;
- b) 0,50% per gli ulteriori anni;
- c) se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare debitamente autorizzati, la vetustà dell'edificio viene valutata a decorrere dalla loro ultimazione.

Ω Ω

Riguardo alla particolare casistica in questione, il sottoscritto ritiene di specificare che il vincolo del prezzo massimo di cessione permane anche a seguito della prima cessione, fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49 bis, della legge n. 448 del 1998;

viene altresì specificato che la Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748, ha affermato che, *“gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari”*.

Sull'argomento è intervenuta la Corte di Cassazione con la sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, in cui le Sezioni Unite hanno affermato, sulla scorta di una interpretazione letterale e teleologica della normativa di riferimento (si trattava dell'art. 49 bis, della l. n. 448 del 1998), che il vincolo di prezzo massimo segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la *“ratio legis”* di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita. Orbene, se questa è la funzione dei prezzi imposti (**funzione di evitare operazioni speculative**), ad avviso del perito estimatore **il vincolo del prezzo massimo cessa nel momento in cui il bene viene venduto in sede esecutiva**. In questo caso, infatti, l'esigenza di evitare al venditore il compimento di azioni speculative viene meno poiché la vendita è avvenuta contro la sua volontà.

In conclusione, il sottoscritto specifica che nella stima del bene (adeguando il valore ai vincoli esistenti) ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti,

ma che comunque il valore stimato dal sottoscritto non risulta essere corrispondente al prezzo massimo di cessione in quanto non applicabile ai casi di vendita forzata.

Relazonato quanto sopra viene inteso che il possibile futuro acquirente/aggiudicatario sia edotto del contenuto di detta documentazione (All.07-09 alla Consulenza), e delle correlate “limitazioni/vincoli” che seguiranno l’immobile successivamente l’eventuale aggiudicazione, compreso il vincolo del prezzo massimo di cessione (prezzo massimo che verrà determinato al momento di una futura rivendita in base ai criteri dettati dalle correlate leggi/convenzioni/delibere ect..).

* * * * *

* * * * *

L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.

Elenco Allegati:

- *.All.01_INT_ istanza inoltrata al Comune di S. Giovanni Valdarno;*
- *All.02_INT_ risposta ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07.09.2023.*

** * * * **

S. Giovanni Valdarno, 15/09/2023

*In Fede, L' Esperto
geom. Fulvio BOBBI*