

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.171/2019 R.G.E.

Giudice: **Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

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

Contro:

Consulenza integrativa

(Rif. Disposizione G.E. del 12/12/2023)

Identificazione preliminare del bene immobile oggetto di stima

Un. Neg. Imm.n.	Indirizzo	Identificazione catastale Categoria catastale	Debitore esecutato 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

Ω Ω Ω

Visto quanto disposto dal G.E. in data 12/12/2023, sotto riportato in estratto:

ritenuto che l'esperto debba quindi:

1. determinare il prezzo massimo di cessione secondo i criteri sopra indicati, se del caso contattando il comune per la condivisione del prezzo di stima come calcolato;

2. calcolare i costi per l'affrancazione (trattandosi di diritto di superficie della durata di 80 anni);

3. depositare copia della convenzione leggibile;

il sottoscritto geom. Fulvio BOBBI nato a S. Giovanni Valdarno (AR) il 15/06/1971, con Studio in S. Giovanni Valdarno (AR) Corso Italia n.70, iscritto al Collegio dei Geometri e Gg. Ll. di Arezzo al n.1062,

in adempimento a quanto disposto dal G.E. in data 12/12/2023, procede a relazionare.

1) Determinazione del prezzo massimo di cessione

Per la determinazione del prezzo massimo di cessione del bene staggito in questione, il sottoscritto ha tenuto conto delle indicazioni riportate nella risposta ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno 07/09/2023 (All.01.S) riferita all'Istanza depositata il 31/08/2023 con Prot. n. 19532, con metodo e risultato condiviso con l'Amministrazione Comunale di S. Giovanni Valdarno come da PEC ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 15/04/2024 (All.02.S).

➤ 1.A_) Dati della Convenzione

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.03.IS), 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,
- 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;**
- 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.

➤ 1.B_) Titolo di provenienza dei diritti in capo ai debitori eseguiti con correlato prezzo di assegnazione

I diritti di Proprietà Superficiaria in capo ai debitori eseguiti sono pervenuti ai debitori eseguiti 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.04.IS) con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.7154 R.P. n.5632 del 15/07/1983.

Il prezzo di assegnazione riportato nel Titolo dianzi riportato risulta essere di

Lire 50.017.090,

prezzo che convertito alla vigente valuta risulta essere di **Euro 25.831,67.**

➤ **1.C_) Dati dei Titoli urbanistici**

Dalla ricerca effettuata, relativamente all'u.i. in questione sono emersi i seguenti titoli/provedimenti/pratiche edilizie:

- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N.216 (per edifici da civile abitazione in lotti 5 e 12 zona A del **PEEP**) rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 13/07/1978;
- PERMESSO DI ABITABILITA' O DI USO Registro Nuove Costruzioni Anno 1978 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno il 26/10/1984;

al riguardo viene specificato che non sono emersi successivi Titoli urbanistici inerenti lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare.

➤ **1.D_) Dato temporale ai fini del calcolo della rivalutazione ISTAT e dei coefficienti di degrado**

Non avendo riscontrato (all'interno del fascicolo comunale) comunicazione di ultimazione lavori, ai fini del calcolo della rivalutazione ISTAT e dei coefficienti di degrado, viene ritenuto di assumere la data del protocollo di deposito della Domanda di Abitabilità (All.05.IS) ove nel modello di richiesta risulta riportato che i lavori sono già ultimati, data di protocollo corrispondente al **15/07/1981**.

➤ **1.E_) Determinazione indice di rivalutazione ISTAT**

Ai fini della determinazione dell'indice di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione, il medesimo è stato ottenuto mediante applicativo "rivaluta" presente all'interno del sito istituzionale ISTAT, il cui risultato (periodo Lug 1981/Gen 2024) risulta essere **+391,80%** come da stampa/elaborazione (All.06.IS).

➤ **1.F_) Determinazione/calcolo coefficienti di degrado**

Relativamente ai coefficienti di degrado da utilizzare viene tenuto conto di quanto riportato nella risposta ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07/09/2023 (All.01.IS):

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.*

pertanto vengono applicati i seguenti coefficienti:

- 1° periodo, dal 15/07/1981 al 15/07/1986, 0% (primi 5 anni);
- 2° periodo, dal 15/07/1986 al 15/07/2001, 15% (1% x anni 15);
- 3° periodo, dal 15/07/2001 al 15/07/2023, 11% (0,50% x anni 22);

e conseguentemente viene applicato un coefficiente di degrado pari al **26%**.

➤ **1.G_) Calcolo del prezzo massimo di cessione**

Per il calcolo del prezzo massimo di cessione viene tenuto conto di quanto riportato nella risposta ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07/09/2023 (All.01.IS), ed in data 15/04/2024 (All.02.IS) adottando la seguente formula:

$$\mathbf{PmaxC = (Pas - Cdeg) + Ind = Euro (25.831,67 - 26\%) + 391,80\% = Euro 94.009,73}$$

- PmaxC: prezzo massimo di cessione
- Pas: prezzo di assegnazione
- Cdeg: coefficiente di degrado
- Ind: indice di rivalutazione ISTAT

Pertanto concludo che il prezzo massimo di cessione dell'u.i. in questione risulta essere di Euro 94.009,73.

Ω Ω Ω

2) Trasformazione del diritto di superficie in proprietà

Per quanto al calcolo dei costi per l'affrancazione (trattandosi di diritto di superficie della durata di 80 anni), detto calcolo è stato effettuato dal Comune di S. Giovanni Valdarno e comunicato al sottoscritto con PEC del 18/04/2024 (All.02.IS), dalla quale si rileva che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà su l'area PEEP in oggetto è **stato quantificato, sulla base delle normativa vigente nonché della correlata quota millesimale, in Euro 7.677,37.**

Al riguardo, sotto viene riportato un estratto della PEC del 18/04/2024 (All.02.IS) ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno:

*sulla base delle quote millesimali dell'intero lotto 12 ricevute dalla S.V. abbiamo constatato che la relativa quota attribuita al Sig. _____ corrisponde a 52,26 millesimi.
Pertanto in riferimento alla Sua richiesta relativa la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà su l'area PEEP in oggetto si comunica che è stato quantificato, sulla base delle normativa vigente nonché della suddetta quota millesimale, in €. 7.677,37.
Per effettuare tale trasformazione occorre stipulare un atto pubblico da un Notaio al fine di sciogliere definitivamente tutti i vincoli convezionali nascenti dalla Convenzione originaria Rep. n. 20528 ai rogiti del Notaio Balzano in data 13/07/1978.
Il versamento del corrispettivo può essere effettuato anticipatamente al rogito con varie modalità (bonifico bancario o postale sull'IBAN di questo Comune, conto corrente postale e c/o Tesoreria comunale) oppure al momento del rogito con assegno circolare non trasferibile intestato a questo Comune.
Tutte le spese contrattuali saranno a carico dell'acquirente.*

Per completezza di informazione e documentazione si allega la tabella millesimale di proprietà ricevuta dall'amm.re condominiale (All.07.IS).

Ω Ω Ω

3) Deposito copia della Convenzione leggibile

Al riguardo viene depositata la copia della CONVENZIONE ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528 racc.n.9121 rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo (All.03.IS).

Elenco allegati:

- All.01.S_risp.ist.Comune.SGV.PEC_07.09.2023 - *risposta ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07/09/2023;*
- All.02.IS_PEC.comune.SGV_15.04.24_18.04.24 - *comunicazione ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno in data 15/04/2023 ed in data 18/04/2024;*
- All.03.IS_Balzano W. REP. 20528.pdf - *CONVENZIONE ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 13/07/1978 rep.n.20528;*
- All.04.IS_Balzano rep. 30011.pdf - *ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA ai rogiti Dr. Walter BALZANO Notaio data 16/06/1983 rep.n.30011;*
- All.05.IS_Dom.abitabilita - *Domanda di Abitabilità data di protocollo 15/07/1981;*
- All.06.IS_Indice.ISTAT - *stampa/elaborazione indici ISTAT;*
- All.07.IS_Cond. VIA NAPOLI 15-17-19_Tabella di Proprieta Generale – *tab. mill. di proprietà ricevuta dall'amm.re condominiale.*

* * * * *

S. Giovanni Valdarno, 24/04/2024

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