

TRIBUNALE DI AREZZO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 149 - 2019

PROMOSSA DA: BANCA DI ANGHIARI E DI STIA CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA -

CONTRO: --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---

Il compendio immobiliare ubicato in Comune di Pratovecchio Stia (AR) frazione Pratovecchio Via Aldo Moro civico 19 fa parte del complesso residenziale PEEP edificato nei terreni venduti dal Comune di Pratovecchio e acquistati dalla **Società Cooperativa --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- - soc. coop. a r. l. con i rogiti del 16/10/1979 rep. 2144 racc. 991 e del 23/06/1980 rep. 3469 racc. 1572.** Nell'Atto di assegnazione degli alloggi a rogito Notaio Fabio Milloni del 13/04/1985 rep. 40029 racc. 10226 registrato ad Arezzo il 02/05/1985 al n. 2271 vol.151 e trascritto in Arezzo il 02/05/1985 ai nn.4262/3124 è riportato l'Ente che aveva erogato il Mutuo alla Cooperativa --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- che nella fattispecie fu la **Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro**; il mutuo fu erogato con atto a rogito Notaio Bucciarelli Ducci in data 23/06/1983 rep.10073 registrato ad Arezzo il 13/07/1983 ai numeri 3351 vol.34; tale mutuo fu frazionato in n.12 quote di pari importo, afferenti le singole unità immobiliari, con atto a rogito Notaio Bucciarelli Ducci del 14/12/1984 rep. 13616 registrato ad Arezzo il 03/01/1985 al n.25 vol.121.

Gli immobili pignorati sono interessati dalla Convenzione riportata nei due atti di compravendita con i quali la Società Cooperativa --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- - soc. coop. a r. l. acquistava i terreni del PEEP dal Comune di Pratovecchio uno del

16/10/1979 rep. 2144 racc. 991 e l'altro del 23/06/1980 rep. 3469 racc. 1572.

Ai fini della circolazione del compendio immobiliare nella Convenzione sono riportati seguenti articoli:

- **art.8 punto a):** *“l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà per un periodo di tempo di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità, non può essere alienato a nessun titolo, per atti “inter vivos”, né su di esso può costituirsi alcun diritto reali di godimento (usufrutto, uso , abitazione) ... in tale periodo l'alloggio può essere utilizzato direttamente dal proprietario, oppure può essere dato in locazione, ma esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ad un canone che verrà fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenuto conto dello stato di conservazione(omissis) Precedentemente alla stipula del contratto di locazione, il proprietario dell'alloggio deve indicare con apposita istanza, al Comune e all'Ufficio Tecnico Erariale il nominativo dell'eventuale conduttore, per gli accertamenti dei requisiti soggettivi dello stesso, nonché per la determinazione del canone di locazione.”*
- **art.8 punto b):** *“decorso il periodo di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità, è consentita l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento ed esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo che verrà fissato dall'Ufficio tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione...(omissis). È consentita la locazione dell'alloggio alle condizioni indicate alla lettera a)”*
- **Art.8 punto c):** *“dopo 20 (venti) anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà, alienare o costituire i diritti reali di godimento a favore di chiunque, con l'obbligo di pagamento, a favore del Comune che ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. La suddetta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale...”*

(omissis). Il proprietario può effettuare, decorso il termine di 20 (venti) anni, il versamento della somma suddetta direttamente al Comune e indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio. Successivamente alla corresponsione della somma come sopra determinata, il proprietario può dare in locazione l'alloggio a chiunque sulla base di un canone da stabilirsi contrattualmente. L'inosservanza delle disposizioni indicate alle lettere a-b-c, comporta la nullità dei relativi atti. Detta nullità assoluta può essere fatta valere dal Comune o da chiunque abbia interesse, e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice."

- **Art.9:** *"Coloro che abbiano ottenuto la proprietà dell'area o dell'alloggio su di essa costruito, non possono ottenere altro alloggio in proprietà dell'Amministrazione o degli enti indicati dalla Legge 22 ottobre 1971 n.865, o comunque costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato a norma dell'art.17 del D.P.R. 17 gennaio 1959 n.37.*
- **Art.10:** *"Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato in proprietà a soggetto avente i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari".*

Al fine di rispondere ai quesiti integrativi richiesti dal G.E. ho inoltrato tramite PEC del 11/07/2022 al Comune di Pratovecchio Stia, assunta al protocollo n. 8213 del 12-07-2022, le seguenti richieste:

- 1) *se le convenzioni stipulate interessino ancora gli immobili suddetti o se siano state sciolte;*
- 2) *se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la Concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;*
- 3) *La determinazione ad oggi del prezzo massimo di cessione;*

4) *La determinazione del corrispettivo per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e la rimozione dei vincoli.*

In funzione della risposta datami dal Responsabile del Procedimento del Comune di Pratovecchio-Stia con PEC del 30 settembre 2022 Prot. N.11754, concludo quanto segue:

- 1) Gli immobili sono ancora interessati dalla Convenzione, in quanto come specificato dal Responsabile del Procedimento del Comune di Pratovecchio-Stia: *“le convenzioni stipulate risultano ancora in essere; non risulta agli atti di questo Ufficio sulla base delle ricerche effettuate documenti che attestino che dette convenzioni siano state sciolte”.*
- 2) Non risulta agli atti del Comune e nella certificazione notarile nessuna traccia di stipula di Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del PEEP e come specificato dal R.d.P. del Comune di Pratovecchio: *“dalle ricerche effettuate presso gli archivi di questo Ufficio non risultano depositati Atti unilaterali per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare ”.*
- 3) Essendo la Convenzione ancora sussistente, i requisiti oggettivi per la circolazione del compendio sono desumibili dalla citata Convenzione e sono quelli sopra riportati testualmente da pag. 2 della presente relazione.

I requisiti soggettivi, ad oggi, sono quelli di Legge per l'assegnazione di case economiche e popolari in quanto nella convenzione si parla genericamente di *soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari* e non vi sono citati altri requisiti particolari.

Nella perizia di stima non avevo tenuto conto dei vincoli e del prezzo massimo di cessione e pertanto alla luce di quanto sopra di seguito procedo alle seguenti considerazioni:

Ipotesi di vendita senza eliminazione dei vincoli:

Gli immobili devono essere alienati ai soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari e il prezzo massimo di vendita per l'alloggio è stato determinato dal Comune ed è pari a € **83.331,47**.

Ai fini della eliminazione dei vincoli di disponibilità e godimento e vincoli di prezzo della Convenzione l'Amministrazione Comunale ha prodotto il calcolo delle somme necessarie pari a:

€ 7.685,28 per la rimozione dei vincoli di disponibilità e godimento;

€ 2.212,43 per la rimozione dei vincoli di prezzo

per un totale pari a: € 7.685,28 + € 2.212,43 = € 9.897,71

alle quali si dovranno aggiungere le spese di atto pubblico e le spese di trascrizione presso i registri pubblici immobiliari, per un totale complessivo (corrispettivi determinati da versare + spese) di circa euro **€ 13.000,00**.

Quindi:

Prezzo massimo di vendita determinato dal Comune: **€ 83.331,47**

A cui si detraggono:

- Spese da effettuare per il condono edilizio: € 12.000,00
- Spese per il ripristino dello stato conforme: € 15.000,00
- Spese per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e dei vincoli di prezzo: € 13.000,00

**€ € 83.331,47 - € 12.000,00 - € 15.000,00 - € 13.000,00
= € 43.331,47**

Arrotondati a € 43.000,00

(diconsi euro quarantatremila/zerozero)

Ipotesi di vendita previa eliminazione dei vincoli:

Attraverso il versamento preliminare delle somme determinate dal Comune come sopra pari a € 9897,71 e di conseguenza alla eliminazione dei vincoli di disponibilità e godimento e vincoli di prezzo dettati dalla Convenzione, alle quali somme si dovranno aggiungere le spese di atto pubblico e le spese di trascrizione presso i registri pubblici immobiliari per un totale complessivo (corrispettivi determinati da versare al Comune + spese) di circa **€ 13.000,00**, gli immobili potranno essere alienati al valore di mercato come sotto stimato.

Valore di mercato stimato (vedi mia perizia depositata in pct del 9 aprile 2021):

Superficie commerciale arrotondata = mq. 183,00

mq. 183,00 x 1040,00 €/mq. = € 190.320,00

Applicando un abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra libero mercato e vendite coattive, si valuta come sotto il valore dell'immobile:

Abbattimento: € 190.320,00 - 15 % = € 161.772,00

Valore stimato: = € 161.772,00

A cui si detraggono:

- Spese da effettuare per il condono edilizio: € 12.000,00
- Spese per il ripristino dello stato conforme: € 15.000,00

€ 161.772,00 - € 12.000,00 - € 15.000,00 = 134.772,00

Arrotondati a € 135.000,00

(diconsi euro centotrentacinquemila/zerozero)

Ing. Gino Gonnelli
Via G. Bocci, 4 Loc. Soci – 52011 BIBBIENA(AR)
Tel. 0575.561430
E-mail: studiogonnelli@libero.it ingegon@virgilio.it gino.gonnelli@pec.ordingar.it

Tale valutazione tiene conto dello stato di fatto degli immobili allo stato attuale e del costo stimato per le manutenzioni da effettuare. Nella stima sono inoltre comprese tutte le utilità e pertinenze a comune e/o indivise.

ALLEGATI

- Documenti di risposta alle mie richieste pervenuti via PEC dal Comune di Pratovecchio in data 30 settembre 2022.

Bibbiena; lì 03-10-2022

Il C.T.U.

Ing. Gino Gonnelli