

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 103/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

Relazione tecnica estimativa - Terza integrazione

C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO.....	4



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 103/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

1. PREMESSA

A seguito delle integrazioni depositate dallo scrivente CTU rispettivamente in data 01/03/2020 ed in data 09/10/2022, nell'udienza del 12 ottobre 2022, il GE Dott.ssa Cristina Nicolò, *"osservato inoltre che dall'aggiornamento di perizia depositato non emerge la quantificazione del prezzo massimo di cessione; considerato doversi invitare l'esperto estimatore previa eventuale interlocuzione con il Comune a indicare i criteri per la quantificazione del suddetto prezzo;"*, *"rinvia la presente procedura ... concedendo termine all'esperto estimatore per depositare note relative alla quantificazione del prezzo massimo di cessione"*.

Sulla base delle attività svolte e della documentazione reperita, si relaziona quanto segue.



2. RISPOSTA AL QUESITO

Come già illustrato nella relazione peritale e nelle integrazioni depositate, il fabbricato dove sono posti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata tra il Comune di Manciano e la

Preliminarmente al rilascio di Permesso di Costruire, era stata stipulata una Convenzione tra comune e consorzio costruttore, di cui all'atto notarile pubblico del notaio

di Grosseto, del 15/10/1987, numero di repertorio 70012, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto al n. 7772 Registro Particolare, al n. 11736 Registro Generale, Presentazione n. 36 del 19/10/1987.

Copia della Convenzione è stata depositata dallo scrivente CTU con la seconda integrazione in data 09/10/2022, e come evidenziato nella relazione accompagnatoria, in essa non sono esplicitati i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, salvo un richiamo al Regolamento comunale approvato con atto del Consiglio Comunale n. 277 del 14/11/1979 e n. 322 del 18/12/1979.

Come già illustrato, il Regolamento suddetto non è tra quelli reperibili e consultabili sul sito istituzionale del Comune di Manciano; anche a seguito di accesso agli atti presso l'Ente, non è stato possibile reperire copia di detto Regolamento. Si evidenzia che richiesta formale è stata inviata al protocollo del comune di Manciano in data 03/10/2022, protocollo n. 16569 del 04/10/2022, e che alla stessa non è stato dato riscontro.

In data 16/02/2023 è stato effettuato un accesso agli atti presso il comune di Manciano, con lo scopo di reperire il Regolamento comunale per la concessione in superficie delle aree P.E.E.P, ancora con esito negativo. Nell'occasione è stato possibile confrontarsi con il Dirigente comunale responsabile dell'Area Urbanistica - Territorio - Ambiente - Lavori Pubblici, il quale ha asserito che a sua conoscenza non vi sono vincoli né per quanto concerne il prezzo, né per quanto concerne i requisiti che devono essere posseduti dai potenziali acquirenti, per gli immobili realizzati nell'ambito dell'intervento di edilizia



convenzionata di cui all'oggetto, e che pertanto gli stessi possono essere venduti nel libero mercato.

È stata formulata dallo scrivente CTU al Dirigente comunale, una richiesta di attestazione di non sussistenza di criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili siti nel fabbricato di via Unione Sovietica n. 1 a Manciano, e di non sussistenza di requisiti soggettivi per i potenziali acquirenti; la richiesta è stata inviata, come concordato, per mail in data 03/03/2023 e successivamente reinoltrata in data 15/03/2023, senza peraltro ottenere riscontro.

Successivamente, da parte dello scrivente CTU, è stato verificato se in tempi relativamente recenti altri immobili facenti parte del fabbricato dove è sito il compendio pignorato sono stati oggetto di compravendita, con lo scopo di accertare i presupposti normativi alla base dei contratti di vendita. In particolare sono stati presi in esame le seguenti compravendite:

1. unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Manciano
e unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Manciano
tali beni sono stati oggetto di compravendita con atto del Notaio
2. unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Manciano
e unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Manciano
tali beni sono stati oggetto di compravendita con atto del Notaio di Manciano del 05/06/2020, repertorio

Le due compravendite hanno interessato immobili analoghi, per tipologia e consistenza, a quelli oggetto della presente procedura esecutiva, e fanno parte del medesimo edificio.



Per quanto riguarda la prima compravendita, nell'atto stilato dal
all'art. 2 è scritto che *"la parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della
convenzione tra il comune di Manciano e la società dante causa della parte venditrice, ... , di
accettarne tutte le clausole impegnandosi ad non usare o disporre dell'immobile acquistato in
contrasto con le prescrizioni delle Leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865, n. 457/78 e
della convenzione stessa. La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza nelle norme
contenute nel Regolamento Comunale per la concessione delle aree comprese nel Piano per l'Edilizia
Economica e Popolare approvato con delibera Consiliare n. 277 del 14 novembre 1979, modificata
con delibera consiliare n. 322 del 18 dicembre 1979"*. Sempre nello stesso articolo è inoltre
scritto: *"la parte acquirente dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di essere in possesso
dei requisiti richiesti dalle leggi citate nell'atto di provenienza, per rendersi acquirente della
porzione immobiliare in oggetto"*.

La Legge n. 167/1962 *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia
economica e popolare*, per le parti ancora in vigore, non riporta nessuna indicazione circa il
prezzo massimo di vendita degli immobili realizzati nell'ambito di interventi di edilizia
economica e popolare e di edilizia convenzionata, così come non prevede specifiche
caratteristiche per gli assegnatari degli alloggi realizzati.

La Legge n. 865/1971 *Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme
sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n.
1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di
spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata, e
ss.mm.ii.*, all'art. 35 comma 8 individua i contenuti delle Convenzioni ed in particolare al
punto e) *i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per
la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita; al comma 14 è
scritto inoltre I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma,
nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati
dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le
convenzioni.*

Di fatto la norma, per quanto concerne il prezzo di vendita degli alloggi convenzionati,
rimanda esplicitamente ai contenuti della Convenzione ed agli atti del Comune.



La Legge n. 448 del 23/12/1998 *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*, all'art. 31 "Norme particolari per gli Enti locali", nei commi da 45 a 50 introduce una serie di modifiche, anche alla Legge n. 865/1971; in particolare il comma 47, relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree dove sono stati realizzati edifici in edilizia convenzionata stabilisce che 47. *La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48. (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021). Il comma 48 recita: 48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. (comma così*



sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021). Infine i commi 49-bis e 49-ter recitano rispettivamente: 49-bis. *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le*



disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati. (comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021);

49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Dalla lettura della norma si evince che il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione degli immobili può essere rimosso non prima di cinque anni dal primo trasferimento del bene, previo accoglimento da parte del Comune di un'istanza formulata da soggetto persona fisica interessato, anche se non più titolare di diritti sul bene. La norma stabilisce inoltre che la rimozione del vincolo deve essere trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari, e previo pagamento di un corrispettivo. Infine la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta, inoltre, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Nel caso presente, la Convenzione stipulata non riporta nulla circa vincoli sul prezzo massimo di vendita degli alloggi, mentre nulla si può dire sui contenuti del Regolamento comunale, in quanto lo stesso non è reperibile.

Infine la Legge n. 457/1978 *Norme per l'edilizia residenziale*, introduce una serie di norme riguardanti l'edilizia residenziale, in particolare l'art. 45 prevede che: 1. *Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie;* 2. *In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalle convenzioni ed ai canoni ivi indicati;* 3. *Per gli alloggi fruanti di mutuo agevolato ceduti o da cedersi a comuni o ad altri enti pubblici allo scopo di destinarli alla locazione in favore degli sfrattati, non opera anche in caso di mancato subentro nell'agevolazione la decadenza dal contributo di preammortamento.* L'art. 46 della stessa Legge recita: *Le aree di cui all'undicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, possono essere altresì, cedute ad imprese di costruzione e loro consorzi. Le imprese di costruzione e i loro consorzi possono effettuare l'alienazione degli alloggi costruiti sulle aree di cui al precedente comma o la costituzione su di essi di diritti reali di godimento, anche in*



deroga al quindicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, trasferendosi all'avente causa dall'impresa di costruzione gli obblighi derivanti dall'applicazione del medesimo comma. Salvo i casi previsti al primo comma del precedente articolo 45, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento di cui al comma precedente può avvenire esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Tale articolo riguarda, in particolare, gli alloggi costruiti su aree cedute per il diritto di proprietà.

Si osserva infine che dalla lettura della visura catastale degli immobili, gli attuali intestatari, a seguito dell'atto di compravendita del del 2006, risultano proprietari per il diritto di proprietà; si evidenzia altresì che all'art. 1 del contratto di compravendita è scritto, tra l'altro "*... la parte venditrice dichiara e garantisce la piena e buona proprietà ...*".

Per quanto concerne la seconda compravendita, nell'atto stilato dal Notaio è scritto che la parte venditrice cede il diritto di proprietà superficiaria insistente sulle unità immobiliari oggetto di compravendita; all'art. 4 del contratto è scritto che la parte venditrice dichiara e garantisce che il prezzo di compravendita, fissato in "*essere stato dichiarato congruo, in data 29 aprile 2020, dal Settore n. 1 Assetto ed Uso del Territorio U.O. 1 Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Manciano*"; inoltre all'art. 6 del contratto è riportato che la parte venditrice dichiara e garantisce che il Comune di Manciano, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 21/04/2020, ha rinunciato ad esercitare il diritto di prelazione, ad esso spettante, in relazione alla vendita dei beni oggetto del contratto.

Dalla consultazione dell'albo pretorio on line del comune di Manciano, è stata estratta copia della Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 21/04/2020, nella quale, la Giunta comunale, oltre a non esercitare il diritto di prelazione sulla vendita degli immobili, demanda al Dirigente del Settore Urbanistica la valutazione in ordine al riconoscimento del prezzo massimo di cessione dell'immobile.

Sulla scorta di tale precedente, in data 17/04/2023 lo scrivente CTU ha inviato al comune di Manciano, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, una



richiesta relativa alla valutazione della congruità del valore di stima immobiliare, pari ad € 117.400,00, e la volontà, da parte del comune, di esercitare il diritto di prelazione sulla vendita dei suddetti beni immobili; la richiesta è stata protocollata al n. 6058 del 18/04/2023.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 20/04/2023, trasmessa allo scrivente CTU in data 08/05/2023, protocollo n. 7204, la Giunta Comunale ha deliberato tra l'altro:

"2) Di rinunciare al diritto di prelazione in ragione del valore di mercato complessivo di Euro 117.400,00 come stimato dall'Ing. Lorenzo Sartini, quale CTU del Tribunale di Grosseto, degli immobili sotto dettati:

- *Unità immobiliare residenziale censita al catasto dei fabbricati del Comune di Manciano al foglio 142 particella 252 sub 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 99 mq totale escluse aree scoperte 95 mq rendita Euro 371,85;*
- *Unità immobiliare uso magazzino censita al catasto dei fabbricati del Comune di Manciano al foglio 142 particella 252 sub 30 categoria C/2 classe 7 consistenza 14 mq superficie catastale 17 mq totale rendita Euro 371,85;"*

"3) Di riservarsi l'esercizio del diritto di Prelazione a fronte degli eventuali e successivi ribassi di prezzo;"

"4) Di demandare al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Manciano la valutazione della congruità del valore di stima immobiliare dei beni oggetto di perizia, ovvero la valutazione in ordine al riconoscimento del prezzo massimo di vendita dei beni oggetto del presente provvedimento;".

Sulla base della documentazione reperita, vista la normativa in materia sopra citata, vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 63/2023 del Comune di Manciano, nella quale si demanda, tra l'altro, al Dirigente del Settore Urbanistica la valutazione della congruità del valore di stima, ovvero in merito al riconoscimento del prezzo massimo di vendita, in assenza di ulteriori elementi positivi, si ritiene di confermare il valore di stima immobiliare dei beni siti nel comune di Manciano, censiti al catasto fabbricati di detto comune rispettivamente al fg. 42, p.lla 252, sub. 7 l'appartamento, e fg. 42, p.lla 252, sub. 30 il magazzino, ed oggetto della presente procedura esecutiva, in € 117.400,00.



Si allega alla presente relazione integrativa la seguente documentazione:

- 1) Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Manciano prot. 16569 del 03/10/2022;
- 2) Copia mail del 03/03/2023 e del 15/03/2023 inviate al Dirigente Settore Urbanistica del comune di Manciano;
- 3) Copia del contratto di compravendita stilato dal Notaio del 10/08/2006;
- 4) Copia del contratto di compravendita stilato dal Notaio del 05/06/2020;
- 5) Richiesta congruità valore di stima ed esercizio diritto di prelazione comune di Manciano prot. 6058 del 18/04/2023;
- 6) Copia della Deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 20/04/2023 del comune di Manciano prot. 7204 del 08/05/2023.

Grosseto, 8 maggio 2023

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

