

**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 - Seconda integrazione**

**C.T.U.**

**Ing. Lorenzo Sartini**

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto



## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. VERIFICA E INTEGRAZIONE DEL QUESITO .....	4
2.12. Quesito 12.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
2.12.1. Lotto Unico: Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
3.1. Lotto di vendita Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



**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**

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono stati realizzati dalla società \_\_\_\_\_ nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata, nell'ambito della quale il comune di Manciano concedeva il diritto di proprietà superficaria alla ditta costruttrice. Nella convenzione stipulata, era stabilito che il diritto di superficie aveva durata di novantanove anni dalla stipula, rinnovabile per un periodo analogo alla scadenza.

Nell'udienza del 26 gennaio 2022, il GE Dott.ssa Cristina Nicolò, dato atto che essendo i beni oggetto della procedura esecutiva stati realizzati nell'ambito di un intervento di edilizia economica popolare convenzionato (aree PEEP), e che pertanto possono essere



pignorati per la proprietà superficiaria, ha rilevato altresì che per gli stessi potrebbero trovare applicazione i commi 376, 377, 378 e 379 dell'art. 1 della Legge n. 178/2020.

Nella stessa udienza, il GE disponeva il seguente quesito allo scrivente CTU: *"2) che l'esperto già officiato nella procedura, proceda in primo luogo a reperire documentazione integrativa alla sussistenza di documentazione relativa alla convenzione con il comune e gli eventuali atti d'obbligo successivi, nonché, all'esito, a depositare integrazione dell'elaborato peritale in cui indichi il prezzo massimo di cessione del compendio pignorato, nonché la sussistenza di eventuali requisiti soggettivi richiesti dalla convenzione nonché dall'eventuale documentazione alla stessa connessa"*.

Sulla base della documentazione reperita, si relaziona quanto segue.

## 2. RISPOSTA AL QUESITO

Come già illustrato nella relazione peritale nella risposta al Quesito 6 e ribadito nella successiva integrazione del 01/03/2020, in sede di accesso agli atti presso l'archivio edilizia privata del comune di Manciano, non è stata reperita nessuna documentazione della pratica edilizia originaria, di cui al **permesso di costruzione n. 3131** del 27/05/1985 e della successiva **variante permesso di costruzione n. 3131** del 16/12/1986. Tramite accesso agli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, è stato reperito l'**atto di compravendita** 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, tra Comune di Manciano e

Nella premessa narrativa della Convenzione stipulata, è scritto che con deliberazione consiliare n. 277 de 14/11/1979, il comune di Manciano ha approvato il regolamento comunale per la cessione di aree in diritto di superficie ed in proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971; tale regolamento non è tra quelli consultabili sul sito istituzionale del comune di Manciano, ed è stata fatta richiesta dallo scrivente di averne copia.



L'art. 35 della Legge 865/1971, nel testo in vigore all'epoca dell'intervento edilizio, prevedeva al comma 7 che *"La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente Ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente"*. Il comma 8 dello stesso articolo elenca invece i contenuti della convenzione, la quale deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 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;**
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Nei vari articoli della convenzione stipulata, sono riportati i contenuti dei punti sopra elencati; in particolare l'articolo 8 della convenzione richiama espressamente le norme del regolamento comunale per la concessione in superficie delle aree comprese nel P.E.E.P., approvato con atto del Consiglio Comunale n. 277 del 14/11/1979 e n. 322 del 18/12/1979, senza riportare indicazioni circa il metodo per determinare il prezzo di cessione degli alloggi da realizzare.



Non risultano atti d'obbligo successivi relativi ai beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra sommariamente illustrato, in assenza di specifiche indicazioni le quali potrebbero forse essere contenute nel regolamento comunale del 1979, **si ritiene di confermare i contenuti della relazione peritale depositata, in particolare per quanto concerne il valore di stima del compendio pignorato.**

Infine, sulla base della documentazione reperita e consultata, **non risulta la sussistenza di eventuali requisiti soggettivi richiesti dalla convenzione.**

Si allega alla presente integrazione della relazione peritale, copia della convenzione stipulata tra comune di Manciano e

trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto al n. 7772 Registro Particolare il 19/10/1987

Grosseto, 9 ottobre 2022

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

