

Geometra Francesco Burchi
Viale A.Diaz, 82, – 52025 Montevarchi (AR)
Tel.3384707410 mail:geometraburchi@virgilio.it
mail: geometraburchi@virgilio.it - pec: francesco.burchi@geopec.it



Tribunale di Arezzo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.



promossa da
Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a.



contro

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

“relazione integrativa”



Montevarchi 20.05.2024



Geometra Francesco Burchi



Geometra Francesco Burchi
Viale A.Diaz, 82, – 52025 Montevarchi (AR)
Tel.3384707410 mail:geometraburchi@virgilio.it
mail: geometraburchi@virgilio.it - pec: francesco.burchi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Geometra Francesco Burchi**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 1461, con studio in Montevarchi, Viale Armando Diaz n.c. 82, incaricato dal Giudice dell' Esecuzione presso il Tribunale Civile di Arezzo, con Decreto di Nomina dell'esperto e fissazione di udienza ex articolo 569 c.p.c., datato 24 giugno 2020, di redigere una relazione peritale afferente gli immobili posti in Comune di Cavriglia, frazione Santa Barbara, Via Giovanni Ciarpaglini n.c. 25, individuati al catasto fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa, 10, particella 202, subalterni 9 e 30, ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **11/2020 di R.G.E.**, a seguito dell'udienza tenutasi in data 13 marzo 2024, nella quale il G.E., ha disposto che il sottoscritto integri la perizia, riportando il valore del compendio, calcolato secondo i criteri della convenzione, stipulata dal Dott. Giovan Battista Cirianni, in data 02.03.1998, numero 127469 di repertorio fra il Comune di Cavriglia e la società Arco - Società Cooperativa a responsabilità limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni, indicando inoltre quali sono i requisiti soggettivi per la circolazione del compendio (relativi agli immobili in regime di edilizia agevolata ex. art. 35 della L. 865/1971) e prendendo successivamente contatti con il Comune di Cavriglia per la condivisione di quanto sopra; il sottoscritto, espone quanto segue.

Con nota numero 4343 di protocollo, inoltrata in data 22.03.2024 al Comune di Cavriglia, il sottoscritto ha richiesto la determinazione del prezzo massimo di cessione di alloggio convenzionato degli immobili di cui sopra.

In data 09.04.2024, il Comune di Cavriglia, inviava al sottoscritto ctu, determinazione numero 359 del 08.04.2024 (con validità di sei mesi), nel quale viene calcolato prezzo massimo di cessione degli immobili oggetto di esecuzione e più precisamente:

1) in € **152.825,35**≠ (euro centocinquantaduemilaottocentoventicinque/35), il prezzo massimo di cessione del suddetto alloggio e degli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 particella 202 sub. 9 e 30, calcolato sulla base del seguente prospetto:

Relazione integrativa

Pagina 2

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.



Geometra Francesco Burchi
 Viale A.Diaz, 82, – 52025 Montevarchi (AR)
 Tel.3384707410 mail:geometraburchi@virgilio.it
 mail: geometraburchi@virgilio.it - pec: francesco.burchi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) prezzo di cessione in data 06/06/2000:

p.i. = £ 195.775.444 corrispondenti a €. 101.109,58#;

b) prezzo massimo di cessione attuale:

p.f. = p.i.*((If :Ii)*Cracc)*C = € **152.825,35#**

con:

Ii (indice ISTAT al Giugno 2000) = 107,7 (base 1995 = 100)

If (indice ISTAT al nov 2023) = 122,50 (base 2015 = 100)

Cracc = Coefficiente di raccordo = 1.539826999

C = Coefficiente di degrado = -13,70%

A seguito di quanto sopra descritto, il prezzo massimo di cessione degli immobili oggetto di esecuzione è pari ad €. **152.825,35#** (euro centocinquantaduemilaottocentoventicinque/35).

Il sottoscritto CTU, precisa che il valore del compendio stimato in perizia è inferiore al prezzo massimo di cessione, sopra indicato.

I requisiti soggettivi sono quelli indicati, alla allegato "A" della legge Regionale n. 2/2019 che si allega in calce alla presente relazione.

Montevarchi, 20 maggio 2024

Geometra Francesco Burchi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- calcolo prezzo massimo di cessione del Comune di Cavriglia (AR);
- Allegato "A" alla Legge Regionale n. 2/2019 (requisiti soggettivi).

Relazione integrativa

Pagina 3

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.



ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CAVRIGLIA

Viale Principe di Piemonte, 9
52022 Cavriglia (AR)Tel. Centr. 055 - 966971 - pec comune.cavriglia@postacert.toscana.it

Protocollo Generale

n. 0005158 del 09/04/2024

Ora: 10:36

Classificazione: 6.3.0

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Al **Geom. Francesco BURCHI**Viale A. Diaz n. 82
52025 Monteverchi (AR)ASTE
GIUDIZIARIE®**OGGETTO:** Calcolo per il prezzo massimo di cessione di appartamento zona PEEP Santa Barbara Via Ciarpaglini n. 25ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Facendo riferimento alla Sua istanza registrata al Ns prot. n° 4343 del 22/03/2024, con la quale si faceva richiesta della determinazione del prezzo massimo di cessione per l'appartamento ed accessori realizzati nel PEEP posto in Santa Barbara via Ciarpaglini n. 25, catastalmente identificati nel Foglio 10 Particella 202 Sub. 30 (appartamento) e 9 (garage), con la presente si trasmette in allegato copia della determinazione n. 359 del 08/04/2024.

Si ricorda che tale determinazione, essendo legata all'indici ISTAT sul costo di costruzione, ha validità di 6 mesi.

La Scrivente e l'Ufficio Tecnico Comunale rimangono comunque a Sua completa disposizione per eventuali puntualizzazioni e chiarimenti.

Certi di un Suo riscontro, porgo i più cordiali saluti,

Cavriglia, li **09/04/2024**

LA RESPONSABILE DELL'AREA CONTABILE
Dott.ssa Laura Cirigni

Si allega determinazione n. 359/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

DETERMINAZIONE N. **359** DEL **08/04/2024**

Settore **AREA CONTABILE**

Servizio **SERVIZIO RAGIONERIA, PATRIMONIO E PERSONA**

OGGETTO

DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DI ALLOGGIO CONVENZIONATO IDENTIFICATO CATASTALMENTE NEL FOGLIO 10 PARTICELLA 202 SUB. 9 E 30

Caviglia, 08.04.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA CONTABILE

dott.ssa Laura Cirigni

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 153, comma 5 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Caviglia, 08.04.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

dott.ssa Laura Cirigni

COPERTURA FINANZIARIA

Attestazione di regolare copertura finanziaria - ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Caviglia, 08.04.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

dott.ssa Laura Cirigni

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune dal _____ al _____.

IL MESSO COMUNALE



IL RESPONSABILE DELL'AREA CONTABILE

Vista la domanda, acquisita al protocollo di questo Ente al n° 4343 del 22/03/2024, inoltrata dal Geom. BURCHI Francesco quale CTU nella procedura esecutiva dei beni immobili posti in Cavriglia Loc. Santa Barbara via Ciarpaglini n. 25, intesa ad ottenere la determinazione del prezzo massimo di cessione di detti immobili catastalmente identificati nel foglio 10 particella 202 Sub. 9 e 30;

Dato atto:

- che il suddetto alloggio ed i relativi accessori sono stati realizzati su un'area PEEP convenzionata con il Comune di Cavriglia, giusto atto di convenzione per la cessione del diritto di proprietà a rogito notaio G.B. Cirianni di Arezzo del 02/03/1998, Rep. Not. n. 127469, tra il Comune di Cavriglia e l'ARCO Società Cooperativa a r.l. Consorzio Arezzo Costruzioni con sede in Arezzo via XXV Aprile n. 20;
- che i beni immobili di che trattasi sono stati acquistati in diritto di proprietà dalla Soc. l'ARCO Società Cooperativa a r.l. Consorzio Arezzo Costruzioni con atto ai rogiti del notaio G.B. Cirianni in data 06/06/2000 Rep. 131857 Registrato ad Arezzo il 23/06/2000 al n. 1130 Vol. 12 serie 2;

Visto il calcolo del prezzo massimo di cessione predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Visti gli atti d'ufficio;

Attestata la regolarità tecnico-amministrativa del presente provvedimento e la legittimità dello stesso;

Visto il decreto del Sindaco n° 5 del 01/10/2021 con il quale viene conferito alla sottoscritta l'incarico di Responsabile dell'Area Contabile-Servizio Patrimonio;

Per quanto sopra espresso

DETERMINA

1) in € **152.825,35**≠ il prezzo massimo di cessione del suddetto alloggio e degli accessori identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia nel foglio 10 particella 202 Sub. 9 e 30, calcolato sulla base del seguente prospetto:

- a) prezzo di cessione in data 06/06/2000:
p.i. = £ 195.775.444 corrispondenti a € 101.109,58#;
- a) prezzo massimo di cessione attuale:
p.f. = p.i.*((I_f :I_i)*C_{racc})*C = € **152.825,35**≠
con:

I _i (indice ISTAT al Giugno 2000)	= 107,7 (base 1995 = 100)
I _f (indice ISTAT al nov 2023)	= 122,50 (base 2015 = 100)
C _{racc} = Coefficiente di raccordo	= 1.539826999
C = Coefficiente di degrado	= -13,70%

Allegato A**Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di ERP (art. 8)**

1. La domanda è presentata al comune di residenza o al comune dove si svolge l'attività lavorativa alla data di pubblicazione del bando di concorso.
2. I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di ERP sono i seguenti:
 - a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea; i cittadini stranieri hanno diritto di accesso secondo quanto previsto dalle disposizioni statali che regolano la materia;
 - b) **residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale del comune o dei comuni a cui si riferisce il bando. La permanenza di tale requisito deve essere verificata al momento dell'assegnazione dell'alloggio;** (6)
 - b bis) assenza di condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a cinque anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena;
 - c) situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale, determinata con i criteri di cui al regolamento adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente "ISEE"), deve risultare non superiore alla soglia di 16.500,00 euro di valore ISEE. Nel caso dei soggetti di cui all'articolo 9, comma 3, si fa riferimento, ai fini della partecipazione al bando di concorso, al valore ISEE dell'intero nucleo di provenienza. Nel caso dei soggetti di cui all'articolo 9, comma 4, lettere a) e b), si fa riferimento, ai fini della partecipazione al bando di concorso, al valore ISEE di ciascuno dei nuclei familiari di provenienza di tali soggetti che devono rispettare ciascuno il limite di cui al primo capoverso della presente lettera, e, ai fini della collocazione nella graduatoria, al valore ISEE più alto. Il suddetto limite è aggiornato biennialmente dalla struttura regionale competente, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
 - d1) assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km. dal comune in cui è presentata la domanda di assegnazione. La distanza si calcola nella tratta stradale più breve applicando i dati ufficiali forniti dall'ACI (Automobile Club d'Italia). Qualora il bando per l'assegnazione degli alloggi si riferisca a più comuni per il calcolo di cui sopra si assume la distanza dell'alloggio dal comune più vicino. L'alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovraffollamento come determinata ai sensi dell'art. 12, comma 8;
 - d2) assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all'estero, ivi compresi quelli dove ricorre la situazione di sovraffollamento, il cui valore complessivo sia superiore a 25.000,00 euro. Tale disposizione non si applica in caso di immobili utilizzati per l'attività lavorativa prevalente del **nucleo** (1) richiedente. Per gli immobili situati in Italia il valore è determinato applicando i parametri IMU mentre per gli immobili situati all'estero il valore è determinato applicando i parametri IVIE (IVIE Imposta Valore Immobili Estero).

Le disposizioni di cui alle lettere d1) e d2) non si applicano quando il nucleo richiedente è titolare di un solo immobile ad uso abitativo con riferimento a ciascuna delle seguenti fattispecie:

1) coniuge legalmente separato o divorziato che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, non è assegnatario o comunque non ha la disponibilità della casa di cui è titolare. (2)

Tale disposizione si applica anche ai nuclei familiari di cui all'articolo 9, comma 3;

2) alloggio dichiarato inagibile da parte del comune o altra autorità competente; in caso di avvenuta rimessa in pristino il titolare è tenuto a darne comunicazione al comune o al soggetto gestore entro sessanta giorni;

3) alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'articolo 560 c.p.c.;

e1) valore del patrimonio mobiliare non superiore a 25.000,00 euro. Tale valore si calcola applicando al valore del patrimonio mobiliare dichiarato ai fini ISEE, al lordo delle franchigie di cui al DPCM n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico ai fini ISEE, il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente; il valore del patrimonio mobiliare, ovunque detenuto, è rilevato dalla documentazione fiscale necessaria per la determinazione della componente mobiliare dell'indicatore della situazione patrimoniale, come definito all'articolo 5, comma 4, del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, 5 dicembre 2013, n. 159. A tale valore, al lordo delle franchigie di cui al DPCM 159/2013, verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa e riferita al solo nucleo richiedente.

e2) non titolarità di natanti o imbarcazioni a motore o a vela iscritti nei prescritti registri, salvo che costituiscano beni strumentali aziendali;

e3) non titolarità di un autoveicolo immatricolato negli ultimi 5 anni avente potenza superiore a 80 KW (110 CV). In caso di veicoli a propulsione ibrida non viene considerato l'apporto del propulsore elettrico. Sono fatti salvi gli autoveicoli che costituiscono beni strumentali aziendali;

f) non superamento del limite di 40.000,00 euro di patrimonio complessivo. Il patrimonio complessivo è composto dalla somma del patrimonio immobiliare (3) e del patrimonio mobiliare, fermo restando il rispetto dei limiti di ciascuna componente come fissati alle lettere d2) ed e1);

g) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con contributi pubblici o finanziamenti agevolati concessi per l'acquisto in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

h) assenza di dichiarazione dell'annullamento dell'assegnazione o di dichiarazione di decadenza dell'assegnazione di un alloggio di ERP per i casi previsti all'articolo 38, comma 3, lettere b), d), e), f), salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda; (4)

i) assenza di attuale occupazione abusiva di alloggi di ERP senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni vigenti, nonché di occupazioni non autorizzate secondo quanto disposto dalla normativa in materia, nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda.

3. I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare, fatta eccezione per quanto disposto al paragrafo 2, lettere a), b), b bis), che si riferiscono soltanto al soggetto richiedente. (5)

4. Possono partecipare al bando di concorso i titolari di diritti reali su immobili (3), assegnati in sede di separazione giudiziale al coniuge, ovvero i soggetti titolari pro-quota di diritti reali su immobili

(3), il cui valore catastale complessivo sia superiore al limite di 25.000,00 euro, se in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 2, in casi debitamente documentati di indisponibilità giuridica delle quote degli immobili stessi. La stessa disposizione si applica anche ai casi in cui la suddetta titolarità pro-quota si acquisisca nel corso del rapporto di assegnazione.

5. Per l'accertamento della sussistenza e permanenza dei requisiti, il comune può accedere direttamente, previo specifico accordo, alle banche dati disponibili presso le amministrazioni interessate. Per la verifica del requisito di cui alla lettera d2), relativo alla assenza di titolarità di diritti reali su beni immobili (7) ubicati all'estero, il comune può richiedere idonee verifiche. Qualora dalle verifiche non sia possibile acquisire tali informazioni fa fede il quadro relativo al patrimonio immobiliare della dichiarazione ISEE.

5 bis. I cittadini, con esclusione per coloro in possesso dello status di rifugiato o protezione sussidiaria ai sensi del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta), che non autocertifichino la residenza fiscale in Italia, devono presentare, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) e dell'articolo 2 del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394 (Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell'articolo 1, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286), la documentazione reddituale e patrimoniale del paese in cui hanno residenza fiscale. La disposizione di cui al periodo precedente non si applica nei confronti dei cittadini di paesi terzi qualora convenzioni internazionali dispongano diversamente o qualora le rappresentanze diplomatiche o consolari dichiarino l'impossibilità di acquisire tale documentazione nel paese di origine o di provenienza. La disposizione non si applica altresì quando i cittadini interessati dimostrino di aver presentato agli organi competenti la richiesta di documentazione senza averla ottenuta entro i trenta giorni successivi, anche nel caso in cui tale termine superi la data di scadenza del bando. (8)

NOTE

1. Parola inserita con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 67.
2. Parole così sostituite con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 67.
3. Parole soppresse con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 67.
4. Lettera così sostituita con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 67.
5. Paragrafo così sostituito con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 67.
6. Paragrafo così sostituito con l.r. 21 settembre 2021, n. 35, art. 1.
7. Parole soppresse con l.r. 21 settembre 2021, n. 35, art. 1.
8. Paragrafo aggiunto con l.r. 21 settembre 2021, n. 35, art. 1.