

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 173/2020 r.g.e.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Bruni Lucia

Il sottoscritto Geometra Lucci Lido, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia 1/1, nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa

da

depositata la

consulenza nell'udienza del 21 Marzo 2023, veniva chiamato a chiarimenti con ordinanza emessa dal Giudice, il cui contenuto è il seguente:

- *letta la perizia di stima,*

rilevato l'edificio fa parte di una lottizzazione regolarmente convenzionata con il Comune di Arezzo, relativamente ad immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, giusta convenzione ai rogiti Notaio Francesco Cirianni del 1 Dicembre 2005

rep.2773;

-ritenuto necessario che l'esperto stimatore già nominato Geom. Lucci Lido

*, chiarisca: **I**) se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata sciolta; **II**) se è stato stipulato o meno atto unilaterale d'obbligo per la concessione dei tributi necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; **III**) in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa con comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad esempio prezzo massimo di cessione; destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel comune di riferimento; non essere proprietari nel comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. 457/78, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni, con diritto di prelazione in favore del locatario, **IV**) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali- tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e della loro trasmissibilità ad eventuali acquirenti.*

Operazioni preliminari svolte

Allo scopo di rispondere ai chiarimenti richiesti ho provveduto ad acquisire copia della convenzione redatta Notaio Francesco Cirianni rep.2773 del 1 Dicembre trascritta ad Arezzo il 21 Dicembre 2005 ai numeri 24033/15378 e successiva modifica delle arre oggetto di intervento giusta convenzione

notaio Giovan Battista Cirianni rep. 140.797 del 26 Aprile 2006 registrata ad Arezzo il 11 Maggio 2006 al n. 2938, che vengono unite alla presente rispettivamente come allegato n.1 ed allegato1/a.

(1)

Risposta primo chiarimento

Il primo chiarimento chiede di specificare se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata sciolta.

Allo scopo di rispondere correttamente al chiarimento occorre premettere quanto di seguito riportato.

(1.1)

Dalla lettura della convenzione emerge che la stessa tra l'altro disciplina:

1) l'entità del finanziamento regionale con i relativi contributi ed i soggetti interessati come riportato a pagina 2 e 3 ovvero al Comune di Arezzo e

2) all'articolo 1, vengono descritte le varie tipologie di edilizia ovvero edilizia residenziale agevolata destinata alla vendita, destinata alla locazione temporanea, edilizia privata destinata alla vendita, edilizia destinata all'accoglienza e assistenza sociale, edilizia commerciale privata, ed opere di urbanizzazione;

3) all'art. 2.1 vengono descritte le obbligazioni per l'attuazione del programma, ovvero le modalità di cessione dell'area, le opere di urbanizzazione, l'avvenuto pagamento, e la prescrizione che il porticato a piano terra dell'immobile edificando e tutte le parti a comune indicate nella

tavola A1 devono rimanere ad uso pubblico con obbligo di manutenzione dei proprietari.

4) all'art 2.2 vengono descritte le caratteristiche e destinazione degli alloggi, e quanti sono costruiti senza finanziamento, quanti e da chi sono costruiti in edilizia agevolata/convenzionata,

5) all'art. 2.3 vengono descritte le modalità e gli elaborati che disciplinano le opere di urbanizzazione ed al punto 2.4. le opere di integrazione sociale e di riqualificazione ambientale. Inoltre è riportato che l'integrale realizzazione del progetto è posta a carico del Consorzio e dovrà essere conclusa entro il termine di ultimazione del programma integrato,

6) all'art. 4 sono definite le modalità di determinazione del costo massimo complessivo di vendita degli alloggi di edilizia agevolata, calcolato secondo le modalità fissate con delibera della Giunta Regionale Toscana n.328/1996 e descritto nel Q.T.E. redatto a cura del Consorzio, depositato agli atti del comune nonchè allegato alla documentazione afferente il programma integrato. Il criterio di calcolo è riportato in detto articolo, e a detto criterio il Consorzio si dovrà attenere nella determinazione del prezzo.

7) all'art. 6 che disciplina per l'edilizia agevolata i requisiti e le modalità successive alla prima e tra l'altro riporta:

“Per la durata di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di definitiva attuazione del programma integrato, le vendite successive alla prima, o la costituzione dei diritti reali di godimento, potranno essere effettuate esclusivamente a favore di soggetti in possesso di requisiti soggettivi prescritti dalle norme regionali per l'edilizia agevolata, a quel momento

vigenti.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, i prezzi degli alloggi, come determinati all'art.4, possono essere rivalutati per vendite successive o per la costituzione dei diritti reali di godimento, a scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice istat. Al prezzo iniziale dell'alloggio deve essere applicato un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, stabilito nel modo che segue:

1% uno per cento per i successivi 15 anni;

0,50 zero virgola cinquanta per gli ulteriori anni,

8) nel contenuto della convenzione non è riportato il termine della sua durata.

(1.2)

Dalla lettura dell'atto di provenienza tra l'altro risulta che:

-all' art.1 è riportato che la cooperativa ha rispettato i tempi e le condizioni stabilite nella convenzione Cirianni Francesco rep. 2.773/1.387;

-all'art. 9 è riportato l'integrale contenuto dell'art. 6 della convenzione che disciplina anche le cessioni successive alla prima;

-all'articolo 11 è riportato il prezzo di cessione che corrisponde ad euro 172.275,00.

(1.3)

In funzione di tutto quanto sopra riportato, in risposta al primo chiarimento si può asserire che:

-gli immobili oggetto della presente procedura sono ancora soggetti al

disposto della convenzione Cirianni sia per le modalità di trasferimento successive alla prima vendita e sia per gli obblighi pro quota di mantenimento delle parti condominiali.

(2)

Risposta secondo chiarimento

Il secondo chiarimento chiede di verificare se è stato stipulato o meno atto unilaterale d'obbligo per la concessione dei tributi necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare.

Allo scopo di rispondere correttamente al chiarimento occorre premettere quanto di seguito riportato.

(2.1)

Dalla lettura della convenzione citata, riguardante la disciplina del programma previsto dalla legge 179/1992 relativa all'intervento di edilizia agevolata nella zona del mercato ortofrutticolo loc. Pescaiola tra l'altro risulta che:

1) all'art. 2 tra l'altro è riportato a) Il costo dell'area e della potenzialità edificatoria è determinato in euro 30,9875 a mc. per complessivi euro 397.042,84, ed il comune per l'avvenuto pagamento con il presente atto rilascia la più ampia quietanza.

2) per l'utilizzazione dell'area sono fissati gli importi degli oneri concessori ovvero opere primarie secondarie e costo di costruzione ed il comune in detto atto ne rilascia la più ampia quietanza per l'avvenuto pagamento da parte del consorzio.

(2.1)

In funzione di tutto quanto sopra riportato, in risposta al secondo chiarimento si può asserire che:

nella convenzione notaio Cirianni, è riportato che i'

ha provveduto al pagamento al comune sia del costo dell'area che di tutti i costi relativi alle opere di urbanizzazione.

(3)

Risposta terzo chiarimento

Il terzo chiarimento chiede di verificare in caso di sussistenza della citata Convenzione la stessa indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa con comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad esempio prezzo massimo di cessione; destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel comune di riferimento; non essere proprietari nel comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. 457/78, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni, con diritto di prelazione in favore del locatario

(3.1)

Dalla lettura della convenzione risulta della convenzione e dell'atto di provenienza risulta tra l'altro quanto di seguito:

1) l'alloggio in oggetto rientra nel disposto dell'art.1.1 della convenzione

che disciplina gli alloggi di edilizia residenziale destinati alla vendita;

2) all'art. 4 sono definite le modalità di determinazione del costo massimo complessivo di vendita degli alloggi di edilizia agevolata, calcolato secondo le modalità fissate con delibera della Giunta Regionale Toscana n.328/1996 e descritto nel Q.T.E. redatto a cura del _____, depositato agli atti del comune nonchè allegato alla documentazione afferente il programma integrato. Il criterio di calcolo è riportato in detto articolo, e a detto criterio il _____ si dovrà attenere nella determinazione del prezzo;

3) l'art. 6 disciplina per l'edilizia agevolata i requisiti e le modalità di vendita successive alla prima e tra l'altro riporta:

“Per la durata di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di definitiva attuazione del programma integrato, le vendite successive alla prima, o la costituzione dei diritti reali di godimento, potranno essere effettuate esclusivamente a favore di soggetti in possesso di requisiti soggettivi prescritti dalle norme regionali per l'edilizia agevolata, a quel momento vigenti.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, i prezzi degli alloggi, come determinati all'art.4, possono essere rivalutati per vendite successive o per la costituzione dei diritti reali di godimento, a scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice istat. Al prezzo iniziale dell'alloggio deve essere applicato un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, stabilito nel modo che segue:

1% uno per cento per i successivi 15 anni;

0,50 zero virgola cinquanta per gli ulteriori anni.

4) nelle premesse dell'atto di provenienza Cirianni è riportato che la
 ha rispettato i tempi e le condizioni stabiliti nell'atto di
 convenzione Cirianni del 1 Dicembre 2005, all'art 6 viene fatto riferimento
 alle modalità di calcolo del prezzo dell'alloggio e delle modalità di
 trasferimento all'articolo 11 viene riportato che il costo dell'alloggio è di
 euro 175.275,00,

5) nella perizia da me redatta il prezzo stimato per la cessione
 dell'appartamento è di euro 143.000,00 nettamente inferiore al prezzo
 massimo risultante dall'aggiornamento con coefficienti istat del prezzo
 stabilito nel contratto di assegnazione effettuato il relativo deprezzamento
 per la vetustà.

(3.1)

**In funzione di tutto quanto sopra riportato, in risposta al terzo
 chiarimento si può asserire che:**

**-la determinazione del prezzo massimo di cessione con riferimento sia
 alla prima che alle successive alienazioni, è determinato con le modalità
 previste dalla convenzione con le relative tabelle depositate dal
 consorzio in comune, ed il comune non deve rilasciare dichiarazione in
 merito,**

**- il valore dell'immobile e di conseguenza il prezzo di assegnazione nella
 procedura di vendita forzata è inferiore al prezzo massimo di cessione,
 determinato con le modalità riportate in convenzione;**

**-con riferimento agli altri obblighi indicati nella richiesta di
 chiarimento, gli stessi ai sensi del contenuto della convenzione non**

riguardano l'edificio oggetto della presente.

ASTE
GIUDIZIARIE® (4)

Risposta quarto chiarimento

Il quarto chiarimento chiede di chiarire se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali- tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e della loro trasmissibilità ad eventuali acquirenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(4.1)

In funzione di tutto quanto sopra riportato, posso asserire di aver tenuto conto di tutto quanto riportato nella convenzione e nell'atto di provenienza sia con riferimento al prezzo, e sia per quanto riguarda i requisiti che devono avere gli acquirenti per la vendita successiva alla prima trascorsi 10 anni, ovvero qualunque soggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto dovrevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Castiglion Fiorentino li 08 Settembre 2023

L'esperto

Geometra Lucci Lido

Si allega alla presente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato **1** Copia convenzione Cirianni Francesco 01/12/2005;

Allegato **1/a** Copia modifica convenzione ai rogiti notaio Giovan Battista Cirianni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®