

Mauro Baldo ARCHITETTO

via del Gavardello nc. 73 52100 AREZZO  
tel +390575383280 e-mail: mauro@archbaldo.it



# Tribunale di Arezzo

## Esecuzione Immobiliare 44/2020

Banca del Valdarno – Credito Cooperativo s.c.

C/

+

+

## INTEGRAZIONE PERIZIA



Partita IVA 0107674.051 1 Codice Fiscale BLD MRA 57A01 A390Y

Con provvedimento del 22/03/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice per l'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione richiedeva al sottoscritto Arch. Mauro Baldo, quale esperto nominato, ulteriore integrazione della Perizia già depositata a suo tempo, osservando che

1. *“la costruzione dell'edificio comprendente il sopra citato compendio è stata realizzata su area che il Comune di Montevarchi ha ceduto in proprietà alla “Cooperativa Edilizia LEVANELLA 1978 Società Cooperativa Edificatrice a responsabilità limitata” a seguito di convenzione ai sensi della legge 18 febbraio 1962 n° 167 e della legge 22 ottobre 1971 n° 865 (documento depositato assieme alla presente integrazione), stipulata dal Notaio Dott. Giuseppe Notaro in data 16 giugno 1981 (Repertorio n° 29136 – Raccolta n° 3037, trascritto in Arezzo il 20/07/1981 Reg. Part. 6665 Reg. Gen. 9037);*
2. *“la Convenzione non contiene data di scadenza e, pertanto, come verificato anche presso il competente Ufficio del Comune di Montevarchi, è da ritenere a tutt'oggi in corso di validità;*
3. *la Convenzione prevede che “dopo venti anni (20 anni) dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà, alienare e 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 del valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. La suddetta differenza è valutata dall'U.T.E. ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvederà a versarla al Comune”;*

ha ritenuto che lo scrivente, presi contatti con il Comune competente, chiarisse se la disposizione di cui al precedente punto 3 sia da ritenersi operativa anche nelle alienazioni successive alla prima (e se sì, calcolando la somma da versarsi), precisando altresì quali sono in vincoli previsti dalla Convenzione che permangono in capo ai futuri acquirenti, in virtù della suddetta convenzione.

Con lo stesso provvedimento il Giudice per l'Esecuzione ha disposto che il sottoscritto Esperto provvedesse a depositare il titolo (decreto di trasferimento) con il quale il Sig. Moreno Becattini ha acquistato il compendio immobiliare.

#### **1) Bene staggito di proprietà della**

Il bene in trattazione è quello identificato al lotto 5 della perizia depositata, alla quale si rimanda per la completa descrizione e per i relativi dati catastali.

Riguardo al bene di cui al presente paragrafo, ad espletamento di quanto richiesto il sottoscritto Esperto ha inoltrato al Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Montevarchi l'argomentato quesito che viene depositato assieme alla presente integrazione, il quale ha assunto protocollo n° 19539 del 30/04/2024 presso lo stesso Comune di Montevarchi.

Il Comune di Montevarchi, con PEC in data 23/05/2024, con protocollo n° 0024180/2024 del 23/05/2024) ha inviato allo scrivente comunicazione in risposta al quesito proposto, confermando che l'immobile posto in Levanella, via 1° maggio nc. 7, costituito dall'unità immobiliare identificata al catasto del comune di Montevarchi al foglio 20, particella 576 – sub 30 (alloggio) e sub 1 (pertinenza costituita da garage e cantina), a seguito del versamento a favore del Comune dell'importo pari a € 1423 125 (avvenuto in prima vendita), risulta libero dai vincoli convenzionali di cui alla Convenzione stipulata in data 16/06/1981, rogito Dr. Giuseppe Notaro, Rep. 29136 Racc. 3037 relativa alla Cessione in proprietà di aree edificabili ai sensi della legge n. 167/1962 e Legge n. 865/1971, tra il Comune di Montevarchi e la Coop. Edilizia Levanella 1978, Società Cooperativa Edificatrice.

#### **2) Bene staggito di proprietà**

Il bene in trattazione è quello identificato al lotto 4 della perizia depositata, alla quale si rimanda per la completa descrizione e per i relativi dati catastali.

Riguardo a detto bene lo scrivente deposita assieme alla presente integrazione copia del titolo di provenienza, reperito presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Arezzo.

N.B. nonostante la proroga di 30 giorni concessa da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice per l'esecuzione, avendo ricevuto questa mattina risposta da parte del Comune di Montevarchi relativamente al quesito sottoposto al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica comunale, lo scrivente Esperto provvede a depositare tempestivamente l'integrazione richiesta.

**l'Esperto**  
**(Arch. Mauro Baldo)**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**Allegati:**

quesito sottoposto al Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Montevarchi;  
risposta al quesito di cui al punto precedente firmata digitalmente dal funzionario comunale;  
copia risposta al quesito con segnatura del numero di protocollo attribuito;  
copia decreto di trasferimento immobili al € ;  
copia integrazione perizia in forma anonima;

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



COMUNE DI MONTEVARCHI  
Settore Urbanistica - Edilizia



Prot: vedi *segnatura informatica*

Montevarchi, 21/05/2024

Arch. Mauro Baldo  
*maurobaldoarchitetto@pec.archbaldo.it*

**Oggetto: COMUNICAZIONE IN RISPOSTA AL PROT. 19539 DEL 30/04/2024**

**volta all'ottenimento di chiarimenti sugli impegni convenzionali relativi al LOTTO 2 del P.E.E.P. Levanella, via 1° Maggio.**

In merito alla sua richiesta, pervenuta in data 30/04/2024, atti prot. n. 19539 e successiva integrazione, svolte le verifiche sull'immobile posto in Loc. Levanella – via 1° Maggio n.7 e relative pertinenze, identificato catastalmente con

foglio 20 p.IIIa 576 sub 30 per l'alloggio  
foglio 20 p.IIIa 576 sub 1 per la cantina

e viste:

Deliberazione Consiglio Comunale n. 165 del 05/06/1989 e successiva  
Deliberazione di Giunta Municipale n. 1132 del 20/09/1989  
Deliberazione di Giunta Municipale n. 1626 del 30/12/1989

con cui si effettuava la valutazione dell'alloggio e se ne autorizzava il proprietario all'alienazione, ai sensi dell'art.2 c.1 Legge 899/1986, a seguito di versamento a favore del comune dell'importo pari a £ 1423 125, si specifica che questo risulta libero dai vincoli convenzionali di cui alla Convenzione stipulata in data 16/06/1981, rogito Dr. Giuseppe Notaro, Rep. 29136 Racc. 3037 relativa alla Cessione in proprietà di aree edificabili ai sensi della legge n. 167/1962 e Legge n. 865/1971, tra il Comune di Montevarchi e la Coop. Edilizia Levanella 1978, Società Cooperativa Edificatrice.

Distinti saluti.

il Responsabile  
Servizio Urbanistica  
Arch. Ugo Fabbri

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

#### Trattamento dei dati personali

I dati di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compreso il presente atto, sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al Regolamento (UE) 2016/679 (RGDP) in materia di privacy.

Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso il Settore Urbanistica - Edilizia del Comune di Montevarchi, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse, secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.



Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), Via Roma 62 – 52025 Montevarchi (AR).  
Front Office 055/9108255. Pec:comune.montevarchi@postacert.toscana.it