

Mauro Baldo ARCHITETTO

via del Gavardello nc. 73 52100 AREZZO
tel +39 0575383280 e-mail: mauro@archbaldo.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Data: 26 gennaio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Arezzo

Esecuzione Immobiliare 44/2020

Banca del Valdarno – Credito Cooperativo s.c.

C/

X.X.X. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX

+

XXXXXXXXXX XXXXXX

+

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX

INTEGRAZIONE PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Partita IVA 0107674 051 1 Codice Fiscale BLD MRA 57A01 A390Y



Con provvedimento del 30/11/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice per l'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione richiedeva al sottoscritto Arch. Mauro Baldo, quale esperto nominato, integrazione della Perizia già depositata a suo tempo, rilevando che

- dalla certificazione notarile emerge che il bene staggito di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX "è sottoposto ai dettami della legge 865/1971";

e che

- esaminata la perizia di stima;
- nulla emerge in ordine a tale circostanza, mentre dall'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto alla XXXXXXXX si legge che la costruzione è vincolata al regime dell'art. 35 della l. 865/1971, con previsione di requisiti soggettivi per la vendita e di un prezzo massimo di cessione;

ritenuto necessario che l'esperto stimatore già nominato chiarisca

- se il compendio pignorato in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX sia interessato o meno da una Convenzione stipulata con il Comune di Montevarchi e se questa ultima sia stata o meno sciolta;
- se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;
- in caso di sussistenza della citata Convenzione indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es 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. n. 457/1978, 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);

rilevato, infine, che l'atto di provenienza con cui XXXXXX XXXXXXXX ha acquistato il bene staggito (decreto di trasferimento), pur essendo indicato tra i documenti acquisiti dal ctu, non sembra essere stato depositato;

osservato, inoltre, che il lotto 3 ha un valore esiguo pari ad euro 2.350,00 e non sembra poter essere accorpato ad altri lotti in quanto sito in diverso comune rispetto agli altri lotti;

ha disposto che

l'esperto integri la perizia nel termine di 60 gg specificando quanto sopra richiesto e depositando altresì il titolo di provenienza con cui XXXXXX XXXXXXXX ha acquistato il compendio staggito.

1) Bene staggito di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX

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.

Gli immobili in trattazione sono ubicati nel Comune di Montevarchi (AR), loc. Levanella - via Primo Maggio nc. 7 e sono costituiti da una unità immobiliare con destinazione residenziale

ubicata al terzo piano di un ampio edificio pluriimmobiliare e da un box auto con cantina ad esso contigua. Quanto sopra oltre alle parti comuni.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in ragione della concessione edilizia n° 196, rilasciata in data 25 ottobre 1982 in variante alla concessione edilizia n° 83 del 26 giugno 1981.

Benché nel fascicolo esaminato presso l'archivio comunale non ho reperito il certificato di agibilità/abitabilità, nell'atto di compravendita con il quale è stata trasferita la proprietà del compendio immobiliare alla Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX, si rileva che il fabbricato è stato reso abitabile con provvedimento dl Sindaco del Comune di Montevarchi n° 15475 del 17 novembre 1982.

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).

La Convenzione riguarda il lotto n° 2 del piano particolareggiato della zona di espansione residenziale comparto Levanella, destinato alla costruzione di case economiche e popolari.

In tale atto era stato convenuto che al Comune faceva carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria generali e che la Cooperativa provvedeva a corrispondere al Comune stesso l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla Cooperativa, oltre alla costruzione dell'edificio, competeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al lotto oggetto di convenzione.

La convenzione prescriveva inoltre che:

a) *L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà per un periodo di tempo di dieci anni (10 anni) dalla data del rilascio della licenza di abitabilità non può essere alienato a nessun titolo, per atti "inter vivos", né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento e cioè enfiteusi, usufrutto, uso abitazione, superficie.*

In tale periodo l'alloggio può essere usato direttamente dal proprietario, oppure può essere dato in locazione ma esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ad un canone che verrà fissato dall'U.T.E. tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione e del valore dell'area su cui insiste, determinato ai sensi dell'art 16 della legge 865.

b) *Decorso il periodo di dieci anni (10 anni) dal rilascio della licenza di abitabilità è consentita l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento ed esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo che verrà fissato dall'U.T.E. tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinando ai sensi dell'art. 16 della legge 865 e prescindendo dalla loro locazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione, poste a carico del proprietario.*

È consentita la locazione dell'alloggio alle condizioni e modalità indicate alla lettera a).

c) *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.

La convenzione qui trattata prescrive altresì che:

<<... Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato in proprietà a soggetto avente i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari. ...>>

In merito a quanto sopra esposto si rende necessario evidenziare quanto segue:

- essendo trascorsi più di quaranta anni dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità da parte del Sindaco del Comune di Montevarchi (17 novembre 1982) le prescrizioni di cui ai punti a) e b) della Convenzione, sopra riportate, ivi compresa la fissazione del prezzo di vendita da parte dell'U.T.E., hanno perso di efficacia poiché superate da quanto previsto al punto c) della Convenzione stessa, secondo il quale, trascorsi venti anni dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio, la proprietà dell'alloggio oggetto della presente integrazione di perizia può essere trasferita, e riguardo ad esso possono essere alienati e costituiti i diritti reali di godimento, *<<... a favore di chiunque ...>>*, senza che venga stabilita alcuna modalità di fissazione del prezzo massimo di vendita.

Per quanto fin qui sopra riportato ed a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti effettuati, a soddisfacimento della integrazione di perizia richiesta da parte dell'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione, lo scrivente esperto può affermare che:

- (i) 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;
- (ii) dalla documentazione reperita e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri Immobiliari non è emerso nulla in merito ad eventuale stipula di atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare e, pertanto, l'intervento per la realizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto n° 2 del piano particolareggiato della zona di espansione residenziale comparto Levanella, destinato alla costruzione di case economiche e popolari, risulta regolato soltanto dalla più sopra citata Convenzione. In ogni caso ove le Parti fossero a conoscenza dell'esistenza di un atto unilaterale chiedo che me ne vengano forniti gli estremi affinché io possa reperirlo;
- (iii) in considerazione che sono trascorsi oltre 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, per quanto disposto al punto c) della convenzione sopra richiamata, non sono prescritti requisiti soggettivi ed oggettivi per la circolazione del compendio e nemmeno sono stabiliti un prezzo massimo di cessione e/o prescrizioni per la sua locazione a canone calmierato.

In più:

- riguardo alla prescrizione relativa ai requisiti soggettivi dei quali deve essere in possesso l'acquirente in caso di "procedimento esecutivo" è opportuno rilevare che quanto contenuto nella convenzione qui trattata coincide in maniera pressoché pedissequa con quanto stabiliva l'art. 37 della Legge 865/71, già abrogato al momento della stipula della convenzione stessa dal 4° comma dell'art. 44 della Legge 457/78.

Non è altresì da trascurare la consolidata giurisprudenza, secondo la quale il divieto di trasferimento a soggetti diversi da quelli in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare riguarda unicamente gli atti volontari compiuti dagli assegnatari e, pertanto, ove essi siano oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva.

Peraltro, l'obbligo del quale si discute si pone in netta contraddizione con la possibilità di trasferire i diritti sull'immobile <<... a favore di chiunque ...>>, dopo che siano trascorsi venti anni dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Per quanto sopra lo scrivente Esperto ritiene che l'obbligo riportato nella Convenzione sia privo di efficacia.

- riguardo <<... l'obbligo di pagamento a favore del Comune che ha ceduto l'area della somma corrispondente alla differenza fra il 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 dell'Istituto Centrale di Statistica. ...>>, in caso di trasferimento <<... a favore di chiunque ...>> della proprietà dell'alloggio e di alienazione e costituzione di diritti reali di godimento su di esso, a parere dello scrivente lo stesso è già stato soddisfatto in occasione della vendita (prima vendita) a favore della Sig.ra XXXXXXXXX da parte dell'originario assegnatario dell'alloggio (cfr punto V della premessa contenuta nell'atto Notaio Dott. Giuseppe Notaro del 29/01/1990, Repertorio 78108 – Raccolta 8812 – già depositato) in occasione della quale <<... parte venditrice ha provveduto a versare, a favore del Comune di Montevarchi, la prescritta integrazione del costo di acquisizione, per una somma pari a L. 1.423.125, come da ricevuta dell'esattoria comunale in data 18 Dicembre 19889, bolletta n.6929/89. ...>>;

2) Bene staggito di proprietà di XXXXXX XXXXXXXXX

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 all'atto di provenienza con il quale il Sig. XXXXXX XXXXXXXXX, per un errore la relativa Nota di trascrizione non è stata depositata assieme agli altri allegati alla Perizia depositata e, pertanto, il documento viene depositato assieme alla presente integrazione.

l'Esperto

(Arch. Mauro Baldo)