

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2020

contro

via Francigena / via San Lorenzo, Cureggio (NO)

Giudice Dr.ssa **SIMONA DELLE SITE**

2° ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO



*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*

Facendo seguito al disposto del Giudice del 17.08.2022 con il quale si disponeva:

“che l'esperto ... sentiti il creditore procedente, il Comune nel quale è ricompreso l'immobile staggito e, ove occorra, la Provincia, la Regione e l'A.T.C., chiarisca:

a) se i beni oggetto di esecuzione siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

b) nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, proceda, qualora la presente abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, alla verifica della ricorrenza nel caso di specie delle condizioni previste dall'art. 1, comma 378, della legge n. 178/2020”.

L'Esperto Estimatore ha approfondito e verificato quanto necessario ai chiarimenti e così integra la relazione:

- il complesso immobiliare oggetto di procedura è di esclusiva proprietà dell'esecutata
come anche bene certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia il 04.05.2020 e risultante dalle Ispezioni Ipotecarie;
- l'intervento di *Ristrutturazione urbanistica di nuovo impianto residenziale* venne approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Cureggio n. 27 del 29.06.2007, per la costruzione di n. 4 edifici plurifamiliari aventi caratteristiche di edilizia residenziale per abitazione permanente;
- gli art. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 normano gli interventi di “Edilizia Abitativa Convenzionata” (cfr. [allegato n. 1 alla 2° integrazione di perizia](#));
- in particolare, l'intervento in oggetto (PEC 07PE01), a seguito della Convenzione Notarile a rogito Notaio Domenico Polito Rep. 192995/26472 del 07.11.2007, trascritto a Novara il 13.11.2007 R.P. 14531 R.G. 24628, ha usufruito della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto dall'art. 17 c.1 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (*... il Contributo ... è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del Permesso si impegni, a mezzo di una Convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione Tipo...*), conformemente ai contenuti della D.C.C. Cureggio n. 27 del 29.06.2007 (cfr. [allegato n. 2 alla 2° integrazione di perizia](#)), laddove si prevedeva che gli oneri (stimati nel 2007 in: primari 27.187,38 € e secondari 50.585,04 €, quindi complessivi 77.742,42 €) fossero interamente scompunti a fronte dell'impegno dei Proponenti a realizzare direttamente opere di urbanizzazione per l'importo complessivo di 162.232,40 €, garantito da idonea polizza fidejussoria;

- l'intervento edilizio è stato autorizzato dal Comune di Cureggio a seguito della presentazione di pratica DIA n. 07D48 prot. 1930 del 23.03.2007. Dalla disamina dei documenti è emerso che i lavori sono effettivamente iniziati il 09.12.2007 e si è reperita Dichiarazione di Fine Lavori prot. 1492 del 03.03.2011 (cfr. allegato n. 3 alla 2° integrazione di perizia);
- con Iscrizione del 07.10.2009 R.P. 2943 R.G. 15694, veniva pubblicata l'ipoteca volontaria fondiaria a favore di
sugli immobili di proprietà di
in Cureggio, derivante
da Concessione a garanzia di mutuo condizionato di cui all'Atto del Notaio Domenico Polito Rep. 198714/29861
del 05.10.2009; tramite questo finanziamento si presume che l'esecutata
intendeva procedere nello
sviluppo dell'operazione immobiliare PEC 07PE01.

PERTANTO

- non risultano né gli estremi di un intervento urbanistico in regime di "Edilizia Residenziale Pubblica", né finanziamenti con risorse pubbliche;
- piuttosto risulta che l'operazione immobiliare sia stata impostata su terreni di proprietà e abbia usufruito della riduzione del Contributo di Costruzione come previsto dall'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 nei casi di "**Edilizia Abitativa Convenzionata**" a fronte degli impegni assunti nell'Atto di Convenzione che brevemente così si riepilogano: realizzazione diretta entro 1 anno di opere di urbanizzazione per l'importo di 162.232,40 €; obblighi in ordine alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione degli alloggi per la durata dell'intera Convenzione fissata in 20 anni (07.11.2007 / 07.11.2027) e con ultimazione dei lavori entro 36 mesi dal loro inizio, anche con definizione delle sanzioni in caso di inosservanza.

CONCLUDENDO

così si risponde al quesito integrativo disposto dal Giudice dell'esecuzione:

- a) i beni oggetto di esecuzione NON sono stati realizzati in regime di "Edilizia Residenziale Pubblica", NE' hanno usufruito di finanziamenti pubblici;
- b) dato esito negativo al primo quesito, NON è necessario ulteriore approfondimento.

E' comunque ancora il caso di evidenziare che il compendio immobiliare è pesantemente difforme dalle previsioni progettuali urbanistiche del Piano Esecutivo Convenzionato con il Comune di Cureggio e della pratica edilizia originaria per la costruzione dei 4 edifici plurifamiliari; inoltre è tuttora assoggettato agli impegni derivanti dalla Convenzione Urbanistica con il Co-

mune di Cureggio di cui all'Atto a rogito Notaio Domenico Polito Rep. 192995/26472 del 07.11.2007, impegni che verranno trasferiti in carico ai prossimi proprietari sino al limite del periodo di validità della Convenzione (20 anni, e quindi sino al 07.11.2027).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico integrativo affidatomi.

Maggiora, il 10 gennaio 2023

L'Esperto Stimatore
geom. Adriano Cantamessa