

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 334/2022

Giudice dott. Leonardo Bianco

Esperto stimatore dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da

IQERA ITALIA S.p.A.

procuratrice della

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

(rappresentata dall'avv.tp Paolo Laghi del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA PARZIALE

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 28.05.2023 (allegato n. 01) ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 29/05/2023 (allegato n. 02). L'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita è prevista per il giorno 25/01/2024 (allegato n. 01)

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 04) previo accertamento se lo stesso immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche (allegato n. 01).

Premesso che:

- è stata raccolta la seguente documentazione integrativa (oltre a quella già fornita dal Tribunale):

- a. Certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia, nonché certificato storico di residenza degli esecutati rilasciati dall'anagrafe del Comune di Montebelluna (allegato n. 05)
- b. Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 23/09/2022 (allegato n. 06)
- c. Documentazione catastale dei beni pignorati (allegato n. 07); nello specifico
 - Estratto di Mappa Particella 2583 (allegato n. 07.1)
 - Elaborato planimetrico Particella 2583 (allegato n. 07.2)
 - Elenco subalterni Particella 2583 (allegato n. 07.3)
 - Planimetria catastale abitazione Part. 2583 – sub. 12 (allegato n. 07.4)
 - Planimetria catastale garage Part. 2583 – sub. 14 (allegato n. 07.5)
 - Planimetria catastale garage Part. 2583 – sub. 16 (allegato n. 07.6)
 - Visura Storica Part. 2583 - sub. 12 (allegato n. 07.7)
 - Visura Storica Part. 2583 - sub. 14 (allegato n. 07.8)
 - Visura Storica Part. 2583 - sub. 16 (allegato n. 07.9)
- b. Atto notarile pubblico di compravendita del 30/12/2010 - Rep. 3375 Racc. 2011 a rogito dott. Giuseppe Scioli, registrato a Montebelluna (TV) il 18/01/2011 al n. 404 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 19/01/2011 ai nn. 2071/1444 (allegato n. 08)
- c. Documentazione urbanistico-edilizia (allegato n. 09); nello specifico:
 - Permesso di costruire n. 6488 del 12/11/2007 per "Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale a sei alloggi" (allegato 09.1);
 - Permesso di costruire n. 2810 del 17/03/2009 per "Variante al P.C. n. 6488 del 12/11/2007 - Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale a sei alloggi" (allegato 09.2);
 - Tavole grafiche n. 1, n. 2, n. 4, allegato al P.C. n. 2810 del 17/03/2007 (allegato 09.3);
 - Convenzione per interventi di edilizia convenzionata Rep. n. 6409 in data 03/10/2007 avanti il Segretario del Comune di Montebelluna, registrata a Montebelluna il 08/10/2007 al n. 770 serie 1 (allegato 09.4);
 - Permesso di Agibilità n. 16219 del 17/06/2009 (allegato 09.5);
 - Attestato di qualificazione energetica dell'abitazione, rilasciata dall'ing. Paolo Fantato di Montebelluna in data 11/06/2009 (allegato 09.6);
 - Dichiarazione di conformità impianto elettrico, rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 21/04/2009 (allegato 09.7);

- Dichiarazione di conformità impianto idro-termo-sanitario [REDACTED] in data 05/05/2009 (allegato 09.8).
- le operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 18/10/2023 alla presenza del sottoscritto tecnico estimatore, del Custode dell'immobile, di uno dei due esecutati e del legale, il tutto come riportato nel relativo Verbale di sopralluogo (allegato n. 10);

è emerso quanto accertato:

1. dalla “Convenzione per interventi di edilizia convenzionata” Rep. 6409 in data 03/10/2007 del Segretario del Comune di Montebelluna (allegato 09.4), così come riportato anche nell’Atto Notarile di compravendita del 30/12/2010 - Rep. 3375 Racc. 2011 a rogito dott. Giuseppe Scioli di Montebelluna (allegato n. 08)) si evince che l’immobile è stato costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata. Nello specifico, come si legge nella premessa della Convenzione, l’immobile oggetto di pignoramento fa parte di un condominio composto da unità residenziali e la ditta Concessionaria si è avvalsa della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione e all’incidenza delle spese tabellari di urbanizzazione, sottoscrivendo apposita convenzione.
2. All’art. 5 della Convenzione viene esplicitato *“In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:*
 - * *da 0 a 5 anni 0%*
 - * *oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all’anno*
 - * *oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all’anno*
 - * *oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all’anno.*
3. All’art. 6 della Convenzione viene esplicitato che *“Il canone di locazione è pari al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell’indice di cui all’art. 5 superi il 5% (cinque per cento), rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. Le sepe condominiali sono liquidate a parte”*
4. All’art. 11 della Convenzione viene esplicitato che *“Gli acquirenti degli alloggi dovranno avere i requisiti per l’accesso all’E.R.P. come stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale di Montebelluna n. 36 del 26/02/2002 e dell’art. 9 L.R. n. 16 del 01/08/2003 e successive modifiche. La cessazione a soggetti sprovvisti di tali requisiti, comporta l’annullamento dell’atto di vendita. L’annullamento può essere richiesto dal Comune o da qualsiasi soggetto avente causa”*.

5. All'art. 12 della Convenzione viene esplicitato che *“Il Comune su proposte di cessione della ditta Concessionaria, può esercitare il diritto di prelazione su ogni singolo alloggio, per il conseguimento di obiettivi sociali, compresa la successiva cessione – assegnazione a persone aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di Edilizia convenzionata. Il Comune potrà comunicare la volontà di esercitare tale diritto di prelazione entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della proposta e adottare apposito provvedimento nei successivi 30 (trenta) giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine”*.
6. All'art. 12 della Convenzione viene esplicitato che *“Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative ai contratti ed in particolare di quelle concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità. Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e della legge n. 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni”*.

Verificato che:

- l'immobile è stato costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata attraverso una Convenzione nella quale non viene esplicitato alcun finanziamento da parte della P.A. per la realizzazione del compendio immobiliare (pertanto si deduce che l'Ente non abbia contribuito in termini economici);
- in caso di cessione, il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base delle modalità di calcolo previste all'art. 5 della succitata Convenzione (allegato 09.4) aggiornato in base agli indici ISTAT, tenendo conto di una percentuale di deprezzamento;
- il Comune ha il diritto di prelazione sulla vendita;

il sottoscritto esperto stimatore sospende le operazioni di stima come indicato nel Decreto di nomina e trasmette al G.E. quanto accertato.

Rimane in attesa dell'incarico di svolgere eventuali ulteriori attività.

Distinti saluti,

Montebelluna (TV), 27 Novembre 2023

l'Esperto stimatore

Arch. Ursula Ferrari



ALLEGATI:

- 01 | Nomina CTU
- 02 | Giuramento
- 03 | Atto di Pignoramento
- 04 | Quesito
- 05 | Certificato Contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia
- 06 | Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari
- 07 | Documentazione catastale dei beni pignorati
 - 07.1 - Estratto di Mappa Particella 2583 (allegato n. 07.1)
 - 07.2 - Elaborato planimetrico Particella 2583 (allegato n. 07.2)
 - 07.3 - Elenco subalterni Particella 2583 (allegato n. 07.3)
 - 07.4 - Planimetria catastale abitazione Part. 2583 – sub. 12 (allegato n. 07.4)
 - 07.5 - Planimetria catastale garage Part. 2583 – sub. 14 (allegato n. 07.5)
 - 07.6 - Planimetria catastale garage Part. 2583 – sub. 16 (allegato n. 07.6)
 - 07.7 - Visura Storica Part. 2583 - sub. 12 (allegato n. 07.7)
 - 07.8 - Visura Storica Part. 2583 - sub. 14 (allegato n. 07.8)
 - 07.9 - Visura Storica Part. 2583 - sub. 16 (allegato n. 07.9)
- 08 | Atto notarile pubblico di compravendita
- 09 | Documentazione urbanistico-edilizia
 - 09.1 - Permesso di costruire n. 6488 del 12/11/2007
 - 09.2 - Permesso di costruire n. 2810 del 17/03/2009
 - 09.3 – Tavole grafiche n. 1, 2, 4 allegata al PdC n. 2810 del 17/03/2009
 - 09.4 – Convenzione Rep. 6409 del 03/10/2007
 - 09.5 – Permesso di agibilità
 - 09.6 – Attestato di Qualificazione Energetica
 - 09.7 – Dichiarazione conformità impianto elettrico
 - 09.8 – Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario
- 10 | Verbale delle operazioni peritali

Montebelluna (TV), 26 Novembre 2023

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari

