

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura

: **ESECUZIONE Imm.re n. 236/2023 R.G.**
(prossima udienza 11.12.2024)

Giudice dell'Esecuzione

: **Dott.ssa P. ROSSI**

Procedente

Esecutati

Perito Stimatore

: **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 27.09.2024



PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, con provvedimento in data 24.09.2024 il G.E. Dott.ssa Rossi disponeva una integrazione della perizia in ordine alla descrizione de *"i vincoli che gravano sull'immobile pignorato"* ed alla revisione del valore di stima *"tenuto conto...del costo per il riscatto PEEP"* – rinviando l'udienza al 11.12.2024 con termine fino a 30 giorni prima per il deposito della presente integrazione peritale.

INTEGRAZIONE

Sulla base dei documenti in atti si precisa che sugli immobili già oggetto di stima grava Convenzione Edilizia stipulata con
avente titolo nella scrittura privata autenticata dal
Notaio Vaudano Fulvio del 29 settembre 2000, Rep. 59209, trascritto in 12 ottobre 2000 ai nn. 39966/25224 CRR II di Padova.

Tale convenzione, con validità sino al 2030, ha ribadito il vincolo alla determinazione del prezzo e degli altri requisiti soggettivi discendenti, in quanto edilizia residenziale economica, direttamente dalla Legge.

In tale convenzione sono previsti agli artt. 15, 16 e 18 *"oneri reali"*, discendenti da norme imperative sul vincolo del prezzo e sui requisiti soggettivi dei proprietari dell'unità abitativa, sita in via V. Benussi n. 16. Tali disposizioni sono le seguenti:

- **l'art. 15** della Convenzione, rubricato *"Requisiti soggettivi"*, prevede che *"Gli alloggi costruiti con il contributo dello stato o della Regione o di altri Enti Pubblici, potranno essere ceduti, assegnati o locati esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge istitutiva del contributo."*

Gli alloggi che il concessionario costruirà sprovvisti del contributo pubblico, potranno essere ceduti o dati in locazione a soggetti aventi i seguenti requisiti:

- *cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea (ai sensi del Decreto Pres. Cons. Min. Del 28.10.1998) oppure avere la cittadinanza di un altro stato, purché residenti in Italia da almeno 5 anni e*



dimostrare una attività lavorativa stabile (ai sensi della Legge n. 179 del 23.2.1992);

- *residenza anagrafica o domicilio di lavoro nel Comune di Padova e nei comuni limitrofi;*
- *reddito complessivo lordo del nucleo familiare non superiore a L. 65.000.000 calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della L. 457/78;*
- *nessun altro componente del nucleo familiare deve essere proprietario o usufruttuario di un altro alloggio, adeguato al nucleo familiare, nel Comune di Padova o nei comuni limitrofi.*

Tali requisiti devono essere posseduti da parte dell'acquirente alla data di stipula del preliminare, purché sussista data certa, o alla data della stipula dell'atto di compravendita.

Il possesso dei requisiti dovrà essere comunque verificato da parte degli uffici comunali preposti, prima del rogito.

In caso di stipula di contratti di compravendita senza il preventivo invio dei requisiti soggettivi dell'acquirente, sarà applicata a carico della Ditta venditrice una sanzione di L. 1.000.000 per ogni contratto".

- l'art. 16 della Convenzione, rubricato "Prezzo di trasferimento degli alloggi", prevede che

"Il prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia agevolata fruente del contributo CER ex art. 18 L. 203/91, che dovranno essere destinati alla locazione, è pari a Lire/mq. 1.850.000; tale prezzo sarà applicato alle superfici previste per l'agevolata.

Il prezzo medio di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata è pari a Lire /mq. 1.950.000.

Tale prezzo potrà subire delle variazioni percentuali in più o in meno non superiori al 10% rispetto al prezzo medio, tenuto conto delle caratteristiche degli alloggi medesimi e della loro posizione nel contesto degli edifici; resta inteso che il totale dei prezzi dei singoli alloggi dovrà essere pari a quello risultante applicando il prezzo medio a tutti gli alloggi.



Il prezzo di vendita sopra indicato verrà applicato alla superficie complessiva (S.C.) costituita dalla superficie utile (S.U.) abitabile, pari alla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetri e di quelli interni, aumentata del 60% (sessanta per cento) delle superfici nette non residenziali (S.N.R.).

Potranno essere chieste da parte degli acquirenti nel corso dei lavori, varianti delle opere di finitura degli alloggi che non pregiudichino gli interessi comuni e che siano anticipatamente concordate; in tal caso il corrispettivo versato a tale titolo dovrà essere evidenziato nell'atto di compravendita separatamente dal prezzo di prima cessione di cui al presente articolo e concorrerà, unitamente al prezzo convenzionale, a formare il prezzo finale di cessione dell'alloggio.

Saranno posti a carico degli acquirenti gli eventuali interessi di preammortamento dalla data di accollo delle quote di mutuo fino alla data di inizio dell'ammortamento, nella misura prevista dal contratto in essere con la Banca concedente.

Saranno inoltre a carico degli acquirenti degli alloggi le spese notarili ed amministrative relative al contratto di mutuo, le spese notarili del contratto di cessione dell'alloggio e le spese di accatastamento.

Al momento della richiesta del certificato di abitabilità e comunque prima dei rogiti notarili, il concessionario procederà alla predisposizione dei conteggi revisionali finali e provvederà a sottoporli alla verifica del Comune che rilascerà nulla osta alla stipula".

*- l'**art. 18** della Convenzione, rubricato "Vendite successive alla prima degli alloggi di edilizia convenzionata", secondo cui*

"Il primo acquirente non può rivendere né locare l'alloggio per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di acquisto, salvo per giustificati motivi da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste.

L'alloggio potrà essere alienato esclusivamente a favore dei soggetti in



possesso dei requisiti indicato al precedente articolo 15.

Il prezzo sarà fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale rivalutando Istat il prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita, maggiorato delle spese incrementative riferite all'immobile; l'importo così determinato dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

da 0 a 5 anni 0%

oltre 5 anni e fino a 10 anni 0,2% all'anno

oltre 10 anni e fino a 20 anni 0,3% all'anno

oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno

I patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli indicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

In forza del trasferimento dell'alloggio, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentrano pro-quota nella posizione giuridica del cessionario, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dell'alloggio dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

Decorsi 5 anni dalla data del primo acquisto, il proprietario dell'alloggio può, in alternativa al rispetto delle condizioni indicate ai precedenti commi, trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune della somma risultante dall'applicazione all'immobile alla data della richiesta della seguente formula:

"(L/mq. 100.000 rivalutate ISTAT dalla data del rogito x superficie convenzionale alloggio: 25) x anni mancanti alla scadenza della presente



convenzione".

Tale somma sarà verificata dall'ufficio tecnico comunale.

All'atto del pagamento, sarà rilasciata una dichiarazione che attesta la liberazione dai vincoli.

Fino a che non sia stato effettuato il pagamento della somma sopraindicata, tutti gli atti di vendita dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegate copie delle dichiarazioni e delle documentazioni prodotte dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi".

Tenuto conto pertanto della necessità di provvedere allo svincolo dell'immobile al fine di aderire al libero mercato (criterio utilizzato per la stima) si dovrà tenere conto dei costi necessari allo stesso che influiscono di conseguenza sul valore di stima già determinato.

Secondo quanto riportato in una comunicazione in data 24.09.2024 proveniente dall'Ufficio PEEP del Comune di Padova "...la quota da versare per l'eliminazione dei vincoli per l'immobile di via Benussi n.16, calcolata dall'Ufficio Tecnico è pari a € 2.571,40"; sempre nello stesso documento viene specificato che "Come previsto per legge, sarà necessario stipulare un atto notarile di cancellazione dei vincoli (atto pubblico o scrittura privata autenticata), atto che sarà soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari".

Costo presunto per atto e relativa trascrizione, stimabile in € 2.000,00 onnicomprensivi.

Costo complessivo per eliminazione e cancellazione dei vincoli (compresa trascrizione) € 4.571,40.

Sulla base di quanto sopra esposto gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

Appartamento duplex con cantina e due garage

Valore di stima perizia in data 07.08.2024 € 138.000,00

a.d. spese per eliminazione e cancellazione vincoli € 4.571,40

Sommano € 133.428,60

Nuovo **Valore di stima**, arrotondati € **133.000,00**

(€ centotrentatremila/00)

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

- *Spese condominiali insolute € 3.351,62 oltre ad € 147,26 per spese di riparazione straordinaria automazione interrata (salvo rate versate).*

*

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva e disciplinari di assegnazione di aree e/o di alloggi o comunque, di convenzioni pubbliche – fatto salvo quanto sopra esposto.

*

ALLEGATI

n. 1 determinazione prezzo estinzione vincoli Ufficio PEEP Comune di Padova.

*

Padova, 27.09.2024

Il Perito Stimatore

Geom. Paolo Rampazzo

