

TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 108/2022 R.G.E.

promossa da

.....

contro

.....

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. SAMUELE LABANCA**

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: **Dott. Marco Minguzzi**

C.T.U.: **Arch. Gessica Pezzi**

* * * * *

Oggetto: RELAZIONE ED INTEGRAZIONE DEL CTU ALLE PERIZIE ESTIMATIVE
AGLI ATTI

* * * * *

INDICE

PREMESSA	2
LOTTE DI VENDITA da 1 a 6 – comparto 12 – particella catastale 616.....	3
LOTTO DI VENDITA 27 – comparto 13 – particella catastale 617	3
LOTTE DI VENDITA da 7 a 26 – comparto 12 – particella catastale 616.....	4
LOTTE DI VENDITA da 28 a 30, da 32 a 35, da 38 a 51, da 54 a 58, da 61 a 67, da 69 a 72 – comparto 13 – particella catastale 617	6
LOTTE DI VENDITA 31, 36, 37, 52, 53, 59, 60 e 68 – comparto 13 – particella catastale 617	8
LOTTO DI VENDITA 73 – comparti ancora da edificare.....	12
ALLEGATI	13

* * * * *

PREMESSA

I sottoscritti CTU Arch. Pezzi Gessica ed Avv. Domenica Paola Valtancoli

premesso che

- in data 12/10/2023, il CTU ha depositato la Relazione Peritale di cui all’incarico ricevuto dal GE;
- in data 12/04/2025, il Professionista Delegato alle vendite, Dott. Marco Minguzzi - a seguito di opposizione da parte della debitrice eseguita dell’08/04/2025 -, ha depositato istanza per delegare la CTU allo svolgimento di verifiche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Faenza al fine di fornire ogni più completa ed esauriente informazione in ordine all’eventuale sussistenza di vincoli e limiti agli acquirenti degli immobili all’asta nonché ai loro futuri cessionari;
- con Decreto del 14/04/2025, il Giudice dell’Esecuzione ha disposto la sospensione degli esperimenti di vendita già fissati per le date del 14, 15 e 16 aprile 2025, invitando gli Ausiliari a formulare richiesta di chiarimenti al Comunale di Faenza;
- in data 15/04/2025, su istanza del CTU, il G.E. ha nominato l’Avv. Domenica Paola Valtancoli quale Ausiliario, per gli aspetti legali urbanistici, nell’analisi dei riscontri richiesti all’Ufficio Tecnico del Comune di Faenza;
- in conformità al predetto Decreto ed a seguito di specifica richiesta da parte del CTU, in data 02/05/2025 il Comune di Faenza ha fornito il ‘Riscontro’ che si allega (*doc. 1*);
- dalla disamina congiunta del suddetto ‘Riscontro’ (*doc. 1*), si rendevano necessari ulteriori approfondimenti richiesti dagli Ausiliari del GE al Comune di Faenza (*doc. 2*) e dallo stesso resi in forma scritta in data 09/02/2025 (*doc. 3*);
- all’udienza del 12/05/2025, il GE ha assegnato agli Ausiliari termine di 7 giorni per il deposito dell’integrazione alla perizia estimativa ed eventuale relazione congiunta.

Tutto ciò premesso e documentato con i citati allegati da far parte integrante della presente relazione,

riportano quanto emerso a seguito dei riscontri ricevuti dal Comune di Faenza (*doc. 1 e 3*), al fine di fornire ogni più completa ed esauriente informazione utile alla Procedura e conseguentemente agli acquirenti alle aste. La presente relazione contiene anche gli aspetti di competenza del CTU ad integrazione delle perizie estimative agli atti.

* * * * *

LOTTE DI VENDITA da 1 a 6 – comparto 12 – particella catastale 616

LOTTO DI VENDITA 27 – comparto 13 – particella catastale 617

Le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita in esame sono soggetti alla disciplina di cui alla ***‘CONVENZIONE per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel piano particolareggiato “S. Rocco”, del 10/10/2007 Rep. 136.137, trascritta a Ravenna il 12 ottobre 2007 reg. part. 14745*** (già allegata alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega *doc. 4*).

Come indicato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*), ai sensi del D.L. 27/12/2024, n. 202 - convertito con modificazioni dalla L. 21/02/2025, n. 15 c.d. “Milleproroghe”, **“il nuovo termine (...) risulta attualmente ridefinito ope legis alla data del 12/10/2026”**. Pertanto, **quanto di seguito illustrato in merito agli obblighi convenzionali vale fino a tale attuale scadenza**

Come specificato dal Comune nel chiarimento ricevuto il 09/05/2025 (*doc. 3*), *‘gli aggiudicatari e successivi aventi causa delle unità immobiliari dei singoli alloggi/pertinenze nei comparti 12 e 13 (dunque quelli in esame) peraltro già dotati delle afferenti opere di urbanizzazione collaudate’* non hanno obblighi ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione mancanti nel lotto di vendita nr. 73 relativo ai comparti edificabili ancora da attuare e completare.

Il Comune, sempre nel suddetto chiarimento, *‘ritiene’* che *‘i successivi aventi causa’* degli acquirenti all’asta, dovranno rispettare *‘le condizioni previste dall’art. 8 della Convenzione Rep. 136.137/12.918 del 10.10.2007, fino alla scadenza della convenzione stessa’*.

Relativamente ai lotti di vendita in esame, tale **art. 8 - ‘EDIFICAZIONE DEI COMPARTI’**, pone come **“prescrizioni specifiche”**:

- **dei requisiti soggettivi** (riserva degli alloggi a *‘giovani coppie’* e *‘alla prima casa’*) fissati in percentuale sul totale degli alloggi;
- **per il comparto 12:** *‘un prezzo di vendita di € 1.750/mq’*, da applicare ad *‘un minimo del 50% degli alloggi totali’* *‘aggiornabile sulla base dell’indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l’assegnazione del lotto, di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto’*.

Applicando il suddetto criterio di aggiornamento, dal 30/06/2006 all’08/11/2007 (data di rilascio del permesso di costruire), il CTU quantifica il prezzo di vendita rivalutato in € 1.819,27/mq.

- **per il comparto 13:** *‘un prezzo di vendita di € 1.780/mq’*, da applicare ad *‘un minimo del 50% degli alloggi totali’* *‘aggiornabile sulla base dell’indice ISTAT generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, per il periodo intercorrente tra l’assegnazione del lotto,*

di cui alla Determinazione dirigenziale del Settore Territorio n° 143/97 del 30 giugno 2006 e la data di rilascio del permesso di costruire del singolo lotto’.

Applicando il suddetto criterio di aggiornamento, dal 30/06/2006 all’08/11/2007 (data di rilascio del permesso di costruire), il CTU quantifica il prezzo di vendita rivalutato in € 1.850,48/mq.

Trattandosi, per tutti i suddetti requisiti, di percentuali sugli *‘alloggi totali’*, qualora l’acquirente all’asta intendesse rivendere l’alloggio entro il termine di validità della Convenzione, dovrà verificare a quella data, in base alle cessioni già avvenute, se sono o meno già state soddisfatte le predette percentuali. In ogni caso si consideri che, nell’edificio contraddistinto con lettera A del comparto 12, su un totale di 19 alloggi, ne risultano già ceduti 17; e nell’edificio contraddistinto con lettera A del comparto 13, su un totale di 16 alloggi, ne risultano già ceduti 15.

Inoltre, come puntualizzato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*), per i successivi aventi causa degli acquirenti alle aste *‘restano validi i requisiti per l’assegnazione degli alloggi definiti dall’art. 11’* della Convenzione (*doc. 4*) che prevede: *‘a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all’Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Stato, è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno cinque anni e dimostrare di avere un’attività lavorativa stabile ai sensi dell’art. 6, comma 10, della legge 179/92; è in ogni caso, fatto salvo il “principio di reciprocità” di cui all’art. 16 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile’.*

In relazione alle penali previste, all’**art. 15** della Convenzione in esame (*doc. 4*), per il mancato rispetto dei suddetti articoli 8 e 11, il Comune, nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*), ha chiarito che *‘eventuali penali che fossero ad oggi sorte a fronte di inadempimenti convenzionali rimangono in capo alla ditta esecutata, senza quindi che esse vengono trasferite ai futuri acquirenti’.*

Alla luce di quanto sopra esposto e considerati i criteri di stima utilizzati per determinare il valore commerciale dei lotti di vendita, il CTU conferma i valori di stima riportati nei paragrafi *‘stima del bene’* della relazione peritale depositata in atti.

* * * * *

LOTTE DI VENDITA da 7 a 26 – comparto 12 – particella catastale 616

Le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita in esame sono soggette alla disciplina di cui alla **‘CONVENZIONE’ del 02/08/2010 Rep. 142.323, trascritta a Ravenna il 03 agosto 2018 reg. part. 9153** (*doc. 5*). Tale Convenzione, *‘riferita a nr. 20 alloggi destinati alla locazione a termine e realizzati nell’edificio contraddistinto con lettera B’* del comparto 12, è in attuazione della **‘CONVENZIONE per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel piano particolareggiato “S. Rocco”’, del 10/10/2007 Rep. 136.137, trascritta a Ravenna il 12 ottobre 2007 reg. part. 14745** (già allegata alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega *doc. 4*).

Come indicato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*) detta Convenzione del 02/08/2010 Rep. 142.323 *‘risulta ancora valida’* ed, ai sensi dell’**art. 11** della stessa, *‘vincola i Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione, salvo quanto stabilito dall’art. 9 con riferimento ai termini di locazione’.*

Il predetto **art. 9** prevede che *‘Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione o all’assegnazione in godimento a termine per un periodo minimo di 10 (dieci) anni’.*

Nel riscontro del 02/05/2025 (*doc. 1*), il Comune ha demandato *‘ai contratti depositati presso l’Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale inerente alle suddette tempistiche’*.

Pertanto, in data 7 e 8 maggio 2025, il CTU ha esaminato con l’Agenzia delle Entrate le registrazioni dei contratti di locazione dall’anno 2010 all’anno 2022, relativi ad ogni singola unità immobiliare, verificando il rispetto del predetto termine minimo di locazione pari ad anni 10.

Da tale disamina è risultato che tutte le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita da 7 a 26, sono state già oggetto di locazione per il suddetto periodo minimo richiesto.

Pertanto trova applicazione l’**art. 10** – *‘Norme per il periodo successivo’* per cui *‘entro i sei mesi successivi’* (che si ritiene debbano decorrere dalla data del decreto di trasferimento del Tribunale) *‘il proprietario può’*:

- a) locare *‘per la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di immobili urbani [...]’*. Il canone da applicare è quello del regime concordato’;
- b) destinare l’unità immobiliare *‘ad uso proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado’*, dandone comunicazione al Comune;
- c) ‘cedere’ l’unità immobiliare *‘secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della Legge 392/78, applicando le modalità’* indicate all’**art. 10** lettera c) della Convenzione in esame alle quali si rinvia. In particolare si segnala che *‘il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella convenzione’* all’**art. 7** *‘Costo iniziale degli alloggi’*.

L’**art. 7** – *‘Costo iniziale degli alloggi’* indica che:

- *‘Il costo iniziale degli alloggi [...] è fissato in Euro 2.051,96 al mq.’;*
- *Detto costo viene considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione ed in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo massimo complessivo [...];*
- *Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell’alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conservazione, è così aggiornato:*
 - 1) *rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di ultimazione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data presa come riferimento per la vendita;*
 - 2) *aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), del 1° comma dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.*

A maggior chiarimento, relativamente al limite previsto per il prezzo di cessione, per il periodo di validità di detta Convenzione, il CTU osserva che:

- la data di *‘ultimazione dei lavori’* corrisponde alla data del certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità Prot. Gen. 33831 e dunque alla data del 26/08/2010 (già allegato alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega *doc. 6*).
- al costo iniziale dell’alloggio andrà pertanto applicata la rivalutazione sulla base dell’indice ISTAT dei costi di costruzione dal 26/08/2010 *‘fino alla data presa come riferimento per la vendita’* dell’immobile.

Si segnala che, in caso di locazione dell’unità immobiliare, devono essere rispettati i *‘Vincoli e requisiti soggettivi’* previsti dall’**art. 9** della Convenzione del **02/08/2010 Rep. 142.323** (*doc. 5*): *‘I locatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata, nonché di quanto previsto dall’art. 11 della Convenzione a rogito Notaio Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre 2007, rep. 136.137/12.918’* (*doc. 4*).

Tale **art. 11** *'REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI'*, prevede i seguenti requisiti: *'a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Stato, è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della legge 179/92; è in ogni caso, fatto salvo il "principio di reciprocità" di cui all'art. 16 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile'*.

Quest'ultima disposizione si applica anche ad eventuali futuri cessionari, limitatamente al periodo di validità della suddetta Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137, che, come indicato dal Comune nel riscontro del 02/05/2025 (*doc. 1*) *'risulta attualmente ridefinito ope legis alla data del 12/10/2026'*.

Infatti, come puntualizzato dal Comune nella medesima comunicazione del 02/05/2025 (*doc. 1*), per i successivi aventi causa degli acquirenti alle aste *'restano validi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi definiti dall'art. 11'* della Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137 (*doc. 4*).

In relazione alle penali previste all'**art. 15** della Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137 (*doc. 4*) per il mancato rispetto del suddetto articolo 11, il Comune, nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*), ha chiarito che *'eventuali penali che fossero ad oggi sorte a fronte di inadempimenti convenzionali rimangono in capo alla ditta esecutata, senza quindi che esse vengono trasferite ai futuri acquirenti'*.

Infine, si segnala che, come specificato dal Comune nel chiarimento ricevuto il 09/05/2025 (*doc. 3*), *'gli acquirenti alle aste e successivi aventi causa delle unità immobiliari dei singoli alloggi/pertinenze nei comparti 12 e 13 (dunque quelli in esame) peraltro già dotati delle afferenti opere di urbanizzazione collaudate'* non hanno obblighi ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione mancanti nel lotto di vendita nr. 73 relativo ai comparti edificabili ancora da attuare e completare.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerati i criteri di stima utilizzati per determinare il valore commerciale dei lotti di vendita, il CTU conferma i valori di stima riportati nei paragrafi *'stima del bene'* della relazione peritale depositata in atti.

* * * * *

**LOTTE DI VENDITA da 28 a 30, da 32 a 35, da 38 a 51, da 54 a 58, da 61 a 67, da 69 a 72 –
comparto 13 – particella catastale 617**

Le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita in esame sono soggette alla disciplina di cui alla **'CONVENZIONE' Rep. 144.842 del 13/10/2011 per la locazione a termine di nr. 45 alloggi edificio 'D' lotto (COMPARTO) 13 area San Rocco** (*doc. 7*), in attuazione della **'CONVENZIONE per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel piano particolareggiato "S. Rocco"**, del 10/10/2007 Rep. 136.137, trascritta a Ravenna il 12 ottobre 2007 reg. part. 14745 (già allegata alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega *doc. 4*).

Come indicato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*), detta Convenzione Rep. 144.842 del 13/10/2011 *'risulta ancora valida'* ed, ai sensi dell'**art. 11** della stessa, *'vincola i Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione, salvo quanto stabilito dall'art. 9 con riferimento ai termini di locazione'*.

Il predetto **art. 9** prevede che *'Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine per un periodo minimo di 10 (dieci) anni'*.

Nel riscontro del 02/05/2025 (*doc. 1*), il Comune ha demandato *‘ai contratti depositati presso l’Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale inerente alle suddette tempistiche’*.

Pertanto, in data 7 e 8 maggio 2025, il CTU ha esaminato con l’Agenzia delle Entrate le registrazioni dei contratti di locazione dall’anno 2010 all’anno 2022, relativi ad ogni singola unità immobiliare, verificando il rispetto del predetto termine minimo di locazione pari ad anni 10.

Da tale disamina è risultato che tutte le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita da 28 a 30, da 32 a 35, da 38 a 51, da 54 a 58, da 61 a 67, da 69 a 72, sono state già oggetto di locazione per il suddetto periodo minimo richiesto.

Pertanto trova applicazione l’**art. 10** – *‘Norme per il periodo successivo’* per cui *‘entro i sei mesi successivi’* (che si ritiene debbano decorrere dalla data del decreto di trasferimento del Tribunale) *‘il proprietario può’*:

- a) locare *‘per la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di immobili urbani [...]’*. Il canone da applicare è quello del regime concordato’;
- b) destinare l’unità immobiliare *‘ad uso proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado’* dandone comunicazione al Comune;
- c) ‘cedere’ l’unità immobiliare *‘secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della Legge 392/78, applicando le modalità’* indicate all’**art. 10** lettera c) della Convenzione in esame alle quali si rinvia. In particolare: *‘il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella convenzione’* all’**art. 7** *‘Costo iniziale degli alloggi’*.

L’**art. 7** – *‘Costo iniziale degli alloggi’* indica che:

- *‘Il costo iniziale degli alloggi [...] è fissato in Euro 2.106,98 al mq.’;*
- *Detto costo viene considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione ed in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo massimo complessivo [...];*
- *Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell’alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conservazione, è così aggiornato:*
 - 1) *rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di ultimazione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data presa come riferimento per la vendita;*
 - 2) *aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), del 1° comma dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.*

A maggior chiarimento, relativamente al limite previsto per il prezzo di cessione, per il periodo di validità di detta Convenzione, il CTU osserva che:

- la data di *‘ultimazione dei lavori’* corrisponde alla data del certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità Prot. Gen. 34841 e dunque alla data del 07/09/2010 (già allegato alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega *doc. 8*);
- al costo iniziale dell’alloggio andrà pertanto applicata la rivalutazione sulla base dell’indice ISTAT dei costi di costruzione dal 07/09/2010 *‘fino alla data presa come riferimento per la vendita’* dell’immobile.

Si segnala che, in caso di locazione dell’unità immobiliare, devono essere rispettati i *‘Vincoli e requisiti soggettivi’* previsti dall’**art. 9** della Convenzione del **13/10/2011 Rep. 144.842** (*doc. 7*): *‘I locatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata, nonché di quanto previsto dall’art. 11 della Convenzione a rogito Notaio Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre 2007, rep. 136.137/12.918’* (*doc. 4*).

Tale **art. 11** *'REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI'*, prevede i seguenti requisiti: *'a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Stato, è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della legge 179/92; è in ogni caso, fatto salvo il "principio di reciprocità" di cui all'art. 16 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile'*.

Quest'ultima disposizione si applica anche ad eventuali futuri cessionari limitatamente al periodo di validità della suddetta Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137, che come indicato dal Comune nel riscontro del 02/05/2025 (*doc. 1*) 'risulta attualmente ridefinito ope legis alla data del 12/10/2026'.

Infatti, come puntualizzato dal Comune nella medesima comunicazione del 02/05/2025 (*doc. 1*), per i successivi aventi causa degli acquirenti alle aste *'restano validi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi definiti dall'art. 11'* della Convenzione (*doc. 4*).

In relazione alle penali previste all'**art. 15** della Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137 (*doc. 4*) per il mancato rispetto del suddetto articolo 11, il Comune, nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*), ha chiarito che *'eventuali penali che fossero ad oggi sorte a fronte di inadempimenti convenzionali rimangono in capo alla ditta esecutata, senza quindi che esse vengono trasferite ai futuri acquirenti'*.

Infine si segnala che, come specificato dal Comune nel chiarimento ricevuto il 09/05/2025 (*doc. 3*), gli acquirenti alle aste *'e successivi aventi causa delle unità immobiliari dei singoli alloggi/pertinenze nei comparti 12 e 13 (dunque quelli in esame) peraltro già dotati delle afferenti opere di urbanizzazione collaudate'* non hanno obblighi ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione mancanti nel lotto di vendita nr. 73 relativo ai comparti edificabili ancora da attuare e completare.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerati i criteri di stima utilizzati per determinare il valore commerciale dei lotti di vendita, il CTU conferma i valori di stima riportati nei paragrafi *'stima del bene'* della relazione peritale depositata in atti.

* * * * *

LOTTE DI VENDITA 31, 36, 37, 52, 53, 59, 60 e 68 – comparto 13 – particella catastale 617

Le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita in esame sono soggette alla disciplina di cui alla **'CONVENZIONE' Rep. 144.842 del 13/10/2011 per la locazione a termine di nr. 45 alloggi edificio 'D' lotto (COMPARTO) 13 area San Rocco** (*doc. 7*), in attuazione della **'CONVENZIONE per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel piano particolareggiato "S. Rocco"**, del 10/10/2007 Rep. 136.137, trascritta a Ravenna il 12 ottobre 2007 reg. part. 14745 (già allegata alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega *doc. 4*).

Come indicato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (*doc. 1*) detta Convenzione Rep. 144.842 del 13/10/2011 *'risulta ancora valida'* ed ai sensi dell'**art. 11** della stessa: *'vincola i Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione, salvo quanto stabilito dall'art. 9 con riferimento ai termini di locazione'*.

Il predetto **art. 9** prevede che *'Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine per un periodo minimo di 10 (dieci) anni e gli alloggi non devono rimanere vuoti oltre i sei mesi e possono, inoltre, essere locati a eventuali soggetti giuridici'*.

Nel riscontro del 02/05/2025 (*doc. 1*), il Comune ha demandato ‘ai contratti depositati presso l’Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale inerente alle suddette tempistiche’.

Pertanto, in data 7 e 8 maggio 2025, il CTU ha esaminato con l’Agenzia delle Entrate le registrazioni dei contratti di locazione dall’anno 2010 all’anno 2022, relativi ad ogni singola unità immobiliare, verificando il rispetto del predetto termine minimo di locazione pari ad anni 10.

Da tale disamina è risultato che per tutte le unità immobiliari ricomprese nei lotti di vendita 31, 36, 37, 52, 53, 59, 60 e 68, non risulta decorso, alla data dell’08/05/2025, il suddetto periodo minimo di locazione.

In particolare:

Lotto 31: è stato locato per mesi 111 < mesi 120 (10 anni) in quanto è risultato ‘vuoto’ (ossia non locato) ‘*oltre i sei mesi*’, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di tempo di locazione residua è pari a 9 mesi**. Da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, attualmente l’immobile risulta non occupato.

Lotto 36: risulta attualmente locato con contratto opponibile alla Procedura. **Il termine minimo di locazione decennale scadrà il 31.05.2025. Pertanto, alla data di aggiudicazione, tale termine sarà già decorso.**

Lotto 37: è stato locato per mesi 75 < mesi 120 (10 anni), in quanto è risultato ‘vuoto’ (ossia non locato) ‘*oltre i sei mesi*’, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di tempo di locazione residua è pari a 45 mesi**.

Tuttavia, si osserva che, scaduto il contratto di locazione in data 30/09/2023, da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, il conduttore è rimasto, e lo è anche attualmente, nel godimento dell’unità immobiliare con benessere della Procedura fino al decreto di trasferimento.

Considerato che l’art. 9 della Convenzione in esame equipara la ‘locazione’ all’‘assegnazione in godimento’, si ritiene di poter considerare il periodo di godimento dell’unità immobiliare utile al soddisfacimento del periodo minimo di 10 anni ivi prescritto.

Pertanto, il termine minimo di locazione decennale sarà determinato decurtando dai 45 mesi suddetti il periodo di godimento, da parte dell’attuale occupante, dal 01/10/2023 fino al rilascio effettivo (dunque al 30 aprile 2025 sono decorsi 19 mesi utili ai fini del predetto calcolo, da decurtare ai suddetti 45 mesi).

Lotto 52: è stato locato per mesi 108 < mesi 120 (10 anni), in quanto è risultato ‘vuoto’ (ossia non locato) ‘*oltre i sei mesi*’, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di tempo di locazione residua è pari a 12 mesi**. Da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, attualmente l’immobile risulta non occupato.

Lotto 53: è stato locato per mesi 93 < mesi 120 (10 anni), in quanto è risultato ‘vuoto’ (ossia non locato) ‘*oltre i sei mesi*’, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di tempo di locazione residua è pari a 27 mesi**. Da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, attualmente l’immobile risulta non occupato.

Lotto 59: è stato locato per mesi 100 < mesi 120 (10 anni), in quanto è risultato ‘vuoto’ (ossia non locato) ‘*oltre i sei mesi*’, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di**

tempo di locazione residua è pari a 20 mesi. Da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, attualmente l'immobile risulta non occupato.

Lotto 60: è stato locato per mesi 107 < mesi 120 (10 anni), in quanto è risultato 'vuoto' (ossia non locato) *'oltre i sei mesi'*, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di tempo di locazione residua è pari a 13 mesi.** Da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, attualmente l'immobile risulta non occupato.

Lotto 68: è stato locato per mesi 109 < mesi 120 (10 anni), in quanto è risultato 'vuoto' (ossia non locato) *'oltre i sei mesi'*, in violazione del predetto art. 9. Pertanto, **il periodo di tempo di locazione residua è pari a 11 mesi.**

Tuttavia, si osserva che, scaduto il contratto di locazione in data 19/05/2024, da aggiornamento ricevuto dal Custode Giudiziario, il conduttore è rimasto, e lo è anche attualmente, nel godimento dell'unità immobiliare con benessere della Procedura fino al decreto di trasferimento.

Considerato che l'art. 9 della Convenzione in esame equipara la 'locazione' all' 'assegnazione in godimento', si ritiene di poter considerare il periodo di godimento dell'unità immobiliare utile al soddisfacimento del periodo minimo di 10 anni ivi prescritto.

Pertanto, **il termine minimo di locazione decennale risulta già decorso.**

Limitatamente ai lotti 31, 37, 52, 53, 59 e 60, **per il periodo di tempo di locazione residua,** trovano applicazione:

- **l'art. 8** – *'Canone di locazione agli alloggi e revisione periodica'*, al quale integralmente si rinvia. In particolare preme segnalare che *'Il canone iniziale di locazione a termine di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato secondo le modalità stabilite dalla Legge 431/98 per il regime concordato con una riduzione del 20% (venti per cento), a fronte del contributo concesso'*.
- **l'art. 9** – *'Vincoli e requisiti soggettivi'* al quale integralmente si rinvia. In particolare preme segnalare che:
 - *'I locatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata, nonché di quanto previsto dall'art. 11 della Convenzione a rogito Notaio Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre 2007, rep. 136.137/12.918' (doc. 4);* Tale **art. 11 'REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI'**, prevede i seguenti requisiti: *'a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Stato, è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della legge 179/92; è in ogni caso, fatto salvo il "principio di reciprocità" di cui all'art. 16 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile'*.

Decorso il periodo di dieci anni di locazione, ai sensi dell'**art. 10** – *'Norme per il periodo successivo'*:

- *'il contratto'* (di locazione) *"è risolto di diritto"*;
- *'entro i sei mesi successivi'* (che si ritiene debbano decorrere, per i lotti 31, 37, 52, 53, 59 e 60, dalla *'scadenza'* decennale, mentre per i lotti 36 e 60 dalla data del decreto di trasferimento del Tribunale), il *'proprietario può'*:

- a) locare o 'rinnovare il contratto di locazione con i precedenti conduttori per la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di immobili urbani [...]'. 'Il canone da applicare è quello del regime concordato con l'eliminazione della riduzione applicata per il primo periodo'. Devono essere rispettati i sopra riportati 'Vincoli e requisiti soggettivi' previsti dall'art. 9 della Convenzione del 13/10/2011 Rep. 144.842 (doc. 7) con rinvio all'art. 11 della Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137 (doc. 4);
- b) destinare l'unità immobiliare 'ad uso proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado' dandone comunicazione al Comune;
- c) 'cedere' l'unità immobiliare 'secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della Legge 392/78, applicando le modalità' indicate all'**art. 10** lettera c) della Convenzione in esame alle quali si rinvia. In particolare: 'il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella convenzione' all'**art. 7** 'Costo iniziale degli alloggi'.

L'**art. 7** – 'Costo iniziale degli alloggi' indica che:

- 'Il costo iniziale degli alloggi [...] è fissato in Euro 2.106,98 al mq.';
- Detto costo viene considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione ed in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo massimo complessivo [...];
- Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell'alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conservazione, è così aggiornato:
 - 1) rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di ultimazione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data presa come riferimento per la vendita;
 - 2) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

A maggior chiarimento, relativamente al limite previsto per il prezzo di cessione, per il periodo di validità di detta Convenzione, il CTU osserva che:

- la data di 'ultimazione dei lavori' corrisponde alla data del certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità Prot. Gen. 34841 e dunque alla data del 07/09/2010 (già allegato alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega doc. 8);
- al costo iniziale dell'alloggio andrà pertanto applicata la rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT dei costi di costruzione dal 07/09/2010 'fino alla data presa come riferimento per la vendita' dell'immobile.

Si precisa che qualora la cessione dell'unità immobiliare intervenga nel periodo di validità della suddetta Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137, 'attualmente ridefinito ope legis alla data del 12/10/2026', come chiarito dal Comune nel riscontro del 02/05/2025 (doc. 1), 'restano validi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi definiti dall'art. 11' della stessa sopra riportato.

In relazione alle penali previste all'**art. 15** della Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137 (doc. 4) per il mancato rispetto del suddetto articolo 11, il Comune, nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (doc. 1), ha chiarito che 'eventuali penali che fossero ad oggi sorte a fronte di inadempimenti convenzionali rimangono in capo alla ditta esecutata, senza quindi che esse vengano trasferite ai futuri acquirenti'.

Infine si segnala che, come specificato dal Comune, nel chiarimento ricevuto il 09/05/2025 (doc. 3), gli acquirenti alle aste 'e successivi aventi causa delle unità immobiliari dei singoli alloggi/pertinenze nei comparti 12 e 13 (dunque quelli in esame) peraltro già dotati delle afferenti opere di urbanizzazione collaudate' non hanno obblighi ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione mancanti nel lotto di vendita nr. 73 relativo ai comparti edificabili ancora da attuare e completare.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerati i criteri di stima utilizzati per determinare il valore commerciale dei lotti di vendita, che già ricomprendevano lo stato locato dell'unità immobiliare, il CTU conferma i valori di stima riportati nei paragrafi 'stima del bene' della relazione peritale depositata in atti.

* * * * *

LOTTO DI VENDITA 73 – comparti ancora da edificare

Tale lotto, che ricomprende i comparti 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, è soggetto alla disciplina di cui alla ***'CONVENZIONE per la cessione del diritto in proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel piano particolareggiato "S. Rocco"', del 10/10/2007 Rep. 136.137, trascritta a Ravenna il 12 ottobre 2007 reg. part. 14745*** (già allegata alla relazione peritale citata in premessa e che si ri-allega doc. 4).

Come indicato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (doc. 1), ai sensi del D.L. 27/12/2024, n. 202 - convertito con modificazioni dalla L. 21/02/2025, n. 15 c.d. "Milleproroghe", **il nuovo termine convenzionale risulta attualmente ridefinito ope legis alla data del 12/10/2026.**

Si osserva che le opere di urbanizzazione sono già state realizzate per i comparti 12 e 13, come da Determinazione Dirigenziale Settore Territorio n. 2673/2022.

Come specificato dal Comune, nel chiarimento ricevuto il 09/05/2025 (doc. 3), *'la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, che dovrà essere oggetto di idonea progettazione accompagnata anche dal computo metrico estimativo sulla base dei prezziari aggiornati, come ogni altro obbligo ed onere sulle stesse previsti in convenzione'*, ricade sull'acquirente all'asta del Lotto 73 che assumerà *'il ruolo di soggetto attuatore, in aderenza a quanto stabilito all'art. 6 punto 5 della Convenzione Rep. 136.137/12.918 del 10.10.2007 "5, Vincolo di solidarietà"'*.

Come precisato dal Comune nel riscontro ricevuto il 02/05/2025 (doc. 1), *'a garanzia dell'esecuzione delle parti mancanti delle opere di urbanizzazione nonché degli ulteriori obblighi previsti in convenzione'*, *'dovrà essere presentata'*, da parte dell'acquirente all'asta del Lotto 73, *'idonea fidejussione/i di analoghe caratteristiche a quelle già in essere, commisurate/e al costo aggiornato delle opere, che potranno derivare dalla voltura e integrazione delle fidejussioni già presentate'* dalla ditta eseguita, *'oppure essere garanzie di nuova costituzione'*.

In relazione alle penali previste all'**art. 15** della Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137 (doc. 4), il Comune in data 02/05/2025 (doc. 1) ha chiarito che:

- *'Eventuali penali che fossero ad oggi sorte a fronte di inadempimenti convenzionali rimangono in capo alla ditta eseguita, senza quindi che esse vengano trasferite ai futuri acquirenti'*.
- *'Restano valide', per l'acquirente all'asta del Lotto 73, 'in caso di FUTURI inadempimenti', 'le penali elencate in questo articolo relative alla realizzazione di tutti i comparti edilizi, opere di urbanizzazione e relativi adempimenti'*.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i criteri di stima utilizzati per determinare il valore commerciale del lotto di vendita, il CTU confermano i valori di stima riportati nei paragrafi 'stima del bene' della relazione peritale depositata in atti.

* * * * *

Con osservanza

Ravenna, 16/05/2025

L'Ausiliario

Avv. Domenica Paola Valtancoli

Il CTU

Arch. Pezzi Gessica

* * * * *

ALLEGATI

Doc. 1 – riscontro ricevuto dal Comune di Faenza in data 02/05/2025

Doc. 2 – quesiti integrativi inviati dal CTU al Comune in data 07/05/2025

Doc. 3 – chiarimento ricevuto dal Comune di Faenza in data 09/05/2025

Doc. 4 – Convenzione del 10/10/2007 Rep. 136.137

Doc. 5 – Convenzione del 02/08/2010 Rep. 142.323

Doc. 6 – Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità Prot. Gen. 33831 del 26/08/2010

Doc. 7 – Convenzione del 13/10/2011 Rep. 144.842

Doc. 8 – Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità Prot. Gen. 34841 del 07/09/2010