
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **64/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio in condominio + box auto

- PRECISAZIONI -

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

29 gennaio 2025



Precisazioni in merito al regime edificatorio del bene

In merito alla verifica necessaria a stabilire se i beni immobili pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020, individuando in caso positivo l'ente erogatore il finanziamento, il sottoscritto a seguito delle ricerche condotte presso il comune, l'archivio notarile e la conservatoria dei registri di Novi Ligure, è in grado di dichiarare quanto segue.

Il fabbricato condominiale, di cui i beni pignorati fanno parte, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 60 del 08/02/1972 al n. di prot. 08584/454, rilasciata alla Cooperativa edilizia "OMISSIS" alla quale veniva assegnato il lotto edificabile ove ha costruito, grazie all'assegnazione in proprietà del lotto edificabile in area ex lege 167/62 secondo delibera nella seduta del Consiglio Comunale del 25/02/1972.

A seguito delle ricerche effettuate è stato possibile reperire la trascrizione dell'atto di assegnazione ai singoli soci di allora, tra cui i genitori, precedenti proprietari, del Sig. OMISSIS attuale proprietario esecutato. L'atto descrive compiutamente i beni oggi pignorati e riporta gli obblighi derivanti dalla convenzione ormai scaduta.

All'art. 3 dell'atto originale di assegnazione ai soci, si fa il rimando dell'atto di stipula del mutuo in origine sottoscritto dalla Cooperativa Edilizia per la realizzazione del fabbricato. In data 28 gennaio u.s. mi è stata data la sola possibilità di prendere visione di detto atto a rogito notaio OMISSIS in Novi L. in data 15 febbraio 1977, il quale all'art. 3 riporta:

"In conformità agli artt. 4 e 6 della L. 1179 e s.m.i. e secondo i decreti interministeriali del conto delle operazioni di mutuo e di determinazione del tasso agevolato annuo a carico del mutuatario, rispettivamente in data 12 giugno 1976 succitato ed in data 29 aprile 1976 registrato alla Corte dei conti addì 29 maggio 1976 registro 14 Tesoro, foglio n. 339, la semestralità deve essere determinata e ripartita nei modi di cui appresso:

a) si intende a carico di parte mutuataria un onere del 2,75% semestrale oltre il rimborso del capitale e quindi una rata semestrale di lire 11.112.276.

b) si intende a carico dello stato il residuo onere quindi una rata semestrale di lire 11.870.247."

.....Omissis

L'atto vede come ente mutuante l'Istituto Italiano di Credito Fondiario con sede in Roma; fu stipulato ai sensi della L. 1 novembre 1965 n. 1179 (legge recante le norme per l'incentivazione edilizia) e L. 1 giugno 1971 n. 291 e s.m.i., registrato il 4 marzo 1977 al Reg. ord. -Vol. 683 n. 719 e Registro part. Vol. 552 n. 28.

Seppur siano trascorsi i termini di validità della Convenzione, ormai scaduta, nonché quelli dell'atto del mutuo agevolato avente validità di anni 25, per altro non più presente tra i gravami indicati nella certificazione notarile depositata in atti della procedura di pignoramento, alla luce di quanto sopra è possibile dichiarare che i beni oggetto del pignoramento sono stati a suo tempo realizzati in regime di edilizia convenzionata ed agevolata.

Le tempistiche operative e la macchinosità delle regole interne della conservatoria, che deve per regolamento trasferire il cartaceo da Novi ad Alessandria e solo lì operare per il rilascio formale della copia, non hanno dato la possibilità al sottoscritto di ottenere copia del sopra citato atto di mutuo, da presentare unitamente alla copia della convenzione e della trascrizione dell'assegnazione dell'alloggio che si allegano alla presente.

Sarà cura del sottoscritto, secondo quanto fissato dall'Ill.mo G.E. nell'udienza svoltasi in data odierna, provvedere alla formale richiesta per il rilascio della copia dell'atto di mutuo sopra citato.

Novi Ligure (AL), 29-01-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi