



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

Oggetto: DEL. C.C. N°.107/2019-EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO- Proposta di divisione e gestione del patrimonio immobiliare in comproprietà – Relazione

La presente relazione è redatta in accoglimento alla proposta di divisione patrimoniale/gestione dei beni in comproprietà, pervenuta al Comune, a firma del comproprietario e del legale incaricato dallo stesso comproprietario.

L'argomento è stato oggetto di trattazione tra le parti anche nell'ultima seduta presso l'Organismo di Conciliazione di Firenze del 03/02/2022 .

In merito alla vicenda si premette che il giorno 21/07/2003 presso Notaio in Empoli, la de cuius aveva rilasciato testamento pubblico istituendo e nominando il Comune di Empoli come erede universale. Il Comune di Empoli ha provveduto ad accettare l'eredità con beneficio di inventario a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n.107 del 04/11/2019, a cui ha fatto seguito in data 18/12/2019 l'atto notarile di accettazione Rep. 35110/2019 ai rogiti del Notaio Lucia Periccioli, la denuncia di successione, nonché il verbale di inventario. I beni immobili sono pertanto ad oggi a pieno titolo iscritti nel patrimonio comunale ed il Comune nel rispetto ai dettami del testamento ha assunto gli atti di gestione che il caso ha richiesto.

Il Comune di Empoli è comproprietario per la quota di un mezzo dei seguenti immobili: Lotto 1 Civile abitazione sito in Fucecchio Loc. Le Vedute Via Romana Lucchese n. 137c, Lotto 2 Abitazione unifamiliare sita in Santa Croce sull'Arno (PI) Via Donica I n. 80 e terreni agricoli e Lotto 3 Fabbricato industriale/laboratorio sito in Santa Croce sull'Arno (PI) Via San Tommaso n. 206.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 126 del 30 Dicembre 2021, esecutiva, è stato approvato il Piano delle alienazioni 2022-2023-2024 e alla Scheda 15 Rev. 1 tratta dei beni di detta eredità ivi inclusi i lotti 1-2-3 di cui al punto precedente. Trattandosi di beni accettati con beneficio di inventario, gli atti di vendita devono essere oggetto di autorizzazione del Tribunale a norma dell'art. 493 c.c. .

Il comproprietario di detti beni immobili ha avviato un tentativo di mediazione presso l'Organismo di Conciliazione di Firenze con riferimento ad alcune posizioni creditorie nei confronti dell'eredità ed alla divisione dei beni in comproprietà. La Giunta Comunale con Deliberazione n° 188 del 27/10/2021 ha autorizzato il Sindaco ad aderire alla procedura di mediazione presso l'Organismo di Conciliazione di Firenze. In merito alla quantificazione delle posizioni creditorie, la vicenda ha avuto la sua conclusione conciliativa così come approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 253 del 22 Dicembre 2021, esecutiva, con la quale è stato altresì dato atto che non è più necessaria la trattazione della vicenda presso l'Organismo di mediazione di Firenze.



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

La proposta di divisione immobiliare

La proposta, datata 18/02/2022 debitamente rimessa all'Avvocato R. Farnetani in qualità di legale incaricato dal Comune è espressa nei termini che di seguito si riepilogano:

- assegnazione in proprietà esclusiva del Lotto 1, Civile abitazione sito in Fucecchio Loc. Le Vedute Via Romana Lucchese n. 137c, al Comune di Empoli e del Lotto 3, Fabbricato industriale/laboratorio sito in Santa Croce sull'Arno (PI) Via San Tommaso n. 206, al comproprietario. Sono stati riconosciuti ed approvati i rispettivi valori monetari come da perizia di stima del Geom. Renato Pozzesi e quindi, € 232.400,00 (lotto 1- quota piena) ed € 207.480,00 (lotto 3- quota piena), di cui l'A.C. ha preso atto come da Scheda 15 Rev.1 del Piano delle alienazioni 2022-2023-2024. Il comproprietario rinuncia al conguaglio in denaro sulla differenza di valore tra i due lotti pari ad € 12.460,00;

- riguardo il Lotto 2, ovvero l'abitazione unifamiliare sita in Santa Croce sull'Arno (PI) Via Donica n. 80 e terreni agricoli, è confermata nella proposta la volontà delle parti di addivenirne alla vendita a terzi, tramite ricorso ad agenzie immobiliari da individuare in raccordo tra le parti, concordando altresì le modalità per addivenire alla successiva vendita a terzi, con l'adozione anche degli atti che il caso richiede per le procedure di sfratto per morosità dell'inquilino causa inadempienze legate alla riscossione del canone. Per questo Lotto 2 è stato riconosciuto ed approvato il rispettivo valore monetario come da perizia di stima del Geom. R. Pozzesi e quindi, € 299.668,00 (intera quota), di cui l'A.C. ha preso atto come da Scheda 15 Rev.1 del Piano delle alienazioni 2022-2023-2024;

-sono in carico al Comune gli adempimenti necessari per la presentazione al Tribunale dell'istanza di autorizzazione di divisione immobiliare. Sono in carico al Comune ed al comproprietario le spese notarili di divisione ognuno per quanto di competenza e sono a carico del Comune le spese notarili ed imposte dovute in relazione alla rinuncia al conguaglio relativo al valore dei beni;

-il contratto di divisione verrà stipulato, in sede di mediazione.

- le spese tutte per la gestione degli immobili sino alla stipula del contratto di divisione ed al contratto di cessione a terzi in relazione al Lotto 2, che si renderanno necessarie dovranno essere ripartite pro quota di un mezzo tra i due proprietari.

Si rimette quindi il parere positivo per l'accoglimento della proposta che è da ritenersi accoglibile e non comporta pagamento di conguaglio di prezzo. La sua pacifica conclusione comporterà inoltre la conclusione della trattazione della vicenda nell'ambito del procedimento di mediazione, senza



COMUNE di EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

" Servizio Espropri e Patrimonio "

determinare costi a carico dell'Amministrazione fatta eccezione per quelli strettamente notarili o tecnici, oltre a quelli gestionali e corrispondenti alla quota parte a carico del Comune dei costi di mediazione. Opportuno precisare ancora che è comunque condizione vincolante, il rilascio a cura del Tribunale dell'autorizzazione alla divisione ed alla vendita trattandosi di beni accettati con beneficio di inventario.

In caso di conclusione pacifica della suddetta operazione immobiliare, il lotto 1 in Loc. Fucecchio entrerà in quota piena in proprietà comunale e stante la tipologia di immobile, di tipo residenziale, potrà essere oggetto di attenzione nel mercato immobiliare per la vendita.

La presente relazione è rimessa alla Giunta al fine dell'approvazione della proposta di divisione immobiliare e di gestione dei beni in comproprietà comunque condizionata al rilascio dell'autorizzazione a cura del Tribunale di Firenze trattandosi di beni pervenuti per eredità con beneficio di inventario.

La proposta è stata rimessa all'Avvocato Farnetani in qualità di legale nominato dal Comune nell'ambito del procedimento di mediazione il quale non ha evidenziato elementi ostativi tali da determinare il non accoglimento della stessa proposta.

Empoli, Marzo 2022

Posizione Organizzativa

Dott.ssa Eutilia Proietti Nulli

Firmato digitalmente

Il Dirigente del Settore

Ing. Roberta Scardigli

Firmato digitalmente