

Piacenza, 25/09/2013

OGGETTO : Richiesta sospensione vendita alloggio demaniale EPC0106

A : MINISTERO DELLA DIFESA  
SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E DIREZIONE NAZIONALE DEGLI  
ARMAMENTI  
DIREZIONE DEI LAVORI E DEL DEMANIO – UFFICIO GENERALE DISMISSIONE IMMOBILI  
Piazza della Marina, 4 – 00196 ROMA

per competenza :

SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E DIREZIONE NAZIONALE DEGLI  
ARMAMENTI  
Ufficio Generale del Segretario Generale / DNA  
Palazzo ESERCITO  
Via XX Settembre, 123/A – 00187 ROMA

SOTTOSEGRETARIO DI STATO ALLA DIFESA  
SEGRETERIA del SOTTOSEGRETARIO DI STATO  
Palazzo BARACCHINI  
Via XX Settembre , 8 – 00187 ROMA

e per conoscenza :

CASADIRITTO - COMITATO NAZIONALE UTENZA E VALORIZZAZIONE DEMANIO  
MILITARE DI ABITAZIONE  
Via Garibaldi, 3 – 00153 ROMA

^^

Sono il 1° Mar Emanuele, in servizio presso il 2° RGT Genio Pontieri di Piacenza e residente nella medesima città in via Pavia nr. 60. L'immobile da me utilizzato è l'alloggio Demaniale codice n..... ed è oggetto della vostra proposta di vendita comunicata al sottoscritto tramite raccomandata nr. 002551/110 datata 24/05/2013. In seguito alle vostre tre proroghe a me concesse, il termine ultimo per esercitare il diritto all'acquisto dell'immobile in oggetto è stato da voi indicato nel 09/10/2013. Mentre eseguivo delle private consultazioni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza, al fine di acquisire ogni informazione sul bene che mi accingevo ad acquistare, bene cui il mio interesse all'acquisto era ed è tuttora alto, sia per motivi affettivi che per motivi economici, in quanto ricercare un'altra abitazione ed eseguire tutto ciò che riguarda un trasloco sarebbe per me assai dispendioso sia a livello economico che per la mole di lavoro che dovrei affrontare, sono venuto a conoscenza di una grave ed importante incongruenza tra i dati in possesso all'Agenzia del Territorio e i dati dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza : mentre la mappa catastale indica che l'alloggio in questione ha come pertinenza un "giardino esclusivo" di circa 578 mq, area che ha permesso al momento dell'accatastamento di indicare l'immobile come appartenente alla categoria A7, caratteristica che rientra tra quelle primarie al fine di garantire l'appartenenza dell'alloggio a tale categoria, l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza, tramite il suo PRG, attualmente in vigore, pone un vincolo esattamente nell'area che dalla mappa catastale risulta appartenere all'alloggio, e cioè il PRG prevede il passaggio di una strada ( prolungamento di via Voghera ). L'area interessata da tale vincolo risulta all'incirca ampia 300 mq, e nel caso l'acquisto venisse portato da me a termine, non potrei in alcun modo usufruire di quell'area su cui grava il vincolo del PRG, in quanto non edificabile e, alla scadenza del quinto anno dopo l'acquisto, non da me vendibile, perché non troverei alcun acquirente che accettasse di comprare un terreno con quel vincolo. In aggiunta a quanto da me esposto, riscontro una reale similitudine di questo problema con quanto viene dichiarato nell'articolo 1489 del Codice Civile, il quale riconosce

al compratore il potere di domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo, conformemente alla disposizione dell'art. 1480, nei casi in cui la cosa venduta risulti gravata da oneri o da diritti (reali o personali) non apparenti, dal medesimo ignorati e non dichiarati dal venditore, che limitino il godimento della cosa, e di seguito anche negli articoli del medesimo codice nr. 1484, 1480 e 1490. Viste le procedure che sono state utilizzate per definire il valore dell'immobile ( prezzo di mercato ), procedure che pero' non hanno minimamente tenuto conto nè del vincolo di cui sopra, nè tantomeno del reale stato dell'immobile ( intera copertura della casa da rifare in quanto presenta infiltrazioni d'acqua in caso di pioggia, impianti idraulico ed elettrico obsoleti, infissi esterni interamente da sostituire, intonaci esterni da ricostruire completamente, per non parlare della classe energetica della casa, credo tra le più basse esistenti in Italia ), chiedo che venga sospesa la procedura di vendita dell'alloggio in questione al fine di garantire una reale e corretta valutazione dell'immobile ed annullata la conseguente disposizione, sancita nella proposta iniziale di vendita, in cui si intima il rilascio dell'alloggio entro 90 giorni nel caso in cui il sottoscritto rinunci all'acquisto dell'immobile. Contestualmente si richiede di interessare gli Enti preposti al calcolo del canone di locazione al fine di stabilire l'esatta ed aggiornata cifra del canone mensile di occupazione dell'immobile, viste le modifiche delle superfici scoperte e lo stato di conservazione dell'immobile che dovranno essere nel caso rivalutati.

Si rammenta infine l'inesattezza dei dati in vostro possesso riguardo l'età dell'alloggio per la determinazione del coefficiente età, qualità e stato manutenzione, in sede di calcolo sia del canone locativo che del valore dell'intero immobile per la vendita dello stesso, in quanto, da informazioni da me acquisite, risulta costruito intorno agli anni 20/30, e non intorno agli anni 70, come da voi sancito. Mi impegno a tal riguardo a fornirvi documentazione attestante tale incongruenza. Allego alla presente copia della mappa catastale e copia del PRG.

IN FEDE