

TRIBUNALE DI RAGUSA
RELAZIONE INTEGRATIVA DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare: n. 308/2019 R.G. Es.

promossa da:

contro

G.E.: *dott. Di Cataldo Carlo*

C.T.U.: *ing. Giorgio Battaglia.*

CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Giorgio Battaglia con studio in Ragusa, via Ugo La Malfa n. 26 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 549, con provvedimento del Giudice Di Cataldo Carlo del 29/07/2021 è stato richiamato come C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n. 308/2019, con il **mandato**: *“affinché integri la relazione peritale già depositata, nella parte relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'alloggio (rispetto alla quale l'esperto stimatore ha affermato di non poter dare con certezza una risposta al quesito posto);*

ritenuto che, inoltre, nel caso di specie appare pignorato un immobile rientrante nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata;

ritenuto che, pertanto, l'esperto stimatore e il custode dovranno integrare le rispettive relazioni anche alla luce di quanto previsto con circolare del 29/06/2021 con riguardo agli immobili rientranti nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata”.

Il Giudice ha fissato per l'eventuale determinazione delle modalità di vendita l'udienza del 9/02/2022 ed assegnato per il deposito della relazione integrativa il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata.

La presente relazione, dopo una dovuta premessa narrante le fasi preliminari e propedeutiche alla raccolta dei dati richiesti, si articola secondo il medesimo ordine del mandato.

Premessa

Nell'espone in ordine logico le fasi di svolgimento dell'incarico, si premette che la nomina del sottoscritto è stata notificata via PEC in data 29/07/2021 e che l'udienza per l'eventuale determinazione della modalità di vendita è stata fissata in data 9/02/2022 alle ore 9.30. Si precisa che il custode nominato è avv. Giorgio Antoci.

Il sottoscritto ha provveduto in data 04/08/2021, presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi per visionare la concessione edilizia del fabbricato oggetto di pignoramento sito in via Salvatore Battaglia n. 51 al fine di poterne verificare la regolarità edilizia. In data 30 settembre 2021 ha potuto finalmente visionare la relativa concessione edilizia del fabbricato per verificarne la regolarità edilizia ed urbanistica. Successivamente in data 1 ottobre 2021, dopo aver preso appuntamento con il responsabile del servizio 3 – Pianificazione Urbanistica e Territorio, ha potuto parlare con l'arch. Salvatore Galofaro responsabile del servizio al fine di poter conoscere il costo del terreno ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 per la determinazione del costo di affrancazione dei vincoli ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151. Su indicazione dello stesso ho inoltrato apposita PEC al comune di Vittoria in data 4 ottobre 2021 avente come oggetto la richiesta del citato costo del terreno. In data 9 dicembre 2021 il comune di Vittoria ha dato risposta alla richiesta inoltrata in data 4 ottobre 2021.

Risposte ai quesiti del mandato:

“regolarità edilizia e urbanistica dell'alloggio.

Il fabbricato oggetto della presente relazione come già precisato rappresenta un alloggio facente parte di un complesso di edifici sociali comprendenti n. 23 alloggi che sorge in tenere di Vittoria c.da Cicchitto con accesso dalla pubblica via Rosario Iacono, via Raffaele Mercurio, via Ettore Lena e via Prof. Salvatore Battaglia.

Gli edifici sociali sono stati realizzati, da come si evince dall'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in notaio Giovanni Longobardo del 27 gennaio 2005 rep. 107345, giusta concessione Edilizia n. 95 del 6 marzo 2002, successivamente rettificata con concessione n. 365 del 23 luglio 2002 e concessione n. 94 del 17 febbraio 2004, e che è stata presentata la richiesta del certificato di abitabilità in data 20/05/2004 con prot. N. 23049 e successivamente rilasciato certificato di agibilità il 15 maggio 2017 reg.ta al n. 49/urb che si allega alla presente relazione.

Il sottoscritto, come già precisato, ha provveduto in data 04/08/2020 presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi per visionare la concessione edilizia del fabbricato sito in via Salvatore Battaglia n. 51 al fine di poterne verificare la regolarità edilizia. In data 30 settembre 2021 ha preso visione della concessione edilizia del fabbricato. Si precisa che la concessione edilizia in esame prevede la realizzazione di 23 alloggi nei lotti I/b e F/b di cui n. 13 alloggi a schiera nel lotto F/b –tipologia A, 4 alloggi a schiera nel lotto I/b – tipologia B e 6 alloggi a condominio – tipologia C. L'immobile oggetto di pignoramento è l'alloggio a schiera tipologia B e precisamente il n. 15.

Dai rilievi effettuati sui luoghi e dal confronto con i disegni allegati al progetto, l'alloggio oggetto della presente relazione, si può ritenere conforme, in merito alle dimensioni planimetriche e volumetriche complessive alla concessione edilizia.

Si rileva una modesta modifica di parte della tramezzatura interna del piano terra tra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla concessione edilizia, trattasi di interventi che potevano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (art. 3 legge regionale 16/2016 come modificato dalla L.R. 23/2021 del 6 agosto 2021). La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta attualmente una sanzione pecuniaria pari ad **Euro 1.000,00**.

Come già precisato l'unità immobiliare rappresentata dal garage risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 29/01/2004 e, che la stessa, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi mentre l'unità immobiliare rappresentata dall'appartamento risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 26/02/2004 e, che la stessa **non risulta** perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi per una modesta modifica di parte della tramezzatura interna del piano terra e del piano primo ciò comporta, come già precisato, una spesa di circa Euro 400,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale

Quesito g) del mandato: *“ritenuto che, inoltre, nel caso di specie appare pignorato un immobile rientrante nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata; ritenuto che, pertanto, l'esperto stimatore e il custode dovranno integrare le rispettive relazioni anche alla luce di quanto previsto con circolare del 29/06/2021 con riguardo agli immobili rientranti nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.*

Come già precisato il fabbricato oggetto della presente relazione rappresenta un alloggio facente parte di un complesso di edifici sociali comprendenti n. 23 alloggi che sorge in tenere di Vittoria c.da Cicchitto con accesso dalla pubblica via Rosario Iacono, via Raffaele Mercurio, via Ettore Lena e via Prof. Salvatore Battaglia.

Tenuto conto di quanto previsto con circolare del 29/06/2021 si precisa quanto segue: l'immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata – agevolata ed è regolato dalla convenzione in notaio Giovanni Guglielmino rep. 35187 del 6 giugno 2001 e trascritta il 20/06/2001 ai nn. 10371/8592, tra il comune di Vittoria e la Soc. Coop. [REDACTED]. La suddetta convenzione, che si allega alla presente relazione, ha per oggetto la concessione di aree in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 22.10.1971 per la realizzazione di n. 23 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata. Si precisa che

detta convenzione è stata successivamente rettificata con atto in notaio Giovanni Guglielmino in data 15 luglio 2002 rep. 37151, trascritto il 31 luglio 2002 ai nn. 11834/9586 avente per oggetto la rettifica per errore materiale della indicazione della p.lla 814. Le suddette convenzioni vengono allegate alla presente relazione. Trattasi di convenzione post legge c.d. Ferrarini –Botta n. 179 del 15 marzo 1992. I limiti indicati nella convenzione vengono sinteticamente sotto riportati:

- Art. 2 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - La durata del diritto di superficie viene fissata in anni 99 e potrà essere rinnovata a richiesta del Concessionario o suoi aventi causa, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza per ulteriori anni 99.
- Art. 10 – PREZZO DELL’ALLOGGIO. Il prezzo massimo di prima cessione dell’alloggio per metro quadrato di superficie complessiva, sarà determinato in conformità a quanto disposto dal Decreto Assessorato LL.PP del 23.07.1998 e successivo del 24.06.1999 n. 914 e precisamente per alloggi mono familiari viene determinato in £/mq 1.390.120. Per le vendite successive alla prima il prezzo massimo di vendita non potrà superare il prezzo della prima cessione aggiornato in base all’indice ISTAT del costo di costruzione, sempre che l’alloggio ed i locali accessori risultino in buono stato di manutenzione, e ridotto della seguente percentuale di deprezzamento stabilita in relazione all’età dell’edificio.
 - da 0 a 5 anni: 0% annuo
 - da 6 a 15 anni: 1% annuo
 - da 16 a 45 anni: 0,5% annuo

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate del decennio precedente

- Art. 12 – MODALITA’ PER LA VENDITA E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

E' facoltà del concessionario stipulare preliminari di vendita o impegni di locazione futura dei singoli alloggi realizzandi. E' fatto espresso divieto però cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima del rilascio del certificato di abitabilità. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare sulla nota di trascrizione e da approvare specificatamente per iscritto, con cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

Dagli accertamenti eseguiti la convenzione non è stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n.448 come ultimo modificata dal decreto legge 23/10/2018, n. 119).

Per poter determinare il costo dell'affrancazione dei vincoli (liquidandoli ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10 novembre 2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione) il sottoscritto ha inoltrato apposita PEC in data 4 ottobre 2021 al responsabile del servizio 3 –Pianificazione Urbanistica e Territorio del Comune di Vittoria al fine di potere conoscere il costo del terreno determinato dal Comune ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la determinazione del costo di affrancazione dei vincolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151. In data 9 dicembre 2021 il Comune di Vittoria ha dato risposta alla richiesta sopra inoltrata che si allega alla presente relazione. In sintesi il costo del terreno determinato dal Comune ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 risulta di **Euro 4.197,34**.



CITTÀ di VITTORIA

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA

DIREZIONE TERRITORIO E PATRIMONIO

Servizio 3 – Pianificazione Urbanistica e Territoriale | Via Cacciatori delle Alpi n. 432 – 97019 Vittoria RG
dirigente.territorioepatrimonio@comunevittoria.gov.it - dirigente.territorioepatrimonio@pec.comunevittoria.gov.it

Prot. n. 49984 /2021

Addi, 09/12/2021

All'Ing. Giorgio Battaglia
giorgio.battaglia@inpec.eu

Oggetto: Richiesta costo del terreno determinato dal Comune di Vittoria ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448 per la determinazione del costo di affrancazione dei vincoli ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151

Vista la richiesta del Ing. **Giorgio Battaglia**, pervenuta al protocollo Generale al n° 42227 del 20/10/2021, con cui si chiede quanto in oggetto riferito al terreno regolato dalla convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie (atto del 6 giugno 2001 del Notaio Giovanni Guglielmino Rep. 35187) alla Soc. Coop. [REDACTED] per la realizzazione di n. 23 alloggi ricadente nel piano di zona contrada Cicchitto 1° stralcio lotti l/b e F/b di di mq 3789 (Fg. 118 p.lle 814, 826, 914, 826, 914, 758, 806, 915);

Vista la convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971, per la realizzazione di n. 23 alloggi in Vittoria piano di zona di contrada Cicchitto 1° stralcio (L. 167/62) – Edilizia Convenzionata – Agevolata, stipulata dal Notaio Dott. Giovanni Guglielmino in data 06/06/2001, n° 35187 di Repertorio e n° 7833 di Raccolta, tra il Comune di Vittoria e la Soc. Coop. [REDACTED];

Visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo di Cataldo che, nell'ambito della procedura esecutiva n. 308/2019, ha disposto il richiamo dell'esperto Ing. Giorgio Battaglia per l'integrazione della relazione peritale già depositata;

Vista la variazione, secondo gli indici ISTAT, del costo di costruzione relativo ai fabbricati residenziali, riferito all'ultimo dato reso disponibile dall'Istituto di Statistica;

Considerato l'esito dell'istruttoria tecnica, eseguita dal Servizio 3 – Pianificazione Urbanistica e Territoriale, nonché le attinenti verifiche degli atti presenti in ufficio;

Per quanto visto e considerato, questa Direzione, ha così determinato quanto richiesto:

- Valore del diritto residuo: €. 4.197,34 (quattromilacentonovantasette/34);
- Importo da versare: €. 4.197,34 (quattromilacentonovantasette/34);

Tanto si ritiene opportuno comunicare, a riscontro di quanto richiesto.

Il Responsabile del Servizio 3
Arch. Salvatore Galofaro



IL DIRIGENTE

Arch. Marcello Di Martino

L'art. 1 del decreto 28 settembre 2020 n. 151 stabilisce il corrispettivo per la rimozione di vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione. Al comma 2 del citato articolo si legge: al fine di determinare la riduzione di cui al comma 1 si applica la seguente formula:

$$CRV = C_{c,48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC \quad \text{dove:}$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

$C_{c,48}$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998;

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = numero di anni, o frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Nel caso in esame si ha:

$$C_{c,48} = \text{Euro } 4.197,34 \text{ (valore determinato dal comune di Vittoria)}$$

QM = 1 (nel caso in esame l'alloggio oggetto di pignoramento fa parte della tipologia B alloggi a schiera in assenza di condominio)

ADC = 99 (durata della convenzione art. 2)

ATC = 20,58 (numero anni o frazioni trascorsi dalla data di stipula della convenzione 6 giugno 2001 e la data odierna gennaio 2022 ovvero 20 anni e 7 mesi e quindi 20.58) sostituendo i valori sopra indicati nella formula indicata dal decreto si ha:

$$CRV = 4.197,34 * 1 * 0,5 * (99 - 20,58) / 99 = \text{Euro } 1.662,40 \text{ (corrispettivo rimozione vincoli).}$$

Il comma 3 del citato art. 1 del decreto 28 settembre 2020 n. 151 stabilisce che in caso di convenzione avente per oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$CRV_s = CVR * 0,5$ dove

CRV_s = corrispettivo rimozione vincoli convenzione cessione diritto di superficie

Nel caso in esame si ha

$CRV_s = CVR * 0,5 = 1.662,40 * 0,5 = 831,20$ (corrispettivo rimozione vincoli nel caso di convenzione avente per oggetto la cessione del diritto di superficie).

Nel caso in esame poiché la convenzione ha per oggetto la cessione del diritto di superficie il corrispettivo rimozione vincoli risulta di Euro 831,20.

Certo di avere espletato il mandato conferitogli, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 03 gennaio 2022

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Battaglia

