Geom. Giusi Macauda
SS. 115 KM 340.200 – p.le Bruno – 97015 Modica (RG)
Tel/fax 0932 904193 – cell. 366 2766855
e mail: giusimacauda@tiscali.it - pec: giusi.macauda@geopec.it

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTAlegale.net

Causa Civile n. 211/2021 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da: [redacted]

contro [redacted]

Modica, 18 Marzo 2023

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.I. Dott. Rapisarda Giliberto Orazio

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 211/2021 R.G. Es. Imm.
promossa da: [redacted]
contro: [redacted]

La presente integrazione alla relazione di stima, relativa alla Consulenza Tecnica d'Ufficio in epigrafe, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma G. Es. dott. Gilberto Orazio Rapisarda (notificato tramite PEC in data 28/10/2022), riguarda la stima e altro di un parco immobiliare sito in Modica così come da incarico originario e precisamente:

- immobile ad uso civile abitazione con relativi terreni (pertinenziali e/o attigui) sito in c.da Fargione.

Come riferito nella relazione di stima già effettuata ed inviata alle parti e al G.I. la sottoscritta CTU aveva effettuato sopralluogo in data 10/02/2022 sui luoghi per prendere visione del fabbricato ed effettuare i relativi rilievi e successivamente aveva consultato la documentazione dello stesso presso gli archivi del Comune di Modica e l'Ufficio Tecnico, esprimendo una personale riserva in merito alla stima del più probabile valore di mercato in quanto erano emerse delle criticità relative all'assetto urbanistico edilizio.

Le criticità emerse per le quali la stessa CTU si è più volte confrontata con il personale tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica a partire da una prima richiesta ufficiale a mezzo PEC e successivi incontri telefonici (dovuti principalmente ad ancora persistenti restrizioni COVID) sono state rivolte principalmente all'accertamento della ricostruzione tecnica e dello sviluppo temporale dell'iter procedurale per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

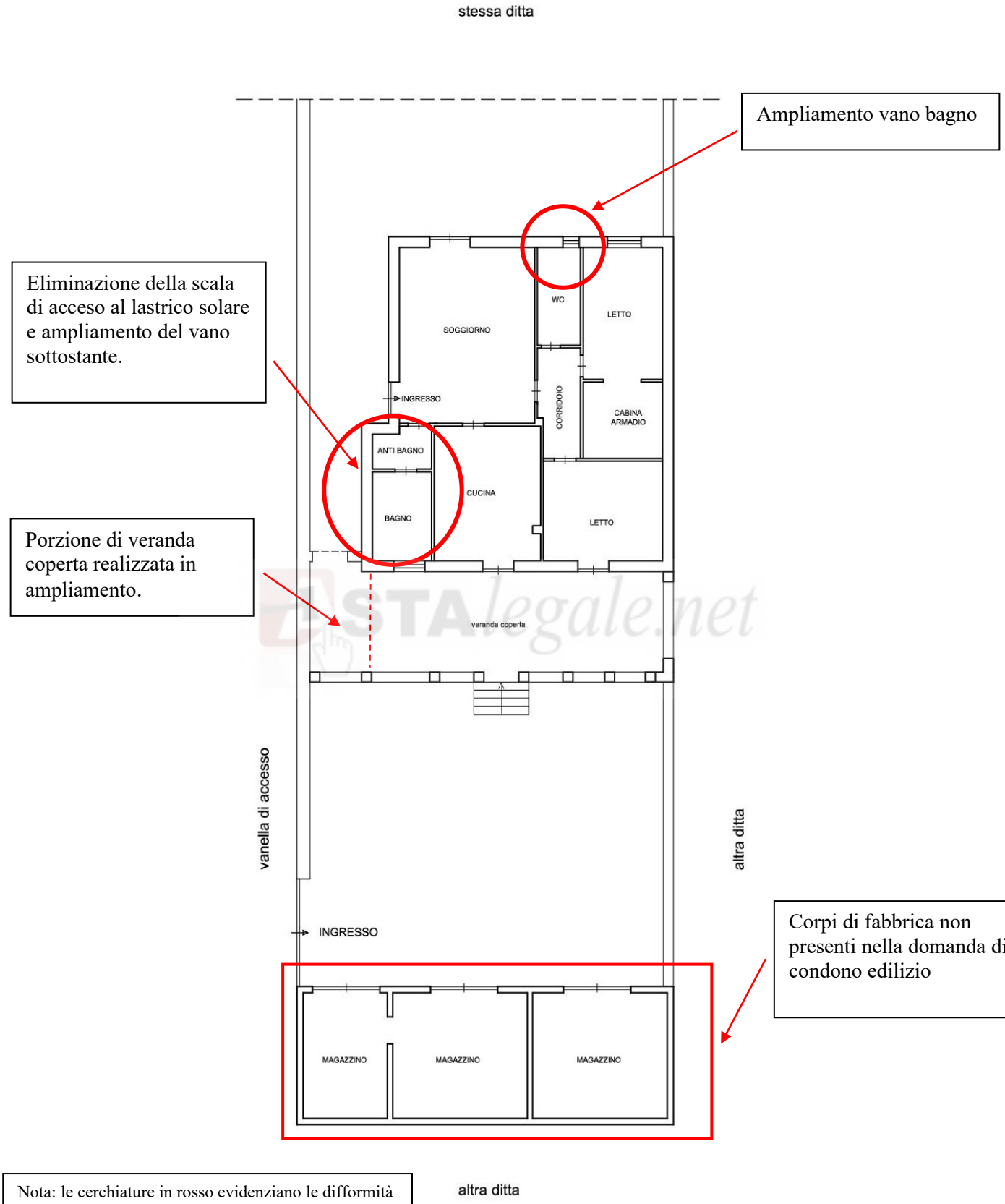
Da confronto della planimetria del rilievo effettuato ad oggi con la planimetria dello stato dei luoghi relativa alla domanda di condono edilizio (prot.n. 1260 del 03/07/1986) si evidenziano alcune difformità che riguardano aspetti di carattere distributivo, modifiche architettoniche e strutturali e modifiche relative alla consistenza volumetrica (vedi particolari planimetrici allegati).

ASTAlegale.net

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Planimetria dello stato di fatto del fabbricato di c.da Fargione
(rilievo in data 10/02/2022)

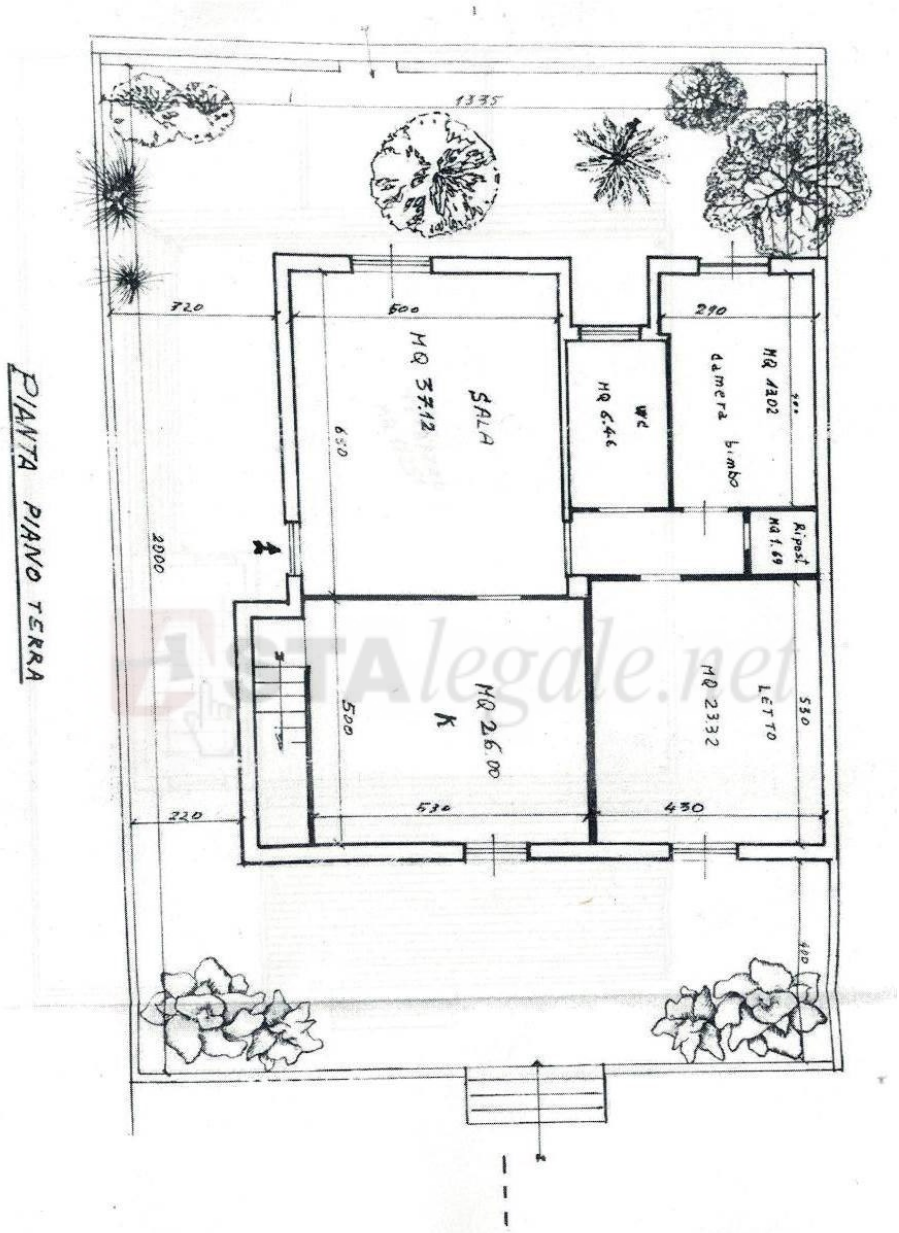


Nota: le cerchiature in rosso evidenziano le difformità del fabbricato rispetto alla planimetria dello stato di fatto della domanda di condono edilizio prot.n. 1260 del 03/07/1986

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

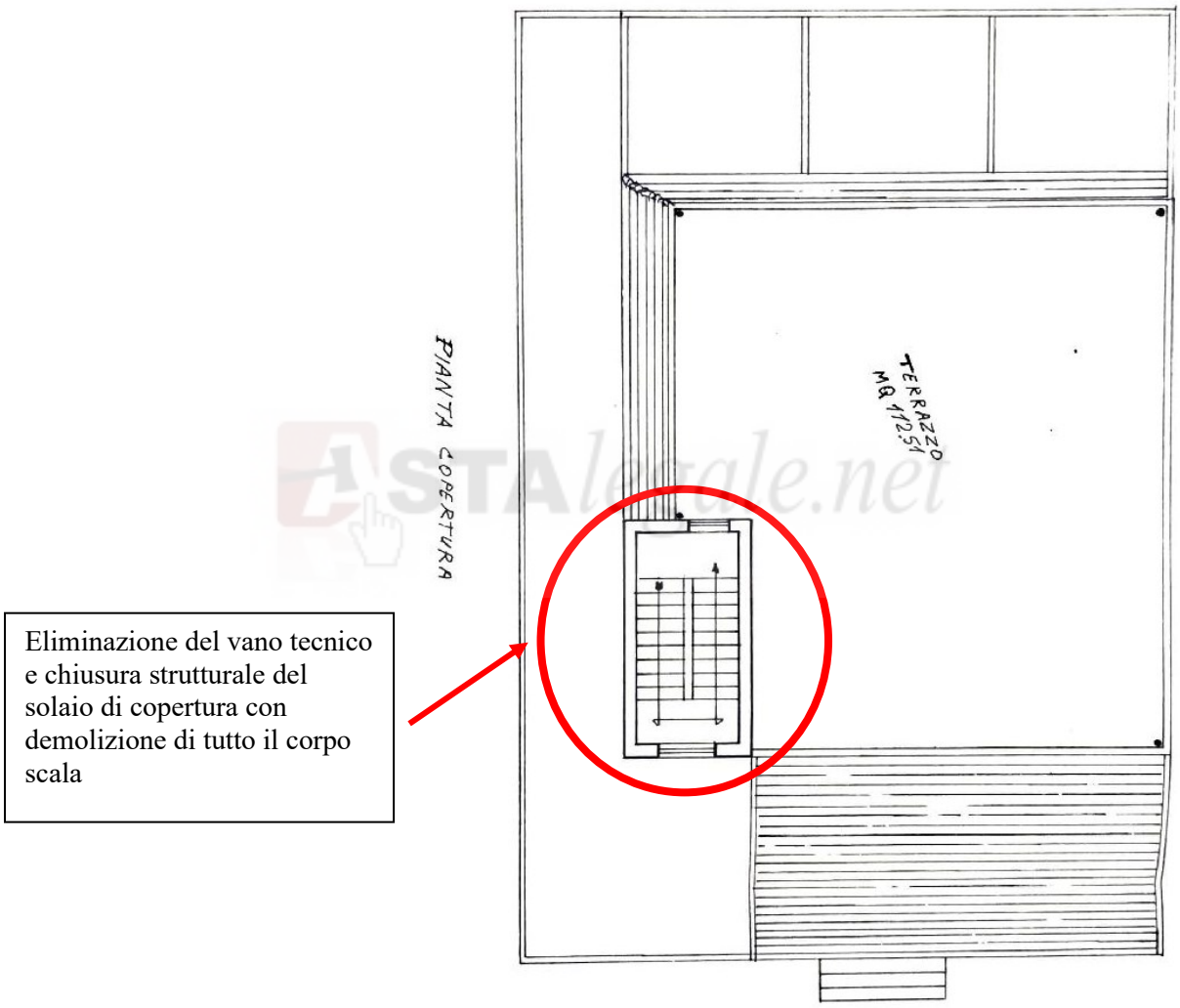
Planimetria piano terra dello stato di fatto del fabbricato di c.da Fargione
(domanda di condono edilizio prot.n. 1260 del 03/07/1986)



Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Planimetria copertura dello stato di fatto del fabbricato di c.da Fargione
(domanda di condono edilizio prot.n. 1260 del 03/07/1986)



In seguito alla richiesta del G.I. di definire in maniera più approfondita lo status urbanistico del fabbricato la scrivente pur in possesso di proprie personali convinzioni in merito all'assetto attuale del fabbricato oggetto di Procedura esecutiva ha tuttavia nuovamente cercato un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Modica per meglio

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

definire e chiarire in maniera condivisa la liceità o meno del rilascio della suddetta Concessione edilizia in Sanatoria.

Tale analisi e valutazione ha preso in considerazione elementi di carattere tecnico (destinazioni d'uso, volumi, conformità estetiche, ecc.) ed aspetti procedurali che riguardano l'excursus temporale della realizzazione delle opere.

Richiamando sinteticamente quanto già esposto in perizia si evidenzia che, per quanto riguarda l'iter procedurale per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria:

- l'iter per l'ottenimento di tale C.E. in sanatoria è iniziato alla fine degli anni '80 attraverso la presentazione della domanda di condono edilizio (prot. n. 1260 del 03/07/1986);
- ad oggi sono stati effettuati i pagamenti degli oneri concessori, le oblazioni previste e relative ammende salvo una parte degli oneri di conguaglio finale;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica ha rilasciato l'autorizzazione allo scarico in data (n.23 del 17/02/2005) si evidenzia che le tavole relative a tale autorizzazione risultano conformi allo stato dei luoghi (ad eccezione dei locali garage) ma difformi rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nella domanda di condono, tuttavia, l'Ufficio Tecnico del Comune ha rilasciato ugualmente l'autorizzazione;
- la C.E. in sanatoria non è stata esitata dal Comune di Modica in quanto ad oggi non risulta pagato il conguaglio degli oneri prima citati e il progetto risulta mancante dell'autorizzazione della Sovrintendenza ai BB. CC. AA. di Ragusa.

Da quanto emerso pertanto l'iter autorizzativo risulta pertanto sospeso in quanto la ditta proprietaria non avrebbe più fatto seguito alle richieste di integrazioni dello stesso ufficio.

Le difformità tecniche ad oggi riscontrabili sui luoghi rispetto agli elaborati progettuali riscontrati nella domanda di condono edilizio sono:

- assenza negli elaborati progettuali dei locali magazzino/garage;
- ampliamento della tettoia sulla veranda rivolta a sud;

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- difformità volumetrica dovuta all'eliminazione di un incavo planimetrico chiaramente visibile negli elaborati grafici all'epoca presentati e non più esistente ad oggi tale difformità a modesto parere della sottoscritta è anche strutturale in quanto la muratura perimetrale per la tipologia di fabbricato realizzato influenza l'assetto strutturale dell'involucro edilizio;
- difformità volumetrica e strutturale dovuta all'eliminazione di un vano scala di accesso al lastrico solare di copertura, con successiva chiusura del vuoto architettonico creatosi attraverso porzione di solaio in latero cemento, il vano menzionato ad oggi non risulta presente sui luoghi e lo spazio della scala è stato inglobato in parte nel vano cucina ed in parte nel vano bagno, mentre la porzione del volume tecnico del vano scala al primo livello è stata completamente eliminata.

Da quanto rilevato pertanto, possiamo riassumere che il fabbricato risulta **non regolare** urbanisticamente e catastalmente, in quanto le planimetrie urbanistiche e catastali (vedi allegati) non corrispondono fedelmente allo stato dei luoghi, sono state rilevate delle modifiche presumibilmente successive alla domanda di condono (o eventualmente non inserite nello stato di fatto della stessa), le modifiche rilevate hanno natura di difformità volumetrica, distributiva strutturale e modificano il carico urbanistico del manufatto edilizio anche qualora tali modifiche in alcuni casi dovessero ridurre il carico di abuso volumetrico urbanistico in quanto le stesse sono comunque state effettuate senza nessuna autorizzazione ne senza la supervisione tecnica necessaria, si evidenzia pertanto che gli abusi descritti coinvolgono non solo dinamiche legate alla natura dell'abuso ma anche legate all'aspetto procedurale di eliminazione o implementazione di tali abusi in quanto si ribadisce che gli interventi ammessi nel transitorio di itinere del rilascio del titolo autorizzativo sono solo interventi rivolti alla conservazione dell'immobile ma mai tendenti a modificarne l'assetto volumetrico, strutturale e architettonico.

Per tali motivi a modesto parere della sottoscritta (ad oggi si precisa che l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica non ha rilasciato alcuna nota ufficiale alla richiesta

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

formale di parere sollecitata dalla sottoscritta) le modifiche effettuate postume alla domanda di condono edilizio inevasa compromettono il rilascio positivo della stessa istanza in quanto tali modifiche incidono sulla riconoscibilità degli abusi oggetto di condono. Esiste infatti un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione. Durante il periodo della pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono. Quindi in attesa della definizione del condono edilizio possono essere effettuati soltanto interventi finalizzati a garantire la conservazione del manufatto, purché gli stessi non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile, cosa che non è avvenuta evidentemente nel fabbricato oggetto di perizia.

La possibilità di un condono tardivo, a modesto parere della scrivente, è una procedura non praticabile in quanto le ragioni del credito risultano successive alla data dell'ultimo condono (anno 2003).

Stima del Fabbricato alla luce della non sanabilità

Tenendo conto di quanto specificato nei precedenti paragrafi, e considerando pertanto l'impossibilità di un rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria per l'immobile suddetto, per i motivi precedentemente esplicitati, la sottoscritta rimanendo della convinzione fra le ipotesi descritte sullo status dell'immobile, tale ultima ipotesi esplicitata (la non sanabilità del fabbricato) sia la più rispondente alla situazione urbanistica reale oltre che la più sfavorevole, ha pertanto proceduto al calcolo di un valore intrinseco dei cespiti oggetto di stima, attraverso la definizione del valore relativo al "diritto reale di godimento", ovvero la possibilità di estrapolare un valore degli immobili legata alla potenzialità che gli stessi hanno di essere goduti e di rendere eventuali fruttificazioni. L'approccio ipotizzabile prevede pertanto la definizione di stima come porzione percentuale del valore di mercato del parco edilizio considerato come regolare.

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La stima del valore di mercato degli immobili ipotizzati regolari urbanisticamente, tiene conto dei parametri già evidenziati in perizia relativi a fabbricati similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i recenti e normali valori di compravendita attraverso la ricerca di parametro normale in comune per tali fabbricati simili presi a confronto e cioè la superficie espressa in metri quadrati.

Confermando il valore medio corrente medio per le abitazioni espresso in perizia (V_{uc}) è di € 1.000,00 per metro quadrato di superficie commerciale, e considerando il plusvalore dei due terreni di almeno 200,00 euro/mq, si ottiene un valore finale totale di 1.200,00 euro/mq.

Ovvero in forma tabellare

Destinazione	***Sup. Lorda [m2]***	***%***	***Sup. comm. [m2]***
Superficie Fabbricato	137	100%	137
Sup. pertinenza esterna	100	50%	50
Sup. pertineziale vani garage /magazzino	72	70%	50
Sup. pertinenza esterna	trascurata	10%	--
		SOMMA Sc =	**237**

La superficie pertinenziale dell'area garage originariamente non computata in perizia in quanto considerata un minusvalore (poiché si era ipotizzata una demolizione integrale degli stessi locali) è stata in questo caso nuovamente conteggiata come superficie pertinenziale in quanto nel nuovo calcolo della consistenza dell'immobile tali locali rientrano a pieno titolo nella disponibilità del diritto di godimento e fruttificazione.

Procedendo al ricalcolo dei valori di stima alla luce del nuovo assetto descritto avremo:

$V_{fl} = V_{uc} \times S_c = V_{uc} \times (S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2 + S_3 X_3) =$ 1.200,00 €/mq x 237,00 mq = € 284.400,00 (*diconsi duecentoottantaquattromilaquattrocentoeuro*)

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

$V_{fl} = V_{uc} \times S_c$

con:

V_{fl} (valore finale del parco immobiliare oggetto di stima)

V_{uc} (valore commerciale unitario)

$S_c = S_L + S_1 X_1 + \ldots S_n X_n$ (superficie commerciale)

in cui:

S_L = superficie principale, S_i = superficie i-esima,

X_i = coefficiente applicato all'i-esima superficie.

Essendo in questo caso:

$S_c = S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2$

Dacché, la stima del valore relativo al "diritto di godimento" dell'immobile comprensivo già delle aree di pertinenza può essere espresso nella seguente forma:

Fabbricato: $V_f = V_{fl} \times C_{corr.}(\%)$ = € 284.400,00 x 50% = **€ 142.200,00**

(*diconsi Euro centoquarantaduemiladuecentoeuro*).

In Modica, il 18/03/2023

Il C.T.U.

(geom. Giusi Macauda)

n.1470 ragusa MACAUDA GIUSI albo dei geometri

Firmato Da: GIUSI MACAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f74f4665db90b21

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009