

Ing. Orazio Poidomani
Piazza Corrado Rizzone n° 50
MODICA (RG) cell. 338-4740960

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

Causa Civile n° 133/2020 Ruolo Gen. Esecuzione Immobiliare.

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Modica, 23 Marzo 2023

IL C.T.U.

(Ing. Orazio Poidomani)



Causa Civile n° 133/2020: Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Rapisarda Gilberto Orazio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

Causa Civile n° 133/2020 Ruolo Gen. Esecuzione Immobiliare.

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma nella procedura esecutiva immobiliare n° 133/2020, giusto incarico del 14/04/2022, che recita nel seguente modo:

“Richiama il PE per produrre in atti la convenzione di edilizia agevolata specificando se risulti trascritta e indicando i vincoli oggettivi e soggettivi ivi disciplinati calcolando l'eventuale costo di affrancazione da detti vincoli da detrarre dalla stima”.



1 – PREMESSA

Con Ordinanza del 14/10/2020 da parte del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Rapisarda Gilberto Orazio, il sottoscritto CTU, Ing. Poidomani Orazio, aveva avuto l'incarico di andare a fare la stima di un immobile situato all'interno della procedura esecutiva immobiliare n° 133/2020, dove il suddetto immobile esecutato, giusto atto di pignoramento immobiliare del 16/06/2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17/09/2020 al n° 10662 registro generale e al n° 7794 registro particolare, risultava essere il seguente:

- Immobile, facente parte della Cooperativa [REDACTED] sito a Modica (RG) nella Via Avv. Emanuele Sulsenti n° 6, che rappresenta un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, con copertura a tetto, censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 10 e n° 11.

Da tutto questo il sottoscritto CTU ha depositato, il 01/03/2022, telematicamente, nel fascicolo telematico del Tribunale di Ragusa, la perizia di stima, andando a descrivere che, sia dal sopralluogo effettuato il 03/02/2022 e sia dai documenti estrapolati all'Archivio del Comune di Modica, tramite la richiesta di visione fascicolo con prot. n° 52985 del 30/11/2020, il suddetto immobile, risultava difforme rispetto alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004, quindi urbanisticamente, per sanare tutti gli abusi, esclusi quelli del piano cantinato, occorreva presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, il Permesso di costruire PDC in sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta, che risultava essere vincolata al parere rilasciato dal Genio Civile di Ragusa, per quanto riguardava sia l'eliminazione del solaio orizzontale a chiusura in alto del vano scala, in corrispondenza del piano di calpestio del sottotetto e sia della realizzazione della scala interna a tre rampe in ferro, che collegava il piano primo con il piano sottotetto. Occorreva anche presentare al Comune di Modica, la sanatoria del varco che è stato aperto abusivamente in corrispondenza della Via Avv. Emanuele Sulsenti, che rappresentava una strada comunale pubblica.

Mentre catastalmente, per sanare tutti gli abusi, esclusi quelli del piano cantinato, occorreva presentare al Catasto di Ragusa, una pratica docfa, conforme sia al PDC in sanatoria che allo stato reale dei luoghi.



Mentre nel piano cantinato, poiché tutte le difformità risultavano insanabili, occorreva effettuare il ripristino dei luoghi e riportarli allo stato concessionato, andando a demolire tutte le tramezzature interne in cartongesso, andando a rimuovere gli arredi, gli impianti, la pavimentazione e andando a realizzare, davanti al vano scala, un cantinola di mq. 10,38, come era previsto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004.

Da tutto questo il sottoscritto CTU andava a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, con copertura a tetto, andando a decurtare le spese presunte, necessarie sia per regolarizzare i vari abusi e ripristinare, nel piano cantinato, lo stato dei luoghi e riportarli allo stato concessionato, e sia per la redazione del libretto di impianto termico e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 con eventuali adeguamenti dell'impianto termico e dell'APE, ottenendo un valore di mercato totale dell'Immobile esecutato in oggetto pari ad **€ 278.544,00**.



2 – QUESITO

Con Ordinanza del 14/04/2022 da parte del Giudice dell'Esecuzione Rapisarda Gilberto Orazio, dava al sottoscritto CTU, Ing. Poidomani Orazio, il seguente quesito, che recita nel seguente modo:

“Richiama il PE per produrre in atti la convenzione di edilizia agevolata specificando se risulti trascritta e indicando i vincoli oggettivi e soggettivi ivi disciplinati calcolando l'eventuale costo di affrancazione da detti vincoli da detrarre dalla stima”.

Andiamo ora a rispondere al seguente quesito.

La Convenzione di Edilizia Agevolata tra il Comune di Modica e la Società Cooperativa [REDACTED] [REDACTED] per l'assegnazione dell'area di intervento (comparto 6 del programma costruttivo per l'edilizia convenzionata-agevolata in C/da Rocciola Scrofani) con la determinazione delle modalità operative e degli obblighi della Cooperativa [REDACTED] per l'utilizzo dell'area, è stata stipulata il 22/06/2004 nel notaio Dott. [REDACTED] notaio in Modica, iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Ragusa e Modica.

La Convenzione in oggetto, composta da 12 articoli, avente repertorio n° 73413 e raccolta n° 20275, è stata registrata a Modica (RG) il 08/07/2004 al n° 1033, ed è stata trascritta nei pubblici registri il 13/07/2004 ai nn° 15314/8538.

Poi abbiamo che i vincoli oggettivi, descritti nella Convenzione in oggetto, risultano essere i seguenti:

- All'art. 1 della Convenzione, abbiamo che la Cooperativa [REDACTED] come sopra rappresentata, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, si obbliga di cedere al Comune di Modica a titolo gratuito le aree destinate ad uso pubblico previste nel programma costruttivo di cui alla Delibera n. 54 del 22 maggio 2001;
- All'art. 2 della Convenzione, abbiamo che restano a carico della Cooperativa medesima tutti gli eventuali ulteriori oneri e spese, senza eccezioni di sorta, inerenti al procedimento espropriativo;
- All'art. 3 della Convenzione, abbiamo che la Cooperativa corrisponderà al Comune per oneri di urbanizzazione la somma di euro uno/27 (euro 1,27) corrispondenti a Lire 2.459,00 per ogni mc. di volume da realizzare;
- All'art. 4 della Convenzione, abbiamo che le costruzioni debbono essere conformi al programma costruttivo allegato ed all'atto Assessoriale di ammissione al finanziamento.



In particolare devono essere conformi alle norme tecniche di attuazione approntate dall'U.T.C. di Modica in data 7 giugno 1999 ed approvate dalla Commissione Edilizia Comunale in data 8 giugno 1999 n. 153, oltre che con delibera del Commissario ad Acta in data 5 luglio 1999 n. 85.

L'assegnazione del comparto, comprensivo delle aree di pertinenza residenziali e di quelle per le opere di urbanizzazione primaria in ragione di 18 Mq/ab (aree per l'istruzione, per le attrezzature collettive, per parcheggi urbani, per il gioco e per lo sport) comporta l'impegno, da parte degli assegnatari, della sistemazione delle suddette aree e della loro destinazione ad uso pubblico, nonché della loro cessione all'Amministrazione Comunale.

Dovranno, altresì, prima della loro cessione al Comune, essere sistemate le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi urbani e le aree per il gioco e lo sport previa presentazione di progetto esecutivo e conseguente approvazione da parte dell'U.T.C.;

- All'art. 6 della Convenzione, abbiamo che gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico totale della Cooperativa e dovranno essere eseguiti con le modalità ed i materiali previsti dall'art. 53 del R.E.C. secondo quanto previsto nei progetti esecutivi redatti a cura e spese della Cooperativa;
- All'art. 8 della Convenzione, abbiamo che la Cooperativa si obbliga a cedere ai propri soci gli alloggi realizzati al prezzo risultante dal piano di ammortamento del capitale investito. La Cooperativa dovrà approvare, congiuntamente alla contabilità dei lavori, la tabella millesimale del valore degli alloggi sulla quale dovrà pronunciarsi espressamente il collaudatore nel certificato di collaudo.

Mentre i vincoli soggettivi descritti nella Convenzione in oggetto, risultano essere quelli della Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004, che sono descritti all'art. 5 della Convenzione in oggetto, la quale descrive le caratteristiche e le prescrizioni per l'edificazione delle residenze.

Una volta avere descritto i vincoli oggettivi e soggettivi disciplinati all'interno della Convenzione in oggetto, possiamo dire che i Vincoli Oggettivi descritti all'interno della Convenzione sono stati rispettati ad eccezione di quello relativo al rilascio delle opere di urbanizzazione primaria, come accennato all'art. 1 e descritto all'art. 4 della Convenzione, che recita nel seguente modo:

“L'assegnazione del comparto, comprensivo delle aree di pertinenza residenziali e di quelle per le opere di urbanizzazione primaria in ragione di 18 Mq/ab (aree per l'istruzione, per le attrezzature collettive, per parcheggi urbani, per il gioco e per lo sport) comporta l'impegno, da parte degli assegnatari, della sistemazione delle suddette aree e della loro destinazione ad uso pubblico, nonché



della loro cessione all'Amministrazione Comunale. Dovranno, altresì, prima della loro cessione al Comune, essere sistemate le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi urbani e le aree per il gioco e lo sport previa presentazione di progetto esecutivo e conseguente approvazione da parte dell'U.T.C.", che non sono state rispettate.

Tutto questo è scaturito in relazione alla richiesta al P.O. del VI Settore del Comune di Modica, con prot. n° 2777 del 19/01/2023, in cui chiedevo di farmi avere, nel più breve tempo possibile, una copia del Verbale di Accettazione delle opere di Urbanizzazione cedute dalla Cooperativa [REDACTED] al Comune di Modica, ai sensi di quanto previsto sia all'art. 1 che all'art. 4 della Convenzione, e il VI Settore del Comune di Modica mi ha risposto con una lettera con prot. n° 8582 del 22/02/2023, in cui mi diceva che le consegne delle opere di urbanizzazione delle Cooperative [REDACTED] facenti parte del cosiddetto Comparto 6, di cui fa parte anche la Cooperativa [REDACTED] non sono state eseguite, atteso che dagli atti in fascicolo si rileva che le correlate procedure non sono state utilmente definite.

La mancata consegna delle opere di urbanizzazione da parte della Cooperativa [REDACTED] al Comune di Modica non è stata eseguita, come riferitomi verbalmente, in quanto, non sono state realizzate le seguenti opere:

- 1) L'innesto tra la Via Avv. Emanuele Sulsenti e la strada interna della Cooperativa [REDACTED] non è stato realizzato come da Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004;
- 2) La cisterna idrica di raccolta delle acque bianche è stata realizzata, ma non è stata collegata con la rete delle acque bianche, passante per la Via Rocciola Scrofani;
- 3) Non è stato realizzato il collegamento tra la strada interna della Cooperativa [REDACTED] e la Via Rocciola Scrofani, in quanto esiste un dislivello di circa ml. 1,00 tra la strada interna della Cooperativa [REDACTED] e la strada principale, che è la Via Rocciola Scrofani.

Da tutto questo scaturisce che i punti 1) e 2) possono essere realizzati, mentre il punto 3), che rappresenta il mancato collegamento tra la strada interna della Cooperativa [REDACTED] e la Via Rocciola Scrofani, non può essere realizzata a causa delle quote diverse, esistenti tra la strada interna della Cooperativa e la Via Rocciola Scrofani, che ha senz'altro causato una penalizzazione alla viabilità e un danno ad ogni singola villetta, facente parte della Cooperativa in oggetto.

Quindi il costo di affrancazione dovuto a questo vincolo oggettivo della Convenzione che non è stato rispettato, a causa dei motivi, citati vocanzi, può essere quantificato intorno al 5% sul valore della



Causa Civile n° 133/2020: Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

stima, che ho ricavato nella mia perizia, depositata il 01/03/2022 al Tribunale di Ragusa, ottenendo il seguente valore:

€ 278.544,00 x 0,05 = € 13.927,20.

che va detratto sempre dall'importo di stima di partenza, ottenendo:

€ 278.544,00 - € 13.927,20 = € 264.616,80.

Mentre i vincoli soggettivi descritti nella Convenzione in oggetto, che sono quelli della Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004, che sono stati descritti all'art. 5 della Convenzione in oggetto, la quale descrive le caratteristiche e le prescrizioni per l'edificazione delle residenze, non sono state rispettate in parte, i quali sono stati descritti nella relazione di perizia, depositata il 01/03/2022 al Tribunale di Ragusa, e si conferma che il costo di affrancazione, corrispondente al totale delle spese presunte, necessarie per regolarizzare tutti gli abusi, comprese le spese vive, la parcella del tecnico e le spese di demolizione e ripristino dello stato concessionato del piano cantinola, sono pari a circa ad € 20.000,00, che sono stati già decurtati dal valore totale dell'immobile.

Quindi in definitiva l'immobile in oggetto, facente parte della Cooperativa [REDACTED] sito a Modica (RG) nella Via Avv. Emanuele Sulsenti n° 6, che rappresenta un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, con copertura a tetto, censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 10 e n° 11, ha un valore totale di mercato pari ad € **264.616,80 (euro duecentosessantaquattromilaseicentosedici/80)**, dove questo immobile è di proprietà 1/1 del signor [REDACTED]



Causa Civile n° 133/2020: Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa, i seguenti allegati:

- 1) Incarico CTU;
- 2) Convenzione di Edilizia Agevolata del 22/06/2004;
- 3) Richiesta al P.O. del VI Settore del Comune di Modica con prot. n° 2777 del 19/01/2023;
- 4) Lettera spedita dal VI settore del Comune di Modica con prot. n° 8582 del 22/02/2023;
- 5) Trasmissione della copia della perizia integrativa alle parti.

Modica, 23/03/2023

Il C.T.U.

(Ing. Poidomani Orazio)



