

Tribunale di Ragusa
Esecuzione immobiliare



Procedura R.G. 3/2018 – Relazione integrativa

UniCredit S.p.A.

Xxxx Xxxx e Xxx Xxxx



Bene immobile sito in Comiso (RG), via Feliciano Rossitto 21, piano 3, interno 8 scala B



Contenuto della relazione peritale

Premessa	3
Analisi del diritto di superficie e del relativo iter urbanistico	3
Recupero documentale e calcolo dell'indennizzo per il riscatto della nuda proprietà	4
Conclusione	6



Premessa

Con Decreto del 15/03/2018, il sottoscritto veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva R.G. 3/2018 in capo a Xxxx Xxxx nata a Xxxx il xx/xx/xxxx e Xxxx Xxxx nato a Xxxx il xx/xx/xxxx. L'oggetto della procedura è costituito da un appartamento e il relativo box auto facenti parte di un fabbricato a maggior consistenza sito in Comiso (RG), via Feliciano Rossitto 21.

Nel novembre 2018 veniva depositata la relazione di stima con i relativi allegati e il relativo Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito dell'Udienza del 19/02/2019, il Giudice *"richiama il PE affinché accerti quanto richiesto stimando il reale valore del diritto di superficie (se a tempo scomputando dal valore gli anni già goduti) e calcolando l'eventuale prezzo da versare al beneficiario per acquistare l'intero diritto di proprietà"*.

Per dar seguito alle richieste del Giudice sono stati ripresi gli aspetti analitici concernenti la provenienza del diritto di superficie e il relativo iter urbanistico. Il diritto di superficie, come di seguito meglio specificato, è per 99 anni con eventuale rinnovo per ulteriori 99 anni. Si rileva che i comparativi usati in sede di stima presentavano le medesime caratteristiche dell'immobile stimato, essendo parte di fabbricati immediatamente adiacenti e in diritto di superficie (stesso iter e stesse tempistiche di realizzazione) per cui il valore della precedente perizia conteneva tale peculiarità del diritto di superficie. Per la determinazione del valore richiesto dal Giudice, viene quindi scontato dal valore già stimato il costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, calcolato secondo le indicazioni e il regolamento recuperati presso gli uffici di riferimento. Si precisa infatti che, a seguito di colloquio diretto con i funzionari dell'ufficio Servizi Patrimoniali, è stata inoltrata una istanza specifica (protocollo n. 0016213 del 26/04/2019) al fine di determinare il costo di riscatto della nuda proprietà attualmente in capo al Comune di Comiso.

Analisi del diritto di superficie e del relativo iter urbanistico

Dalle analisi condotte le unità immobiliari oggetto della procedura risultano essere in diritto di superficie in capo agli esecutati mentre la proprietà dell'area afferisce al Comune di Comiso.

Di seguito il riepilogo dei passaggi amministrativi, urbanistici e di titolarità che hanno determinato lo stato attuale:

- L'area su cui si trova il fabbricato è stata oggetto di un programma costruttivo a maggior consistenza approvato con modifiche dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.A. n. 476/DRU in data 23/05/1996 e finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia sociale.
- Con atto a rogito del Notaio Filippo Morello del 20/11/1996 rep. n. 8079/2487 trascritto a Ragusa il 20/12/1996 ai nn. 15196/12382, il Comune di Comiso ha assegnato a "M 88 Società Cooperativa Edilizia di Abitazione" e ad altre cooperative il **diritto di superficie**, per 99 anni con eventuale rinnovo per ulteriori 99 anni, sulle aree ricadenti in Comune di Comiso nella contrada "Crocilla - Mastella", nelle zone denominate "Ambito 1" e "Ambito 4".
- Con successivo atto di modifica e integrazione a convenzione stipulato dal Notaio Filippo Morello in data 09/12/2002 rep. n. 20944 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 27/02/2003 ai nn. 3384/2668 si è proceduto all'integrazione di alcune clausole al citato atto del 20/11/1996: in particolare si segnala che l'Ente procede all'esproprio delle aree assumendosi l'obbligo dell'indennizzo nei confronti dei precedenti proprietari.
- Con ulteriore atto di rettifica stipulato dal Notaio Filippo Morello in data 29/07/2004 rep. n. 26541 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 24/08/2004 ai nn. 18551/10859, si è evidenziato ai fini della pubblicità all'Agenzia del Territorio che la delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 22/06/2004 assegna **in diritto di superficie** (cfr. artt. 1 e 2) a ciascuna cooperativa le rispettive aree edificabili ricadenti negli ambiti citati. Alla "M 88 Società Cooperativa

Edilizia di Abitazione”, dante causa degli esecutati, è stata assegnata l’area identificata come “AMBITO 1 isolato 1/C1 Comparto B”, allora censita al Catasto Terreni del Comune di Comiso al foglio 12, particelle 631, 632, 633 e 604.

- o A seguito di assegnazione di alloggi da cooperativa edilizia con atto a rogito del Notaio Filippo Morello del 26/03/2009 Rep. 41729/15101 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 20/04/2009 ai numeri 8627/4998 di formalità, gli esecutati, Xxxx Xxxx nata a Xxxx il xx/xx/xxxx e Xxxx Xxxx nato a Xxxx il xx/xx/xxxx, in regime di comunione legale dei beni, accettarono l’assegnazione del diritto di superficie da parte della cooperativa. Nel dettaglio veniva assegnata la proprietà superficaria dell’appartamento per civile abitazione identificato al Foglio 12 particella 910 sub. 37, del garage al piano interrato identificato al Foglio 12 particella 910 sub. 20.

Recupero documentale e calcolo dell’indennizzo per il riscatto della nuda proprietà

A seguito di un primo colloquio informativo presso l’Ufficio Servizi Patrimoniali del Comune di Comiso, è stata inoltrata via PEC una richiesta di informazioni circa le modalità di calcolo del costo di riscatto del diritto di proprietà dell’area. Il responsabile del settore 2 - Area 1, geom. Salvatore Fiorentino, dava riscontro via PEC in data 20/05/2019 fornendo la documentazione utile al calcolo richiesto dal Giudice, vale a dire il “Regolamento per la valorizzazione immobiliare, la cessione della nuda proprietà e lo svincolo delle aree PEEP”.

Il Comune di Comiso, con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 29/12/2014, ha regolamentato la possibilità e le modalità per trasformare il diritto di superficie in piena proprietà approvando il citato regolamento, dal cui esame si desume che:

- i singoli assegnatari delle cooperative edificatrici possono procedere al riscatto della nuda proprietà attraverso la presentazione di specifica istanza agli uffici comunali di competenza;
- il Comune di Comiso comunica, entro 60 giorni dall’istanza, all’interessato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie;
- il soggetto interessato ha un anno di tempo per dare riscontro positivo alla proposta ricevuta per poi procedere alla finalizzazione attraverso atto pubblico e relativo pagamento;
- le considerazioni per il calcolo del costo di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, vanno distinte per cooperativa edilizia di riferimento, in questo caso la M88, perché è necessario ricostruire il processo di sviluppo urbanistico e i relativi costi.

Di seguito si riportano i dettagli tecnici del calcolo.

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà (Ct) è pari al 60 % del valore venale dell’area edificabile (considerato pari al 20 % del valore del prodotto edilizio finito) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, cioè in formula:

$$Ct = (Vm \times 0,2 \times 0,6 - Oc \times Ir) \times Qm$$

dove:

- Ct: corrispettivo di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà;
- Vm: valore di mercato dell’intero fabbricato;
- Oc: oneri di concessione del diritto di superficie;
- Ir: indice di rivalutazione;

- Qm: quota millesimale di riferimento.

Va riportato che la cooperativa assegnataria del comparto B ha realizzato due diversi edifici per un totale di 8.000 mc (dato desunto da accesso agli atti presso gli uffici Tecnici Comunali), quello sul mappale 910 (all'interno del quale si trova l'appartamento di riferimento) e l'edificio limitrofo insistente sul mappale 909. Si tratta di un'unica Concessione Edilizia per l'intero comparto per un totale di 20 alloggi con box di pertinenza al piano interrato, per cui la quota millesimale Qm (cfr art. 10 del regolamento) di competenza per ogni alloggio è di 50/1000.

Il Valore di Mercato Vm secondo il regolamento citato (cfr art. 11) viene calcolato sulla base delle quotazioni OMI per l'intera costruzione; in questo caso vanno considerati entrambi gli edifici (20 alloggi e 20 box auto pertinenziali) e gli indicatori OMI disponibili al Novembre 2018 (data di riferimento della valutazione già consegnata). Si precisa comunque che le indicazioni OMI aggiornate non sono cambiate e nel dettaglio si ha che:

- le abitazioni di tipo economico vengono quotate in un range di 470–700 €/mq: si assume 700 €/mq;
- i box vengono quotate in un range di 300–440 €/mq: si assume 440 €/mq;

Per quanto attiene gli Oneri Concessori Oc (cfr art. 8), il regolamento riporta che il relativo ammontare sia pari alla somma tra il costo del diritto di superficie versato dalla cooperativa e il contributo di costruzione. Dalle analisi svolte si ha evidenza che il primo contributo è pari a 87.460 € mentre per quanto attiene il contributo di costruzione si ha che:

- gli oneri di urbanizzazione sono stati corrisposti attraverso la realizzazione di opere a scomputo per un totale di 1.625.600 €, vale a dire il prodotto tra gli 8.000 mc concessi alla cooperativa e il fattore 32 €/mc (dato rilevato da Convenzione);
- il contributo sul costo di costruzione è pari a zero (si rileva dalla prima Concessione Edilizia).

Infine, l'ultimo parametro da considerare è Ir (cfr art. 9) vale a dire l'indice di rivalutazione ISTAT nella sua variazione tra il momento della corresponsione degli oneri (si assume in corrispondenza della prima convenzione, cioè novembre 1996) e il mese previsto per la cessione definitiva dell'area (in questo caso si assume ancora una volta la data di riferimento della valutazione, cioè novembre 2018). Dal sito internet dell'ISTAT secondo i parametri ipotizzati si ottiene il valore 1,434.

Sulla base dei passaggi riportati, l'applicazione della formula porta ad un costo di 3.413,74 € da approssimare a 5.000,0 € per la presenza dei costi dell'istanza e del rogito necessario per la chiusura e formalizzazione del procedimento. Va comunque considerato che si tratta di una stima in quanto:

- il calcolo del corrispettivo di trasformazione viene effettuato sulla base di alcune assunzioni, ad esempio la scelta del valore di riferimento, in quanto le quotazioni OMI sono disponibili per range e sono stati considerati i valori massimi;
- il calcolo del corrispettivo di trasformazione viene effettuato considerando degli orizzonti temporali reali (mese esatto previsto per l'atto di ricongiungimento);
- sono state previste in maniera forfettaria le spese relative alla procedura (bolli, costo del notaio rogante ecc.) in quanto di fatto non prevedibili.

Conclusione

Considerando le conclusioni raggiunte, viene aggiornata la tabella finale della valutazione dell'immobile a partire dal valore ante deprezzamento della perizia precedente:

113.357,50 €	Valore ante deprezzamento
3.000 €	Regolarizzazioni edilizia
5.000 €	Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie
15.803,63 €	Abbattimento forfettario 15%
89.553,88 €	Valore attuale dell'immobile

Si ottiene quindi il valore finale di **89.553,88 €**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it