

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DR. ^{SSA} ROSELLA VITTORINI



Procedura n. 66/2016 R.G.E.



Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI C.T.U.



Luogo: Mussomeli (CL)

Data: 20 Settembre 2018

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. Marco Antonio Cocciaferro



Via S. Spirito, 5 - 93100 - Caltanissetta 0934/585720 - 3471232668
Email: arch.cocciaferro@gmail.com - pec: marcoantonio.cocciaferro@archiworldpec.it



INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE DI MUSSOMELI.....	pag. 4
3. CALCOLO DEL VALORE VENALE DELL'AREA.....	pag. 6
4. CONCLUSIONI.....	pag. 8



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ILL. ^{MO} SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
DOTT.^{SSA} ROSELLA VITTORINI

1. PREMESSA.

Il sottoscritto Arch. Marco Antonio Cocciaferro, nominato consulente d'ufficio nel
procedimento RGE n. 66/2016, in data 27/01/2017, promosso da UNICREDIT S.P.A. contro

[REDAZIONE]

Espone alla S.V. III.^{ma} quanto segue:

in data 23 dicembre 2017, la S.V. incarica lo scrivente per integrare la relazione di stima, con il
seguente quesito: *“verificare la superiore circostanza e, all'esito, indicare la procedura ed i costi
per l'eventuale rimozione dei vincoli convenzionali, procedendo ai necessari accertamenti
presso i competenti Uffici comunali”.*

La S.V. concede il termine di 45 giorni per il deposito dell'integrazione della relazione di stima.

Lo scrivente, chiede in data 21 maggio 2018 alla S.V. di concedergli una proroga di giorni 45 in
considerazione del fatto che il Comune di Mussomeli, adotterà gli atti di *“eliminazione dei
vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione e locazione delle unità immobiliari in oggetto,
nei prossimi 90 gg”*.

A seguito di istanza presentata dallo scrivente al Comune di Mussomeli in data 14 marzo 2018

prot. N. 6837 (**cfr. Allegato A – Istanza presentata al Comune di Mussomeli in data 14**

marzo 2018) lo stesso Comune risponde che sta predisponendo gli atti necessari sia alla
determinazione dei prezzi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia

all'eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione/locazione degli immobili;

l'adozione di detti atti è prevista nei prossimi 90 giorni. Lo scrivente fa rilevare che ha atteso

invano tale termine proposto dal Comune dei 90 gg. in cui non vi è stata alcuna adozione degli atti indicati, e pertanto lo scrivente ha formulato una proposta di ripartizione del valore delle aree interessate, utilizzando i criteri di calcolo individuati dal Comune.

La S. V. rinvia il procedimento all'udienza del 17 ottobre 2018.



2. DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE DI MUSSOMELI

Dopo aver effettuato ricerche presso il Comune di Mussomeli, sono stati forniti allo scrivente dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mussomeli, Ing. Carmelo Alba, dei documenti riguardanti la trasformazione del diritto di superficie, gravante sull'area ove sorgono gli immobili oggetto della presente procedura, in diritto di proprietà. Nello specifico sono stati forniti:

- risposta da parte dell'Ufficio Tecnico di Mussomeli prot. n. 7371 del 20/03/2018 all'istanza dello scrivente del 14/03/2018 prot.n.6837 (*cfr. Allegato B – Risposta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli prot.n. 7371 del 20 marzo 2018*). L'Ufficio Tecnico di Mussomeli nella suddetta nota, fa presente che: "relativamente alla voce costi da sostenere per la convenzione del 29/06/1995, essa non contiene riferimento alcuno né tantomeno questo Ente ha mai proceduto al calcolo connesso a detta trasformazione, non avendo mai alienato il diritto di proprietà di aree ospitanti alloggi di edilizia convenzionata". Si precisa inoltre che l'Ufficio tecnico "sta predisponendo gli atti necessari sia alla determinazione dei prezzi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia all'eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione/locazione degli immobili; l'adozione di detti atti è prevista nei prossimi 90 giorni". Sono stati allegati a detta risposta:



- Convenzione articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la concessione del diritto di superficie, stipulata in data 22/01/1991 dal Notaio dott. Giuseppa

Mazzara (repertorio n. 4636 raccolta n. 2019) tra il Comune di Mussomeli, nella persona del Sindaco pro tempore prof. Rosario Rizzo, e la Cooperativa Edilizia

“Manfredonia soc. coop. a r. l.” con sede in Mussomeli nella persona del

Presidente e legale rappresentante [REDACTED] (cfr. **Allegato C** –

Convenzione articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la concessione del diritto di superficie del 22/01/1991 rep. n. 4636 racc. n. 2019);

- Convenzione articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la concessione del diritto di superficie, stipulata in data 29/06/1995 dal Notaio dott. Gaspare Mazzara (repertorio n. 3696 raccolta n. 1385) tra il Comune di Mussomeli, nella persona del Sindaco pro tempore prof. Calogero Canalella, e la Cooperativa Edilizia “Manfredonia soc. coop. a r. l.” con sede in Mussomeli nella persona

del Presidente e legale rappresentante sig. [REDACTED] (cfr. **Allegato D** –

Convenzione articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la concessione del diritto di superficie del 29/06/1995 rep. n. 3696 racc. n.

1385);

- Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del registro generale del 22/05/2018, con oggetto: “Cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’art. 35 IV comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione e locazione delle stesse unità immobiliari” (cfr. **Allegato E – Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del registro generale del 22/05/2018**), in cui vengono indicati i parametri per la determinazione del valore venale delle aree ed autorizza la cessione in diritto di proprietà di queste ultime; in allegato:

○ relazione del 05/02/2018 redatta dal responsabile dell’Area Tecnica Ing.

Carmelo Alba con allegato lo schema di convenzione (cfr. **Allegato F** –

relazione redatta dal responsabile dell'Area Tecnica Ing. Carmelo Alba

con allegato lo schema di convenzione del 05/02/2018).



Tali documenti sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore venale dell'area, come si descrive nel paragrafo seguente.

3. CALCOLO DEL VALORE VENALE DELL'AREA

Con convenzione art. 35 legge n. 865/1971, rep. n. 4636 racc. n. 2019 stipulata in data 22/01/1991, e successiva convenzione rep. n. 3696 racc. n. 1385, stipulata in data 29/06/1995, il Comune di Mussomeli ha concesso alla cooperativa "Manfredonia a r. l." con sede in Mussomeli (CL) in contrada Ponte snc, il diritto di superficie per l'edificazione di alloggi e box localizzati nel piano di zona. Tale diritto è stato sancito della durata di novantanove anni, rinnovabili per un periodo di sessanta o novanta anni.

Il Comune di Mussomeli, alla data odierna, risulta essere ancora il proprietario dell'area dell'immobile in questione, mentre il debitore esecutato risulta essere proprietario superficiario. Le suddette aree sono tutt'oggi gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previste dall'art. 35 della legge 865 del 1971.

In data 22/05/2015, l'Ufficio Area Tecnica del Comune di Mussomeli (CL) ha predisposto una proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del registro generale con oggetto: *"Cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 IV comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione e locazione delle stesse unità immobiliari"*, a tutt'oggi ancora non approvata per la cessione in proprietà delle aree PEEP (piano di edilizia economica popolare) già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 IV comma della legge 22.10.1971 n. 865, secondo quanto stabilito dalle convenzioni suindicate.

L'Ufficio, rilevando la sussistenza dei suddetti vincoli e tenuto conto del diritto di superficie concesso alla cooperativa suindidata, asserisce che per l'Amministrazione Comunale è

opportuno proporre la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ritenendo che debbano essere a carico dell'acquirente sia l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, sia l'onere di fornire la documentazione tecnica per la stipula della nuova convenzione da sottoporre al visto di congruità tecnica del Dirigente del Servizio Patrimoniale.

Lo scrivente, in risposta al quesito posto dalla S.V., ritiene opportuno adottare i criteri individuati dal Consiglio Comunale nella proposta di deliberazione suindicata, precisando che tale deliberazione non è stata ancora adottata dal Comune di Mussomeli e che per la stessa si prospettano tempi non brevi per la sua approvazione, poiché tali atti verranno approvati dall'Amministrazione Comunale di Mussomeli. Pertanto lo scrivente ha elaborato una proposta di calcolo del valore delle aree interessate, utilizzando i criteri di calcolo individuati dal Comune. I criteri individuati per il calcolo del valore delle aree interessate si trovano nella formula seguente:

$$Vv = \frac{A*Vm*If*0,15}{hc}$$

Dove:

Vv = valore venale dell'area;

A = superficie lotto;

Vm = valore medio OMI per le abitazioni civili, zona D2 periferica: zona Ospedale nuovo, Via Acquaviva Platani, C/da Botte, riferito al secondo semestre del 2017;

If = indice di densità fondiaria;

0,15 = incidenza valore da attribuire all'area;

hc = altezza convenzionale interpiano (mt. 2,70);

Vv*50% = valore rivalutato oneri concessione diritto di superficie.

Il corrispettivo calcolato dovrà essere ripartito tra tutti i proprietari in base alla tabella

millesimale e sarà rivalutato in base alle variazioni dell'ISTAT tra il periodo in cui sono stati versati gli oneri e la data di stipula dell'atto di cessione delle aree.



Tenuto conto che la proposta di deliberazione non ha effetti giuridici non essendo stata ancora approvata ed è suscettibile a modifiche in sede di trattazione del Consiglio Comunale, tenuto conto altresì che il condominio non ha fornito le tabelle millesimali, volendo procedere ad un calcolo simulato del valore delle aree si ha:

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

$$\text{Valore venale dell'area} = \frac{\text{mq } 5.550,00 * € 635,00 * 2,5 * 0,15}{\text{mt } 2,70} = \\ = € 489.479,17 * 50\% = € 244.739,58$$

non essendo state fornite allo scrivente le tabelle millesimali del condominio, la ripartizione viene ipotizzata tra il numero di condomini attualmente proprietari degli immobili, in numero di 30.

Pertanto il valore venale dell'area ripartito secondo il numero dei condomini sarà pari a:

$$\frac{€ 244.739,58}{30} = \text{Euro } 8.157,99 \text{ (ottomilacentocinquantasette/99)}$$

4. CONCLUSIONI

Nel rassegnare alla S.V. la presente integrazione di relazione, lo scrivente C.T.U. ringrazia per la fiducia accordata e sintetizza le conclusioni alle quali è pervenuto:

A seguito di istanza presentata dallo scrivente al Comune di Mussomeli in data 14 marzo 2018 prot. N. 6837 lo stesso Comune, in data 20/03/2018 con nota prot. n. 7371, risponde che *“relativamente alla voce costi da sostenere per la convenzione del 29/06/1995, essa non contiene riferimento alcuno né tantomeno questo Ente ha mai proceduto al calcolo connesso a detta trasformazione, non avendo mai alienato il diritto di proprietà di aree ospitanti alloggi di edilizia convenzionata”*. Si precisa inoltre che l'Ufficio tecnico *“sta predisponendo gli atti necessari sia alla determinazione dei prezzi per la trasformazione del diritto di superficie in*

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

diritto di proprietà sia all'eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione/locazione degli immobili; l'adozione di detti atti è prevista nei prossimi 90 giorni".

Successivamente, con proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del registro generale del 22/05/2018, con oggetto: "Cessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 IV comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Eliminazione dei vincoli negoziali residuali relativi alla alienazione e locazione delle stesse unità immobiliari", vengono indicati i parametri per la determinazione del valore venale delle aree ed autorizza la cessione in diritto di proprietà di queste ultime.

I criteri individuati dal Consiglio Comunale per il calcolo del valore delle aree interessate si trovano nella formula seguente:

$$Vv = \frac{A * Vm * If * 0,15}{hc}$$

Dove:

Vv = valore venale dell'area;

A = superficie lotto;

Vm = valore medio OMI per le abitazioni civili, zona D2 periferica: zona Ospedale nuovo, Via Acquaviva Platani, C/da Botte, riferito al secondo semestre del 2017;

If = indice di densità fondiaria;

0,15 = incidenza valore da attribuire all'area;

hc = altezza convenzionale interpiano (mt. 2,70);

Vv*50% = valore rivalutato oneri concessione diritto di superficie.

Il corrispettivo calcolato dovrà essere ripartito tra tutti i proprietari in base alla tabella millesimale, e sarà rivalutato in base alle variazioni dell'ISTAT tra il periodo in cui sono stati versati gli oneri e la data di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Tenuto conto che la proposta di deliberazione non ha effetti giuridici non essendo stata ancora approvata ed è suscettibile a modifiche in sede di trattazione del Consiglio Comunale, tenuto conto altresì che il condominio non ha fornito le tabelle millesimali, volendo procedere ad un

calcolo simulato del valore delle aree si ha:

$$\text{Valore venale dell'area} = \frac{\text{mq } 5.550,00 * \text{€ } 635,00 * 2,5 * 0,15}{\text{mt } 2,70} =$$

$$= \text{€ } 489.479,17 * 50\% = \text{€ } 244.739,58$$

Non essendo state fornite allo scrivente le tabelle millesimali del condominio, la ripartizione viene ipotizzata tra il numero di condomini attualmente proprietari degli immobili, in numero di 30.

Pertanto il valore venale dell'area ripartito secondo il numero dei condomini sarà pari a:

$$\frac{\text{€ } 244.739,58}{30} = \text{Euro } 8.157,99 \text{ (ottomilacentocinquantasette/99)}$$

Il valore dell'area della proprietà censita al N.C.E.U. al foglio 42, part.IIa 987 subb. 30, 31 e 32, della signora *****, nata a ***** il ***** sarà pari ad **€ 8.157,99 (diconsi Euro ottomilacentocinquantasette/99)**.

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto.

Con i sensi di doverosa osservanza.

Caltanissetta, 20/09/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Antonio Coccia d'ferro

