

Tribunale di Caltanissetta

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 65 / 2016 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione Dott. Nadia Marina La Rana



Unicredit S.P.A.

CONTRO

XXX

**Integrazione alla
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



Caltanissetta li 09/10/2017



**Il C.T.U.
Arch. Valerio Vincenzo Bellini**



1) PREMESSA E MANDATO CONFERITO

Con ordinanza del 02/09/2016 il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana nominava il sottoscritto Dott. Arch. Valerio Bellini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 762 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.65 / 2016 R.G.Es. promossa dalla "**Unicredit S.P.A.**" contro "**XXX**".

Il 28/09/2016 veniva prestato giuramento di rito davanti al Giudice Dott. Nadia Marina La Rana per assumere l'incarico conferito.

Il 27/10/2016 il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza al Giudice Dott. Nadia Marina La Rana di rinvio della data di consegna della relazione di ulteriori 45 giorni a causa della difficoltà di reperimento dei documenti necessari per effettuare la stessa. Il 02/11/2016 il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana, con nota allegata agli atti, concedeva suddetta proroga.

Il 30/11/2016 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dalla cancelleria di sostituzione del Giudice: il Giudice Dott. Nadia Marina La Rana è stato sostituito dal Giudice Dott. Gilotta Andrea Giuseppe Antonio.

Il 20/12/2016 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dal Giudice Dott. Gilotta Andrea Giuseppe Antonio nella quale il suddetto Giudice "assegna il suindicato procedimento al G.O.T. dr. Ugo Vassallo Paleologo, il quale provvederà a fissare una nuova udienza innanzi a sé, ad espletare i relativi incumbenti e a ritrasmettere allo scrivente i fascicoli per cui sono richiesti *«provvedimenti di contenuto decisorio quali o di particolare rilevanza come le ordinanze che dispongono la vendita o la divisione»*".

Il 04/03/2017 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dal Giudice Dott. Nadia Marina La Rana nella quale si fissa l'udienza di vendita per il 17/05/2017 alle ore 9,30.

Il 16/03/2017 il sottoscritto CTU deposita la propria Consulenza Tecnica di Ufficio.

Il 17/05/2017 il sottoscritto CTU presenza all'udienza di vendita e riceve comunicazione verbale dal Giudice Dott. Nadia Marina La Rana riguardo le carenze documentali della perizia di stima.

Il 19/05/2017 il sottoscritto CTU riceve comunicazione dal Giudice Dott. Nadia Marina La Rana nella quale si richiede una integrazione alla Consulenza Tecnica di Ufficio con le seguenti richieste:

1. acquisire l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata (rilevato che il perito incaricato non ha provveduto ad acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio, necessario ai fini dell'accertamento del regime patrimoniale cui è soggetto il compendio pignorato del quale la debitrice esecutata risulta titolare) ;
2. rivolgere istanza al Procuratore della Repubblica di Caltanissetta al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa ai titoli abilitativi ed alla conformità catastale dei beni oggetto di pignoramento;
3. rispondere ai quesiti rimasti inevasi in considerazione delle carenze documentali innanzi evidenziate (rilevato inoltre che non si è proceduto all'esame dei titoli abilitativi e, quindi, della regolarità urbanistica dell'immobile in quanto la documentazione risulterebbe acquisita dalla Procura della Repubblica, per come emerge dalla corrispondenza intercorsa tra il perito ed il Comune di Mussomeli, allegata alla relazione di stima);
4. acquisire la convenzione stipulata tra la cooperativa dante causa della debitrice esecutata ed il Comune di Mussomeli ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 765 accertando: - se, in forza della detta convenzione, sia stato imposto il vincolo del

prezzo massimo di cessione dell'immobile; - se sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998; - se e quali siano gli eventuali costi da sostenere per la stipulazione della detta convenzione;

5. accertare i costi da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 co. 45 d 47 l. n. 448/1998;

Il 22/05/2017 il sottoscritto CTU invia richiesta al Comune di Mussomeli al fine di rispondere compiutamente alle richieste del Giudice Dott. Nadia Marina La Rana. Questa richiesta, più volte sollecitata telefonicamente, rimane disattesa fino a quando il sottoscritto CTU si reca fisicamente presso il Comune di Mussomeli il 04/10/2017 rassicurato dalla presenza, in quella data, dell'ingegnere capo dell'ufficio tecnico. In questa occasione, dagli ingarbugliati archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Mussomeli, sono apparsi tutti i documenti richiesti rendendo inutile la richiesta di accesso agli atti che il sottoscritto CTU aveva compiutamente effettuato alla Procura. Ma si fa presente che anche se si fosse entrati prima in possesso dei documenti facenti parte del fascicolo depositato in Procura, il sottoscritto CTU non avrebbe potuto produrre i certificati di destinazione urbanistica e non avrebbe potuto rispondere al quesito n.5 sui costi da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in quanto sono prerogativa specifica e peculiare di ogni comune.

Il sottoscritto CTU, al fine di produrre la documentazione necessaria per rispondere alla richiesta di integrazione alla perizia di stima, si è recato:

- presso la Procura della Repubblica di Caltanissetta;
- presso il Comune di Mussomeli.

2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si riportano i documenti presi in esame per l'integrazione alla CTU:

- *documenti forniti dal debitore:*

- 1) atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa "Manfredonia" repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara con studio in via Palermo n,177 a Mussomeli relativo all'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 42 particella 987 sub 14 sito in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli al secondo piano a sinistra ed al vano garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 42 particella 987 sub 3 sito in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli al piano terra;

- *documenti relativi al Comune di Mussomeli:*

- 2) richiesta di accesso ai documenti amministrativi protocollo n.10179 del 23/05/2017 relativa al rilascio dei documenti necessari per espletare il mandato conferito;
- 3) risposta del Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli protocollo n.18273 del 04/10/2017 ritirato *brevi manu* nella quale si risponde al quesito relativo ai costi da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e si suggerisce un criterio per quanto attiene al prezzo di cessione dell'immobile. Si allegano, inoltre, i seguenti documenti:
 - 4) concessione edilizia n. 192 del 21/11/1995;

- 5) concessione edilizia n. 47 del 27/03/2001;
- 6) certificato di abitabilità del 12/06/2002;
- 7) certificato di destinazione urbanistica;
- 8) convenzione del 29/06/1995;
- 9) estratto di matrimonio del 03/10/2017;
- 10) stato di famiglia del 03/10/2017;



- *documenti relativi alla Procura della Repubblica di Caltanissetta:*

- 11) richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 04/10/2017 relativa al rilascio dei documenti necessari per espletare il mandato conferito;

- *documenti relativi all'ISTAT:*

- 12) indice dei prezzi al consumo, protocollo 8030 del 09/10/2017;
- 13) indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, protocollo 8031 del 09/10/2017.

3) RISPOSTE AI QUESITI

Convenzionalmente, da qui in poi, gli immobili oggetto di stima saranno così identificati:

- **“immobile 1”** per identificare l'appartamento in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 14;
- **“immobile 2”** per identificare il box in in C.da Badia Vecchia s.n. a Mussomeli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio 42 part 987 sub 3;

I quesiti sono stati puntualmente riportati per consentire una analitica e dettagliata risposta:

1. acquisire l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata (rilevato che il perito incaricato non ha provveduto ad acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio, necessario ai fini dell'accertamento del regime patrimoniale cui è soggetto il compendio pignorato del quale la debitrice esecutata risulta titolare);

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dai “Servizi Demografici” del Comune di Mussomeli in data 03/10/2017 si evince che l'esecutato XXX e XXX contrassero matrimonio in data 21/06/2003. Nell'atto suddetto esiste la seguente annotazione: “con atto notarile in data 14/06/2011 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

Dallo stato di famiglia rilasciato dai “Servizi Demografici” del Comune di Mussomeli in data 03/10/2017 si evince che l'esecutato XXX risulta residente a Mussomeli in Contrada Bumarro insieme a: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX.

2. rivolgere istanza al Procuratore della Repubblica di Caltanissetta al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa ai titoli abilitativi ed alla conformità catastale dei beni oggetto di pignoramento;

la richiesta di accesso ai documenti effettuata dal sottoscritto CTU presso la Procura della Repubblica risulta ridondante in quanto, come già esposto nelle premesse, il Comune di Mussomeli è riuscito a produrre tutto il materiale necessario per valutare i titoli abitativi degli immobili oggetto di stima;

3. rispondere ai quesiti rimasti inevasi in considerazione delle carenze documentali innanzi evidenziate (rilevato inoltre che non si è proceduto all'esame dei titoli abilitativi e, quindi, della regolarità urbanistica dell'immobile in quanto la documentazione risulterebbe acquisita dalla Procura della Repubblica, per come emerge dalla corrispondenza intercorsa tra il perito ed il Comune di Mussomeli, allegata alla relazione di stima);

per completezza documentativa si riporta il quesito sottoposto dal Giudice al sottoscritto CTU relativo alla Consulenza Tecnica di Ufficio consegnata in data 16/03/2017 al quale non è stato possibile rispondere per i motivi ormai noti:

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

In merito alla "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i." all'Ufficio Urbanistica del Comune di Mussomeli, protocollo n.23744 del 08/11/2016, relativa al rilascio della concessione edilizia ed il certificato di agibilità degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha ricevuto risposta dal Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli, protocollo n.24231 del 15/11/2016, recapitato con posta ordinaria e ricevuta il 20/12/2016, nella quale "si fa presente che questo Ufficio non è in grado di produrre la relativa documentazione in quanto la pratica si trova presso la Procura di Caltanissetta".

Attualmente, invece, alla luce dei documenti forniti dal Comune di Mussomeli in data 04/10/2017 ed in particolare: concessione edilizia n. 192 del 21/11/1995, concessione edilizia n. 47 del 27/03/2001, certificato di abitabilità del 12/06/2002 ed il certificato di destinazione urbanistica di entrambi gli immobili (area PEEP zona 2), si può affermare la perfetta conformità della costruzione alle autorizzazioni richieste.

4. acquisire la convenzione stipulata tra la cooperativa dante causa della debitrice eseguita ed il Comune di Mussomeli ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 765 accertando: - se, in forza della detta convenzione, sia stato imposto il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile; - se sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998; - se e quali siano gli eventuali costi da sostenere per la stipulazione della detta convenzione;

il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mussomeli risponde: "Per quanto attiene il prezzo di cessione si rimanda agli articoli 10 e 11 della succitata convenzione" del 29/06/1995.

Il sottoscritto CTU, esaminando detta convenzione all'art. 10 - "*Criteria per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi*", cita parte di detto articolo al paragrafo: "*Determinazione del prezzo per le cessioni successive alla assegnazione o alla prima cessione. In caso di cessione successiva 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...*". Si pone anche

all'attenzione del Giudice parte di detto articolo al paragrafo: *“Determinazione del prezzo iniziale”* nel quale si recita: “Il costo di costruzione è composto dai seguenti elementi: fondazione, elevazione, sistemazione esterna ed allacciamenti che rappresentano il 70% del costo di intervento”.

La *ratio* che ha seguito il sottoscritto CTU per la determinazione del prezzo di cessione alla luce di detta convenzione è la seguente:

deducendo il reale prezzo di cessione di entrambi gli immobili dall'atto di assegnazione di porzioni di immobile da parte di società cooperativa “Manfredonia” repertorio n.10219 raccolta n.3581 del 30/05/2001 redatto dal Notaio Gaspare Mazzara, pari a lire

£ 159.319.151

aggiornare tale prezzo in base all'indice di rivalutazione monetaria (indice dei prezzi al consumo) utilizzando il coefficiente +29,5% rilasciato dall'ISTAT in un documento ufficiale (allegato) per il periodo intercorrente fra l'atto di assegnazione (30/05/2001) ed il sopralluogo del sottoscritto CTU (08/11/2016), si deduce che:

£ 159.319.151 x 1,295 = £ 206.318.301

trasformando tale valore da lire in euro:

£ 206.318.301 / 1936,27 = € 106.554,51

da tale valore, valore del costo dell'intervento per la porzione dello stabile oggetto di stima, dedurre il solo costo di costruzione pari al 70% dell'intervento così come indicato nella convenzione all'art. 10 al paragrafo *“Determinazione del prezzo iniziale”*:

Costo di costruzione = € 106.554,51 x 0,70 = € 74.588,16

aggiornare tale valore in base all'indice ISTAT del costo di costruzione dedotto dal documento ufficiale (allegato), pari al +41,0%, per il periodo intercorrente fra l'atto di assegnazione (30/05/2001) ed il sopralluogo del sottoscritto CTU (08/11/2016) così come indicato nella convenzione all'art. 10 al paragrafo *“Determinazione del prezzo per le cessioni successive alla assegnazione o alla prima cessione”*:

€ 74.588,16 x 1,41 = € 105.169,31

avendo la necessità di estrapolare il valore degli immobili in maniera separata e ritenendo valida, almeno in linea di principio, la stima precedentemente effettuata, si imposta una proporzione tenendo presente i seguenti dati:

Vm_{ps}1 (Valore di mercato precedente stima immobile 1) = € 102.272

$$Vm_{ps2} \text{ (Valore di mercato precedente stima immobile 1)} = € 14.963$$

$$Vm_{ps1} + Vm_{ps2} = € 117.235$$

$$Vc1 \text{ (Valore convenzionato immobile 1)} = € 105.169,31 - X$$

$$Vc2 \text{ (Valore convenzionato immobile 2)} = X$$

$$Vc1 + Vc2 = € 105.169,31$$



quindi si può impostare la seguente proporzione con lo scopo di trovare X cioè il valore convenzionato dell'immobile 2 per dopo trovare anche il valore convenzionato dell'immobile 1 con una semplice sottrazione:



$$(Vm_{ps1} + Vm_{ps2}) / (Vc1 + Vc2) = Vm_{ps2} / X$$

quindi:

$$X = (Vm_{ps2} \times (Vc1 + Vc2)) / (Vm_{ps1} + Vm_{ps2}) =$$

$$= (€ 14.963 \times € 105.169,31) / € 117.235 = € 13.423,03$$

allora:

$$Vc1 = € 105.169,31 - € 13.423,03 = € 91.746,28$$

riassumendo, abbiamo così trovato il nuovo valore dei singoli immobili determinato secondo i termini della convenzione esaminata, cioè:

Valore convenzionato Immobile 1 = € 91.746,28

Valore convenzionato Immobile 2 = € 13.423,03

Valore convenzionato totale = € 105.169,31

5. accertare i costi da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 co. 45 d 47 l. n. 448/1998;

il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mussomeli risponde: "Relativamente alla voce costi da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, la convenzione allegata 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".

Il sottoscritto CTU, esaminando detta convenzione all'art. 3 - "Durata della concessione", riporta quanto ritiene essere di interesse: "La durata del diritto di superficie è fissato in anni novantanove; a richiesta del Concessionario o suoi aventi causa, la concessione potrà essere rinnovata per un periodo di anni 60/90. In tal caso il Concessionario dovrà pagare un

corrispettivo pari al valore dell'area al tempo in cui si verificherà il rinnovo, secondo i prezzi di esproprio vigenti all'epoca. Inoltre dovrà corrispondere l'eventuale costo sostenuto dal Comune per ulteriori urbanizzazioni e consolidamento di quelle già realizzate o per oneri previsti dalla legge”.

La suddetta convenzione, essendo stata stipulata il 29/06/1995, è legalmente valida fino al 2094 ed è rinnovabile per altri 60 o 90 anni, quindi fino al 2184. Considerata, quindi, la risposta del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mussomeli riguardo l'impossibilità di effettuare detto calcolo e considerata la longevità di detta convenzione, il sottoscritto CTU ritiene che codesta lacuna di informazioni non produce ulteriori interferenze sul prezzo di stima.

Allegati:

- documenti relativi al Comune di Mussomeli:

- 1) richiesta di accesso ai documenti amministrativi protocollo n.10179 del 23/05/2017 relativa al rilascio dei documenti necessari per espletare il mandato conferito;
- 2) risposta del Settore Urbanistica del Comune di Mussomeli protocollo n.18273 del 04/10/2017 ritirato *brevi manu*;
- 3) concessione edilizia n. 192 del 21/11/1995;
- 4) concessione edilizia n. 47 del 27/03/2001;
- 5) certificato di abitabilità del 12/06/2002;
- 6) certificato di destinazione urbanistica;
- 7) convenzione del 29/06/1995;
- 8) estratto di matrimonio del 03/10/2017;
- 9) *stato di famiglia* del 03/10/2017;

- documenti relativi alla Procura della Repubblica di Caltanissetta:

- 10) richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 04/10/2017 relativa al rilascio dei documenti necessari per espletare il mandato conferito;

- documenti relativi all'ISTAT:

- 11) indice dei prezzi al consumo, protocollo 8030 del 09/10/2017;
- 12) indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, protocollo 8031 del 09/10/2017.

Caltanissetta li 09/10/2017

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Valerio Vincenzo Bellini



ASTE
GIUDIZIARIE.it