

ING. GIUSEPPE MORSELLI
via Austria, 1 - 93012 Gela (CL)
tel. 0933 937202 - 393 2929 103

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
del Tribunale di Gela

Oggetto: Procedimento esecutivo n. 29/ 2015 R.G. Es.

UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A.

(Avv. B. L. Dalù)

Contro

(-----)

(=====)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Giuseppe Morselli

In data 14.07.2016 io sottoscritto Ing. Morselli Giuseppe Antonio iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 356, già nominato consulente tecnico d'ufficio, comparivo davanti al Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela Dott. Vincenzo Di Blasi che , per il procedimento in epigrafe, mi conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*
- 2) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*
- 3) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i/, verificando la continuità delle*



trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

- 4) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 5) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 7) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 8) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- 9) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 10) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano;



- fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- 11)** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi-di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria ;
- 12)** Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, ,provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.
- 13)** Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 14)** Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- 15)** Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in' caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in. particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche-di cui all'art.13 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- 16)** Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di



pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

17) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Esaminata la documentazione in atti, **eseguiti** sopralluoghi e rilievi presso gli immobili, **svolte** ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso gli uffici del settore edilizia-urbanistica del comune di Gela con richiesta e ritiro di documenti, **acquisite** visure e planimetrie catastali, dati urbanistici ed informazioni ed **elaborati i dati** rispondo ai quesiti come di seguito.

1) Identificazione degli immobili pignorati dati catastali, confini.

(Quesito 1. *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti*)

a) Unità immobiliare per civile abitazione, con annessa zona verde, facente parte del fabbricato sito in Comune di Gela, via Sant'Alfredo n.32 composta da otto vani catastali e mezzo tra piano terra e primo piano con sovrastante lastrico solare ad area libera.

In catasto fabbricati F. 146 part. 893 sub. 9, Via Sant'Alfredo n.32, Piano T/1, categoria A/3 e part. 893 sub. 7, Via Sant'Alfredo s.n., Piano 2, lastrico solare .

Intestato ai coniugi, in regime di comunione dei beni, per 1/2 e ' per 1/2.

b) Accertata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.



2) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEL BENE

(Quesito 2: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti)

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà esclusiva dei debitori, coniugi in regime di comunione dei beni.

3) VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

(Quesito 3. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i/, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.)

Provenienza dei beni

Ai debitori, l'immobile è così pervenuto:

- **Atto di compra-vendita** (Allegato.1) in Notaio Maria Antoniani da Gela rep.n. 16862/8778 del 10/02/2009 a favore di [redacted] nato a Gela il [redacted] e [redacted] nata a Gela il [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale contro [redacted] nata a Gela il 23/02/1959 per la quota di 3/9, [redacted] nata a Gela il 19/04/1983 per la quota di 2/9 quale bene personale, [redacted] nata a Gela il 05/04/1980 per la quota di 2/9 quale bene personale e [redacted] nato a Gela il 31/07/1989 per la quota di 2/9. **Trascritto** nn. 1564/1049 del 12/02/2009.

- **Denuncia di successione** legittima n.40 vol. 170 dell'Ufficio del Registro di Gela a favore di [redacted] (coniuge) nata a Gela il 23/02/1959 per la quota di 3/9, [redacted] nata a Gela il 19/04/1983, [redacted] nata a Gela il 05/04/1980 e [redacted] nato a Gela il 31/07/1989, (figlia) per la quota di 2/9 ciascuno contro [redacted] nato a Gela il 10/04/1954 e deceduto il 08/07/2006 per la quota di 1/1. **Trascritta** nn.4939/3819 del 22/03/2007.

- **Accettazione tacita di eredità** nascente da atto in Notaio Maria Antoniani da Gela del 10/02/2009 rep. n. 16862/8778 a favore di [redacted] nata a Gela il 23/02/1959 per la quota di 3/9, [redacted] nata a Gela il 19/04/1983 per la quota di 2/9 quale bene personale, [redacted] nata a Gela il 05/04/1980 per la quota



La documentazione è incompleta. Ho provveduto ad integrarla , facendone richiesta ai competenti uffici , con i seguenti atti:

- Planimetrie catastali (**Allegato 2**) , richieste all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta .

5) **REGOLARITÀ CATASTALE**

(Quesito 5. *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire. le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*)

Gli immobili sono regolarmente accatastati. .

6) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL' IMMOBILE**

(Quesito 6. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull’immobile oggetto dell’esecuzioni e da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 12/02/2009 ai nn.1566/347 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Maria Antoniani da Gela rep.n.16863/8779 del 10/02/2009, con montante di euro 176.111,00 a garanzia di un capitale di euro 117.406,85 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, per la quota di 1/1, contro nato a Gela il 18/05/1970 e ata a Gela il 29/08/1972 per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale,
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 24/04/2015 ai nn. 3423/2880 nascente da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gela il 09/04/2015 rep.n.341 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede in Milano, per la quota di 1/1, contro a Gela il 18/05/1970 e a Gela il 29/08/1972 per la quota di 1/2 ciascuno.

7) **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**



(Quesito 7. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)*

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Gela, gli immobili ricadono in zona urbana residenziale.

8) REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

(Quesito 8. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie)*

Dall'esame dell'atto di compravendita del 10.02.2009 (notaio Antoniani in Gela) e da ricerche svolte presso il settore Edilizia-urbanistica del Comune di Gela risulta che le opere relative al fabbricato oggetto di esecuzione sono state realizzate abusivamente e per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Gela concessione edilizia in sanatoria n. 46/97 del 30.07.1997 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 1088 del 27.03.2008.

9) SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI

(Quesito 9. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).*

Gli immobili pignorati sono nella piena disponibilità dei debitori che vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

10) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

(Quesito 10. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*

Fabbricato destinato ad abitazione in Gela via S. Alfredo n. 32, in ottimo stato di manutenzione e buone rifiniture interne ed esterne, in zona semiperiferica, costituito da:



- Piano terra (con ampia sala da pranzo, w.c., ripostiglio e cucina) di circa 108 mq con accesso esclusivo da via S. Alfredo 32, con portico di circa 7 mq a Nord ed annessa zona verde esclusiva a sud;
- Primo piano di circa 143 mq complessivi (con disimpegno, sala e due camere con balconi, bagno e ripostiglio) comunicante attraverso scala interna col sottostante piano terra.
- Lastrico solare a secondo piano di circa 120 mq.

11) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

(Quesito 11. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi-di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.*)

La scelta del **criterio di stima**, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso che ci occupa, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero i beni immobili qualora fossero posti in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *«esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato»*

Fabbricato

Nella fattispecie, per il fabbricato, attesa la variabilità dei prezzi, ritengo sia opportuno seguire - nell'ambito del metodo comparativo - il procedimento di stima per confronto diretto che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

- Il **parametro nella stima di un fabbricato** è il prezzo per ogni metro quadrato (€ xxx/ mq) di superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali, dell'aliquota del vano scala e di una percentuale xx % - delle superfici non residenziali) riferito allo standard normale cioè: nuova costruzione, recente costruzione o costruzione ristrutturata in normale stato di conservazione. Per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione, degrado, manutenzione ecc. dell'immobile verranno applicati idonei



coefficienti correttivi. Lo stato di conservazione sarà valutato secondo le seguenti tipologie: *ottimo, discreto, normale, mediocre, scarso, pessimo*.

- Per il **calcolo del valore di mercato** le indagini sono state condotte mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e di agenzie immobiliari.

- Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile come già descritto, della vetustà e dello stato di conservazione del fabbricato, ecc., il più probabile valore unitario di mercato, può essere assunto pari ad € 850,00/mq.

Avremo, pertanto:

Superficie commerciale convenzionale dell'immobile = 275 mq circa

Valore del fabbricato = 275 mq x 850 €/mq = € 233.750,00 .

12) **PREDISPOSIZIONE PIANO DI VENDITA**

(Quesito 12. *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice*)

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili nonché della loro ubicazione, consistenza e conformazione è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

PIANO DI VENDITA.

Lotto unico costituito da :

- Fabbricato destinato ad abitazione in Gela via S. Alfredo n. 32 a piano terra e primo piano in ottimo stato di manutenzione e con buone rifiniture interne ed esterne, in zona semiperiferica, costituito da: piano terra (con sala da pranzo, w.c., ripostiglio e cucina) di circa 108 mq con accesso esclusivo da via S. Alfredo 32, portico di circa 7 mq a Nord ed annessa zona verde esclusiva a sud, e lastrico solare a secondo piano; primo piano di circa 143 mq complessivi (con disimpegno, sala e due camere con balconi, bagno e ripostiglio) ; lastrico solare a secondo piano di circa 120 mq in scarso stato di manutenzione. In zona urbanizzata . In catasto Fg. 146 particelle 893 sub 9 (piano terra e primo piano) e 893 sub. 7 (lastrico solare a secondo piano).

Prezzo a base d'asta = € 233.750,00

13) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI**



(Quesito 13. allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna -almeno una foto per vano- degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).

La documentazione fotografica è allegata alla presente come **Allegato 3**

Sono state acquisite le planimetrie catastali allegate alla presente relazione come **allegato 2.**

14) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE

(Quesito 14. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura)

I debitori esecutati (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sono proprietari per l'intera quote dei beni pignorati.

15) SE IL TRASFERIMENTO DEL BENE È SOGGETTO AD IVA

(Quesito 15. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in' caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche-di cui all'art.13 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

- Il trasferimento dei bene oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell' IVA.
- Gli immobili non hanno le caratteristiche-di cui all'art.13 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

16) DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

(Quesito 16. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)

- E' verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
- E' accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

17) CLASSE ENERGETICA



(Quesito 17. Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento)

Ho redatto l'attestato di prestazione energetica che è allegato alla presente come **allegato 4** , secondo il quale il fabbricato risulta di **classe energetica E**

Allegati alla presente della quale fanno parte integrale:

- Allegato 1 ⇒ Copia atto di compravendita.
- Allegato 2 ⇒ Planimetrie catastali.
- Allegato 3 ⇒ Documentazione fotografica.
- Allegato 4 ⇒ Attestato di prestazione energetica

*Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e **rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento**, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a Lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e n. 6 allegati che deposita presso la Cancelleria del Tribunale.*

Con osservanza.

Gela 9 Novembre 2016

il CTU

