TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento d'Esecuzione Immobiliare
R.E. 38/2017

[redacted]

L'ESPERTO: DOTT. PASINI MANOLO ARTURO [redacted]

- *Perizia di stima e riepilogo finale*
- *Allegato n°1: visura e stralcio catastali*
- *Allegato n°2: atto di permuta, verbale di avveramento, convenzione edilizia*
- *Allegato n°3: certificato di stato libero*
- *Allegato n°4: nota del Comune di Motta S.Lucia e Regione Calabria*
- *Allegato n°5: visure ipotecarie e contratto di fitto*
- *Allegato n°6: certificato di destinazione urbanistica*
- *Allegato n°7: pratica edilizia e planimetrie*
- *Allegato n°8: verbali di sopralluogo*
- *Allegato n°9: reperto fotografico*
- *Perizia e riepilogo finale su CD-R*

Lamezia Terme, lì 31.03.2018

L'esperto C.T.U.
Dott. Pasini Manolo Arturo [redacted]

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

Il sottoscritto Dott. Manolo Arturo [redacted] Pasini, veniva nominato dalla Dott.ssa Adele Foresta Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con decreto del 11.10.2017, quale Esperto Tecnico nel Procedimento d'Esecuzione Immobiliare n.38/2017 del Tribunale di Lamezia Terme promosso da [redacted]

Il sottoscritto accettava l'incarico di stima e prestava giuramento di rito davanti al Giudice, che gli poneva i seguenti quesiti:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria tuttavia manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione , alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E;
5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione dei beni in natura dei medesimi, con indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato) le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;

10. Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio precedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso: in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del TU di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L.47/85;

13. In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del DPR 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del DPR 6.6.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15. Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

16. Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonchè "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascuno lotto, indichi: la sommaria descrizione ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione,

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. Estragga reperto fotografico anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1

La documentazione di cui all'art 567 c.p.c. appare idonea e completa.

Quesito n.2

Non riguarda il caso.

Quesito n.3

Non riguarda il caso.

Quesito n.4 *(cfr. allegato n.1, visura e stralcio catastale)*

L'atto di pignoramento ha per oggetto un immobile ubicato in via Roma del Comune di Motta S.Lucia (CZ), identificato al Nuovo Catasto Terreni al **foglio 14 particella 71** dove è presente un fabbricato in corso di realizzazione.

Descrizione

L'immobile pignorato è catastalmente un terreno agricolo in agro del Comune di Motta S.Lucia della superfice complessiva di ha 00.09.90, qualità seminativo irriguo di 2 classe, R.D. € 2,56 e R.A. € 1,28, situato a margine di via Roma, dunque adiacente alla via pubblica in località Curtolo.

Il terreno si presenta isolato da altre costruzioni e vi si accede dal lato esposto a EST dalla Strada Provinciale Motta-Decollatura, tramite una rampa a fondo naturale che si appoggia ad un manufatto in calcestruzzo utilizzato per la raccolta delle acque a scopo irriguo. Il terreno presenta un dislivello dalla sovrastante strada provinciale di circa 3,5 mt nella direzione est-ovest (trasversale) mentre la

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

trasversale nord-sud appare piuttosto pianeggiante. L'intero appezzamento di terreno presenta una forma trapezoidale e allo stato attuale non presenta recinzioni di limite.

I confini sono a nord con la particella n.643 di [redacted], a est con la Strada Provinciale Motta-Decollatura, a sud con la particella n.526 degli [redacted] ed infine, a ovest, con la Strada provinciale Motta-Conflenti.

Sul lato nord-ovest è in corso di realizzazione il fabbricato in corpo unico da cielo a terra per la realizzazione di n.03 alloggi di edilizia sociale che ad oggi risulta completato nella sola parte strutturale; esso si sviluppa su tre livelli sul lato monte a ridosso di via Roma e a quattro livelli a valle. E' presente un piano pilotì, a quota 2,50 mt dal piano stradale, mentre il fronte verso monte è composto da tre piani fuori terra di altezza omogenea con sovrastante copertura (ancora da realizzare). Il progetto prevede un piano interrato adibito a magazzini e tre piani in elevazione in cui si realizzano tre appartamenti di cui i n.ri 1 e 2 di superficie utile pari a 95 mq, che si articolano nel piano terra-piano primo mentre il terzo al piano secondo, di superficie utile pari a 86,40 mq, tutti con ingresso autonomo dal piano terra (*cfr. planimetrie, prospetti e piante nell'allegato n.7*).

L'atto di pignoramento riporta i dati catastali del terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Territoriali di Catanzaro, mentre in realtà si tratta di un fabbricato in corso di costruzione, ancora non ultimato e non accatastato.

Quesito n.5 *(cfr. allegato n.2 atto di permuta, verbale di avveramento con convenzione edilizia)*

L'immobile è pervenuto per atto di permuta dai coniugi [redacted], a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti, redatto in data 6 novembre 2012 repertorio n°77793, trascritto a Cosenza il 13/11/2012 ai n. 15421 RG e 12253 RP, con riserva di avveramento di condizioni: successivamente, lo stesso Notaio dava corso alla formalizzazione della permuta in quanto realizzate le condizioni di sospensione e redigendo verbale di avveramento del 22/02/2013 repertorio n°78643, raccolta 32918, annotazione n.1003 del 12/03/2013 alla trascrizione del 14/11/2012 r.p. 12253; alla presenza delle parti e del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta S. Lucia, [redacted], si sottoscriveva anche la Convenzione Edilizia per la realizzazione degli alloggi da cedere/assegnare in proprietà, trascritta il 08/03/2013 r.p. 2412 r.g. 3661.

Detta convenzione riguardava la realizzazione di n°03 alloggi di edilizia sociale, in Motta S. Lucia indetta ai sensi della Legge Regionale 16 ottobre 2008 n°36, tramite bando che è stato approvato dal Dirigente Generale del Dipartimento 9 della Giunta Regionale 18606 del 20.12.2010 e successiva integrazione n°287 del 20.12.2011.

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

Quesito n.6

Non sussiste la necessità di prevedere una divisione del bene pignorato in quanto, l'intero corpo di fabbrica non è ancora ultimato e non esistono ancora unità immobiliari accatastate.

Come risulta dal contratto di permuta la ditta [redacted] si obbligava a trasferire, al suddetto titolo di permuta, in favore dei coniugi [redacted], entro tre anni dalla data di rilascio del permesso a costruire, l'intero piano pilotì sottostrada allo stato rustico, della superficie lorda di circa mq.208. Allo stato non risulta che detta unità immobiliare, priva di identificativo catastale, sia stata trasferita nei termini previsti e non risulta esercitato il diritto di recesso per inadempienza contrattuale.

Considerato quanto sopra, l'intero immobile e la restante parte del terreno agricolo che non è interessato dalla costruzione, esteso su di una superficie di ha 00.07.82, può essere venduto come lotto unico.

Quesito n.7

Per quanto concerne lo stato di occupazione e di possesso dell'immobile, risulta che, non essendo ancora completato, allo stato attuale non è utilizzabile, dunque assolutamente libero.

Quesito n.8 *(cfr. allegato n.3, certificato di stato libero)*

Il debitore è celibe, come risulta dal certificato di stato civile emesso dal Comune di Motta S.Lucia in data 28/02/2018.

Quesito n.9 *(cfr. allegato n.4 note del Comune di Motta S.Lucia, della Regione Calabria e Decreto della Regione Calabria)*

Per quanto riguarda la sussistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, si fa presente che gli immobili sono sottoposti a Convenzione Edilizia del 22.02.2013 a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti, in ossequio al Decreto della Regione Calabria in cui la ditta debitrice è stata vincitrice di bando regionale con erogazione di un finanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale. La pratica edilizia è stata quindi istruita accendendo ai benefici previsti dal caso (pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura minima), e tale concessione di finanziamento non può essere trasferita a soggetti diversi dal vincitore del bando, come da nota di precisazione del Dirigente della Regione Calabria Dott. Ing. Iritano del 22/03/2018 n.105951. Relativamente al Permesso di

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

Costruire rilasciato, si fa presente che può essere passibile di variante per altre finalità, pur restando a carico dell'aggiudicatario sub-asta gli oneri di urbanizzazione "ordinari" che da nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta S. Lucia del 28/03/2018 prot. n. 675, a firma del Geom. Mauro Spina, ammontano ad € 7.421,70.

Quesito n.10 *(cfr. allegato n.5 visure ipotecarie e contratto di fitto fondo rustico)*
La ricerca delle formalità che non saranno opponibili o cancellabili in caso di vendita, si è condotta presso i pubblici registri dell'ufficio territoriale di Catanzaro, mediante ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto nel ventennio precedente, per un controllo più puntuale e completo, necessario allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 02/03/2017 r.g. 2749 e r.p. 366 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/09/2016 rep.106 del Tribunale di Lamezia Terme, importo capitale € 14.267,87, importo totale € 30.000,00 in favore di [redacted]

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** del 19/07/2017 r.g. 9407 e r.p. 7237 derivante da atto esecutivo o cautelare del 22/06/2017 rep.125 del Tribunale di Lamezia Terme in favore di [redacted] contro [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.1, foglio 14 part.71 del Comune di Motta S.Lucia.

I costi per eseguire le cancellazioni delle note, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, sono pari a:

1. La cancellazione dell'ipoteca giudiziale comporta un costo pari a € 35 per tassa ipotecaria;
2. La cancellazione del pignoramento richiede il pagamento dell'importo totale pari a €294 per ogni nota di trascrizione, di cui €200,00 per l'imposta ipotecaria, €59,00 per bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale € 329,00.
Tra le formalità non opponibili è emerso un contratto di affitto per fondi rustici del 20.03.2006 registrato all'Agenzia delle Entrate con il numero 535/1 il 20.03.2006, in cui i sig. [redacted] comproprietari ognuno per la propria parte di alcuni appezzamenti di terreno in agro di Motta S. Lucia tra cui quello pignorato, affittano al sig. [redacted] ad un canone di €200,00 annui per la durata di anni 15 ai sensi della Legge 203/82, tale contratto non risulta tuttavia essere stato trascritto dunque la sua opponibilità è valevole nel novennio ovvero fino al

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

2015, inoltre il canone di locazione del compendio esteso ad ha 14.38.50 è palesemente "vile" ai sensi del art.2923 c.c. .

Quesito n.11

Dal controllo incrociato risulta che la particella oggetto della presente procedura immobiliare è ancora intestata ai signori [redacted], pur risultando che tra gli intestatari storici vi è anche il debitore per la piena proprietà, per effetto del contratto di permuta. Tale discrasia dovrà essere sanata con la presentazione di una voltura presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Territoriali di Catanzaro.

La visura sul soggetto debitore è nulla.

Gli immobili devono essere sottoposti alla pratica di accatastamento pur essendo 'in corso di costruzione'.

Quesito n.12 *(cfr. allegato n.6, certificato di destinazione urbanistica, allegato n.7 pratica edilizia)*

Il fabbricato, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Motta S.Lucia il 07/02/2018 prot. n.278, sorge su un terreno ricadente in:

- Zona B1 Completamento e risanamento edilizio - zona satura di sostituzione edilizia per mq.568,15;
- Vincolo Idrogeologico per mq.48,80;
- Zona E2 Agricola per mq.380,55;
- Prescrizione: I.F. 0,06 di cui 0,03 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale.

Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n.6 del 05/12/2012 del Comune di Motta S.Lucia, pratica edilizia n°12 del 2012 relativa ai lavori di "*Realizzazione di n°3 alloggi in c.a. da offrire in proprietà - Legge Regionale n°36 del 16.10.208*" da realizzare in via Roma o Loc. Curtolo.

In data 13/5/2014 prot. 1184 è stata presentata comunicazione di inizio lavori da parte del sig. [redacted] e, a seguito di richiesta, è stato rilasciato Permesso di Costruire 1^ variante n.4 del 03/05/2014 e successiva proroga, recante n°3 del 12/06/2017.

Il deposito dei calcoli strutturali è avvenuto in data 19/10/2012, con lettera di accettazione del collaudatore designato Ing. Grosso Michele, e nella stessa data è stato indicato il direttore lavori Arch. Chirillo Rossana.

In data 29/10/2012 e stata presentata Dichiarazione Inizio Attività in conformità al D.M. 14-1-2008.

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

In data 12/6/2013 la Regione Calabria, in risposta alle integrazioni prodotte, rispondeva in merito all'esito dei controlli effettuati ai sensi dell'art.18 del R.R. 7/2012.

Si ricorda che il terreno era pervenuto per contratto di permuta richiamato nel quesito n.6, subordinato alla realizzazione di alcune condizioni:

- La permuta consisteva nella cessione del terreno agricolo in cambio del piano pilotì al piano interrato del fabbricato che sarebbe sorto sul terreno.
- Il perfezionamento della permuta sarebbe avvenuto a seguito della pubblicazione della aggiudicazione del bando regionale da parte del sig. [redacted]
- Il bando era stato indotto per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale da concedere poi in locazione o in proprietà.
- Il debitore è stato effettivamente vincitore di bando, e con atto del notaio Lanzillotti del 22.02.2013 sempre lo stesso Notaio che aveva redatto l'atto di impegno alla permuta, dava corso alla formalizzazione della cessione in quanto realizzate le condizioni di sospensione e redigendo atto con repertorio 78643 raccolta 32918 alla presenza delle parti e del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta S.Lucia sig. Ferrari Enrico si sottoscriveva anche la convenzione edilizia per la realizzazione degli appartamenti da parte della ditta [redacted], vincitrice del bando regionale per la realizzazione di n°3 alloggi sociali in Motta S.Lucia indetta ai sensi della Legge Regionale 16 ottobre 2008 n°36 bando che è stato approvato dal Dirigente Generale del Dipartimento 9 della Giunta Regionale 18606 del 20.12.2010 e successiva integrazione n°287 del 20.12.2011.

A seguito del sopra citato bando la Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici, Edilizia Residenziale, Politica della Casa, Autorità di Bacino, in data 18 aprile 2012 emetteva Decreto n°5189 ai sensi dell'art.5 della Legge 36/2008 con concessione del finanziamento a nome dell'impresa [redacted] (istanza n.1162 del 21/2/11).

- Il bando prevedeva la concessione di un finanziamento di 150.000,00 € per la realizzazione del fabbricato, somma che doveva essere erogata in 4 fasi: 75.000 € alla presentazione dell'inizio lavori, ulteriore 20% quando fosse stata certificata la spesa del 35% dei lavori, altro 20% alla certificazione del 70% dei lavori e il saldo del restante 10% al rilascio del certificato di agibilità.

Nel caso di cui si tratta, è stato erogato il 50% ovvero 75.000,00 € alla presentazione dell'inizio lavori.

Allo stato attuale dei lavori sono state, in più riprese, verificate le misure e la rispondenza dello stato dei luoghi con le misure da progetto, da cui scaturisce una corrispondenza positiva, ma si ripete che i lavori sono arrivati alla sola parte strutturale dei piani, eccetto il secondo, dove sono presenti le chiamate dei ferri di armatura per erigere l'ultimo piano e la copertura.

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

I piani hanno una superficie edilizia lorda da progetto così distribuita:

- *Piano pilotì: mq 206*
- *Piano terra: mq 188,00*
- *Piano primo: mq 132,00*
- *Piano secondo: mq 122,45*

Totale superficie edilizia lorda: mq 630,45.

Quesito n.13

Al momento l'immobile in costruzione non presenta opere abusive passibili di sanatoria.

Quesito n.14

Dalle ricerche svolte non emergono diritti di uso civico, censo o livello sulle aree considerate, salvo notizie che al momento non è possibile reperire per i mancati accertamenti da parte dell'amministrazione Comunale, che dovranno effettuarsi ai sensi della Legge Regionale 21 agosto 2007, n. 18 e s.m.i. .

Quesito n.15

Per la valutazione economica del bene da porre in vendita, anzitutto si è andato a considerare se l'impiego produttivo è quello che potrebbe dare il miglior reddito secondo i principi fondamentali degli standard di valutazione europei, a tal proposito essendo situato l'immobile in zona montana l'uso abitativo è sicuramente il più indicato anche per la tipologia costruttiva e per la richiesta di nuove unità abitative.

L'impiego per usi diversi non è di grande attrattiva visto la scarsa presenza del settore terziario del Comune di Motta e la scarsità delle imprese che richiederebbero immobili uso ufficio e/o uso commerciale.

Per quanto detto sopra è corretto utilizzare un valore metro quadro che, tenendo conto delle condizioni dell'immobile e dello stato dei lavori, rappresenti la migliore rappresentazione del prezzo di mercato di un fabbricato in corso di realizzazione come quello di cui trattasi.

Il valore è stato dedotto considerando il valore di ricostruzione delle opere secondo prezziario ufficiale della Regione Calabria, per la realizzazione delle fondazioni a trave rovescia in cemento armato, secondo misure e dosaggi indicate nei calcoli statici, impiegando ferro ad aderenza maggiorata tipo Feb 44k, le strutture in elevazione in calcestruzzo armato delle dimensioni di 30x50 per travi e cordoli perimetrali in spessore del solaio, e di misura 20x30 per muratura interna e vano scala con dosaggio indicato dai calcoli statici, sempre con armatura con acciaio ad aderenza

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

migliorata tipo Feb44k; i solai in latero cemento commisurati ai carichi e sovraccarichi indicati nella relazione di calcolo strutturale.
Il valore risultante di quanto sopra è un prezzo unitario pari a 360,00 €/mq di superficie edilizia lorda, da cui ne deriva un valore del fabbricato pari a 360,00 €/mq x 526 mq (superficie commerciale)= 189.360,00 €.

Calcolo del valore di mercato delle opere compiute:
Valore di mercato degli appartamenti d'edilizia sociale nel Comune di Motta S.Lucia pari a 600 €/mq superfice lorda, valore di mercato per magazzini o laboratori 300 €/mq.
Piano seminterrato pianta pilotì, di superficie commerciale 206 mq, da cui 206 x 300 €/mq = 61.800,00 € detraendo il costo della tamponatura esterna e degli impianti pari al 10% otterremo un valore di 55.620,00 €.
Appartamenti che si sviluppano su piano terra e piano primo della superfice commerciale complessiva di mq 320, da cui, 320 x 750 €/mq= 240.000,00 €
Detratto un'utile d'impresa del 20% restano € 192.000,00, costo della ultimazione dei lavori (tamponature esterne, divisori interni, pavimenti, rivestimenti, impianti ed infissi), pari al 40% della spesa da cui:192.000 € - 40%= 115.200,00 €
In totale € 115.200,00 + € 55.620,00 = 170.820,00 €
CALCOLO VALORE MEDIO
Valore di ricostruzione: 189.360,00 €
Valore di mercato: 170.820,00 €
Valore medio: 180.090,00 €

Per il terreno rimanente essendo interamente ricadente in zona ZTO-Zona B1 ma interamente saturata la sua edificabilità se ne attribuisce un valore come agricolo stimabile per estensione ubicazione e qualità pari a 1,6 €/mq:
Da cui: 990 mq - 207,6 mq= 782,4 mq 782,4 mq x 1,6 €/mq = 1.251,84 €
Valore di mercato: € 180.090,00 + € 1.251,84 = **€ 181.341,84**
Si ritiene congruo applicare una decurtazione per vizi occulti che appare adeguata nella misura del 3%, da decurtare dal prezzo da porre a base d'asta.
Costi per l'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione, forfettariamente pari a 3.800,00 €.
Totale lotto unico: € 181.341,84 - 3% = € 175.901,58
Prezzo base d'asta: arrotondato a **€ 176.000,00 (*centosettantaseimilaeuro,00*).**

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

Quesito n.16

Di seguito il riepilogo del lotto.

RIEPILOGO LOTTO

Lotto unico:

Fabbricato per edilizia sociale, in corso di costruzione, ubicato in via Roma del Comune di Motta S.Lucia e censito al Catasto Terreni al foglio 14 particella 71, di ha 00.09.90, qualità seminativo irriguo di 2 classe, r.d. € 2,56 e r.a. € 1,28.

Edificio da ultimare, composto da piano pilotì, destinato a magazzini con accesso da rampa a fondo naturale, e da due piani fuori terra allo stato rustico, dove sorgeranno n.02 alloggi di edilizia sociale, con ingresso autonomo dalla via pubblica. La superficie commerciale realizzata è pari a mq. 526. Porzione di terreno agricolo di ha 00.07.82, destinato ad uso agricolo.

Confini: I confini sono a nord [redacted], a est con la Strada Provinciale Motta-Decollatura, a sud con [redacted], a ovest con la Strada provinciale Motta-Conflenti.

Atto di provenienza: L'immobile è pervenuto per atto di permuta dai coniugi [redacted] e [redacted] in favore del signor [redacted], a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti, redatto in data 6 novembre 2012 repertorio n°77793, trascritto a Cosenza il 13/11/2012 ai n. 15421 RG e 12253 RP, con riserva di avveramento di condizioni. Con atto del 22.02.2013, repertorio n°78643 per Notaio Lanzillotti è stato redatto verbale di avveramento delle condizioni.

Stato di possesso e occupazione: L'immobile risulta libero.

Regime patrimoniale: Il debitore è celibe.

Vincoli e oneri non cancellabili:

Gli immobili sono sottoposti a Convenzione Edilizia del 22/02/2013 con il Comune di Motta S.Lucia, a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti e trascritta il 08/03/2013 ai numeri r.p. 2412 r.g. 3661, indetta ai sensi della Legge Regionale 16 ottobre 2008 n°36, in ossequio al bando approvato dal Dirigente Generale del Dipartimento 9 della Giunta Regionale n°18606 del 20/12/2010 e successiva integrazione n°287 del 20.12.2011, in cui la ditta debitrice è stata vincitrice con erogazione di un finanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale. Con nota del 22/03/2018 la Regione Calabria ha comunicato che nessun altro soggetto si può surrogare al beneficiario del finanziamento.

Gli oneri di urbanizzazione "ordinari" per cambio di destinazione d'uso del Permesso di Costruire, come da nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta S. Lucia del 28/03/2018 prot. n. 675, ammontano ad € 7.421,70.

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

Gli immobili devono essere accatastati poiché sono ancora censiti presso l'Agenzia delle Entrate come terreno agricolo in testa ai permutanti, con una spesa tecnica forfettaria stimata pari a circa 3.800 €.

Vincoli e oneri cancellabili:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 02/03/2017 r.g. 2749 e r.p. 366 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/09/2016 rep.106 del Tribunale di Lamezia Terme, importo capitale € 14.267,87, importo totale € 30.000,00 in favore di [redacted], c.f. [redacted], contro [redacted], c.f. [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.1, foglio 14 part. 71 del Comune di Motta S.Lucia.

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** del 19/07/2017 r.g. 9407 e r.p. 7237 derivante da atto esecutivo o cautelare del 22/06/2017 rep.125 del Tribunale di Lamezia Terme in favore di [redacted], c.f. [redacted], contro [redacted], c.f. [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.1, foglio 14 part.71 del Comune di Motta S.Lucia.

I costi per le cancellazioni sono pari a:

1. La cancellazione dell'ipoteca giudiziale comporta un costo pari a € 35 per tassa ipotecaria;
2. La cancellazione del pignoramento richiede il pagamento dell'importo totale pari a €294 per ogni nota di trascrizione, di cui €200,00 per l'imposta ipotecaria, €59,00 per bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale: € 329,00

Regolarità edilizia ed urbanistica:

Il fabbricato, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Motta S.Lucia il 07/02/2018 prot. n.278, sorge su un terreno ricadente in:

- Zona B1 Completamento e risanamento edilizio-zona satura di sostituzione edilizia per mq.568,15;
- Vincolo Idrogeologico per mq.48,80;
- Zona E2 Agricola per mq.380,55;
- Prescrizione: I.F. 0,06 di cui 0,03 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale.

Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n.6 del 05/12/2012 del Comune di Motta S.Lucia, pratica edilizia n°12 del 2012 relativa ai lavori di "*Realizzazione di n°3 alloggi in c.a. da offrire in proprietà - Legge Regionale n°36 del 16.10.208*" da realizzare in via Roma o Loc. Curtolo. In data 13/5/2014 prot. 1184 è stata presentata comunicazione di inizio lavori da parte del sig. [redacted] e, a seguito di richiesta, è stato rilasciato Permesso di Costruire 1^ variante n.4 del 03/05/2014 e successiva proroga recante n°3 del 12/06/2017.

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe

Non sussiste una dichiarazione di agibilità nè di abitabilità.

Uso civico: non emergono diritti di uso civico, censo o livello sulle aree considerate.

Valore di mercato: € **181.341,84**

Valore adeguato da porre a base d'asta: € 176.000,00

***Prezzo base d'asta:* € 176.000,00**

(*centosettantaseimilaeuro,00)*

Quesito n.17 (*cfr. allegato n.8 verbali di sopralluogo - allegato n.9 reperto fotografico*)

Nell'allegato n.9 è possibile consultare il reperto fotografico, prodotto durante il sopralluogo, rappresentativo dell'immobile oggetto del pignoramento.

Sperando di aver ottemperato al mandato conferitomi dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, si ringrazia per la fiducia concessa e si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Lamezia Terme lì, 31.03.2018

L'esperto

Dott. Manolo Arturo Giuseppe Pasini

Firmato Da: PASINI MANOLO ARTURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12369ab19b3748fe