

**Ing. Claudio Capasso**  
Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro  
PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

## RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

**Procedura esecutiva immobiliare n. 87 /2021 r.g.espr.**

Giudice: dott. Pierpaolo VINCELLI

Processo di esecuzione promosso da:

- MCE Locam S.p.A.

contro

- T .....

C.T.U.: ing. Claudio CAPASSO

Catanzaro, 09.02.2022



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**PREMESSA**

A seguito dell'incarico di C.T.U. del 01.11.2021 ricevuto dal Tribunale Civile di Catanzaro (*allegato n. 1*) il sottoscritto ing. Claudio Capasso nato a Catanzaro il 23.01.1985 ed ivi residente in Via Forni n.7 (C.F. CPS CLD 85A23 C352Q), iscritto all'ordine provinciale degli Ingegneri di Catanzaro al n° 2878 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n. 2499 della categoria "Ingegneri", ha redatto la presente relazione tecnica avente ad oggetto la stima e l'informazione completa di un fabbricato, ubicato in Via Costantino Manni (ora denominata Via Trento) snc nel Comune di Gasperina (Catanzaro). Il fabbricato si compone di 3 subalterni, censiti in catasto come segue:

- foglio di mappa 10; particella 725; **sub 1**; cat a/3; *piano rialzato e piano seminterrato*; vani 6,5; rendita 265,20 €; superficie catastale 125 mq;
- foglio di mappa 10; particella 725; **sub 2**; cat a/3; *piano primo*; vani 5,5; rendita 224,4 €; superficie catastale 123 mq;
- foglio di mappa 10; particella 725; **sub 3**; cat lastrico solare; *piano rialzato*; consistenza 140 mq.

Le operazioni hanno avuto come obiettivo quello di rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma nel rispetto del termine per il deposito della relazione CTU. Invero, le attività peritali resesi necessarie e dettagliatamente documentate nell'elaborato peritale, sono state svolte basandosi sulla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto), presso l'ufficio tecnico del comune di Gasperina e sulle evidenze e sull'esito dei sopralluoghi effettuati presso il fabbricato oggetto della presente perizia.

Il sottoscritto tecnico ha effettuato un sopralluogo presso il fabbricato oggetto di stima in data 15.11.2021 alle ore 15:30, in presenza del custode giudiziario avv. Amalia Garzaniti e dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 09.12.2021, in presenza dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ "mostratisi collaborativi".



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

In data 01.11.2021, come anzidetto, in sede di nomina per affidamento incarico di C.T.U. da parte dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Catanzaro, dott. Pierpaolo VINCELLI, è stato affidato al tecnico incaricato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) l'**identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il **titolo di proprietà del bene** in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo **stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il **criterio di stima adottato** al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la **formazione di lotti separati**;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una **divisione in natura dei beni**, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'**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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la **verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;





**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

- 9) la **verifica della regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il **controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il **rilascio di A.P.E.** (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.



## Ing. Claudio Capasso

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato in Via Costantino Manni (ora denominata Via Trento) snc nel Comune di Gasperina.

Si compone di 3 subalterni, censiti al N.C.E.U.:

- foglio di mappa 10; particella 725; **sub 1**; cat a/3; *piano seminterrato e piano rialzato*; vani 6,5; rendita 265,20 €; superficie catastale 125 mq;
- foglio di mappa 10; particella 725; **sub 2**; cat a/3; *piano primo*; vani 5,5; rendita 224,4 €; superficie catastale 123 mq;
- foglio di mappa 10; particella 725; **sub 3**; cat lastrico solare; *piano rialzato*; consistenza 140 mq.

Il fabbricato ha una forma in pianta a trapezio rettangolo:

- il lato lungo rivolto a *nord-ovest* è confinante con terreno di altra proprietà;
- l'altro lato lungo rivolto a *sud-est* è confinante con strada comunale di Via Trento;
- il lato corto rivolto a *nord-est* è confinante con terreno di altra proprietà;
- l'altro lato corto rivolto ad *sud-ovest* è confinante con strada comunale di Via Trento.

L'edificio, circondato su tutti i lati da una corte esterna di 500 mq, si compone come segue:

- **sub 1** - piano seminterrato: ha l'ingresso (si accede da *sud-ovest*, via Trento) su cucina-soggiorno di circa 57 mq dal quale si accede in due zone:
  - piccolo disimpegno dal quale si accede ad un bagno di servizio ed alla zona notte. Quest'ultima è composta da un disimpegno di 1 mq, da una camera da letto e da un piccolo ripostiglio;
  - vano scala dal quale si può accedere al livello superiore (piano rialzato, sempre sub 1) o, rimanendo sullo stesso livello, al locale garage di 140 mq dotato di affaccio su Via Trento. Da quest'ultimo si accede ad un locale cantina di 25 mq circa.



## Ing. Claudio Capasso

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

- **sub 1** - piano rialzato, dotato di due accessi: il primo, tramite delle scale in marmo, direttamente dal piano seminterrato; il secondo, indipendente tramite cancelletto, da *sud-est*, via Trento. All'ingresso, dopo un disimpegno di circa 7 mq, si ha uno spazioso soggiorno di circa 40 mq dotato di affaccio, tramite balcone, su uno spazioso portico. Al piano si trova ancora una cucina di circa 23 mq dotata di due balconi: il primo affaccia a *sud-ovest* su un piccolo terrazzo comunicante con il portico, il secondo affaccia direttamente nel portico. È presente un piccolo ripostiglio di circa 5 mq ed un bagno di 7 mq. In fine, tramite delle scale, salendo, si accede al piano primo (sub 2).
- **sub 2** (piano primo) ha l'ingresso dalle scale che provengono dal piano rialzato (sub 1). Dopo un disimpegno di circa 12 mq troviamo un piccolo ripostiglio, 4 camere da letto ed un bagno. La prima camera, avente affaccio tramite finestra rivolto a *sud-est*, ha una superficie di circa 16 mq; la seconda camera, avente affaccio tramite balcone rivolto ad *sud*, e dal quale si ha accesso ad uno spazioso portico che circonda la camera su due lati, ha una superficie di circa 21 mq ed un bagno all'interno della stessa camera; la terza camera, avente affaccio tramite balcone rivolto a *sud-ovest* e dal quale si ha accesso ad un piccolo balcone, ha una superficie di circa 15 mq; la quarta camera, avente affaccio tramite finestra rivolta a *nord-ovest* ha una superficie di circa 16 mq. Il bagno, di circa 8 mq, è dotato di doppio lavabo e vasca.
- **sub 3** (cat. lastrico solare) è un fabbricato rustico con ingresso indipendente da via Trento. Ha una superficie di circa 125 mq oltre portici e balconi. Si trova al piano rialzato, sullo stesso livello del sub 1.  
Si compone di un ampio ingresso-cucina-soggiorno di circa 40 mq avente affaccio, tramite due balconi rivolti a *sud-est*, su un ampio porticato. Dopo un disimpegno di circa 5 mq troviamo 2 camere da letto e due bagni. La prima camera, avente affaccio tramite balcone rivolto a *nord-est*, dal quale si ha accesso ad un terrazzo di circa 6 mq che circonda la camera su due lati, ha una superficie di circa 16 mq; la seconda camera, avente affaccio sia tramite





**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**2 - TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE**

Il bene è situato all'interno di un terreno pervenuto al \_\_\_\_\_, nato a Gasperina il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) tramite atto di compravendita del 26/05/2003, a rogito del Notaio INFANTINO Carmen, Notaio in Catanzaro, avente Numero di repertorio 29897, Numero Registro Generale 10955, Numero Registro Particolare 7310 (*allegato n. 4*).

Il terreno di 892 mq è situato all'interno del comune di Gasperina ed è censito al Catasto al foglio di mappa 10, Particella 697.

Il sig. \_\_\_\_\_ ha acquistato la piena proprietà del terreno dalla signora \_\_\_\_\_

**3 - STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene, nella sua interezza, risulta di proprietà ed in possesso degli stessi signori \_\_\_\_\_, entrambi proprietari per ½ in regime di comunione dei beni, i quali, nella parte ultimata ed abitabile (sub 1, sub 2) ci abitano stabilmente.

Si allegano le visure catastali (*allegato n. 5, allegato n. 6, allegato n. 7*)





**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**4 - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER IL PREZZO BASE DI VENDITA**

Il criterio di stima adottato per determinare il prezzo base di vendita dell'immobile in oggetto, avente destinazione d'uso di civile abitazione, è quello della stima sintetica del valore di mercato per abitazioni non locate, ovvero:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficiente di merito.}$$

La definizione di valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore essendo, entrambi, non condizionati da fattori esterni.

**a) determinazione della Superficie commerciale**

La Superficie commerciale (Sc) dei fabbricati, nello specifico degli appartamenti, è determinata dalla somma della Superficie residenziale (Sr) e della Superficie accessoria comparata (Sac), ovvero:  $Sc = Sr + Sac$ .

- la superficie residenziale (Sr) è costituita dalle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri perimetrali di competenza e dai tramezzi interni;
- la superficie accessoria comparata (Sac) è costituita dal prodotto tra la superficie accessoria (Sa) e la percentuale comparativa (%), ovvero:

$$Sac = Sa * \%$$

- la superficie accessoria (Sa) è data dalle superfici di terrazze, balconi, scale, verande, depositi, garage, box, giardini.
- la percentuale comparativa (%) è la percentuale presa a riferimento per comparare la superficie accessoria (Sa) alla superficie residenziale (Sr).

La percentuale comparativa (%) presa a riferimento per il calcolo è:

- 25% terrazzi e balconi scoperti;
- 33% scale, terrazzi e balconi coperti, portici;
- 60% box/garage;
- 50% cantine/depositi;
- 15% giardini di appartamenti.



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

Le percentuali sopra riportate prese a riferimento sono funzioni di determinate condizioni, fra queste la categoria dell'immobile, la superficie totale coperta, l'ubicazione dell'immobile, i livelli di piano, la qualità di finitura, il livello di completamento.

La corte esterna, di 500 mq, è da attribuirsi per il 25% al sub 1, per il 25% al sub 2 e per il rimanente 50% al sub 3.

Di seguito le tabelle relative ai 3 sub per la determinazione della Superficie commerciale:



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571*Tabella sub 1 – piano seminterrato*

| subalterno                                 | Ambienti             | Sr   | Sa    | %     | Sac   | Sc =<br>Sr+Sac |      |
|--|----------------------|------|-------|-------|-------|----------------|------|
| Part 725<br>Sub 1<br>Piano<br>seminterrato | Ingresso - Soggiorno | 60,0 |       |       |       | 60,0           |      |
|  | Disimpegno 1         | 5,0  |       |       |       | 5,0            |      |
|  | Bagno                | 7,0  |       |       |       | 7,0            |      |
|  | Disimpegno 2         | 1,0  |       |       |       | 1,0            |      |
|  | Letto                | 10,0 |       |       |       | 10,0           |      |
|  | Sgabuzzino           | 3,0  |       |       |       | 3,0            |      |
|  | Scale                |      | 4,0   | 33%   | 1,3   | 1,3            |      |
|  | Garage               |      |       | 140,0 | 60%   | 84,0           | 84,0 |
|  | Cantina              |      |       | 26,0  | 50%   | 13,0           | 13,0 |
|  | Corte (12,5%)        |      |       | 62,5  | 15%   | 9,4            | 9,4  |
|  |                      | 86,0 | 232,5 |       | 107,7 | 193,7          |      |

*Tabella sub 1 – piano rialzato*

| subalterno                             | Ambienti             | Sr   | Sa    | %    | Sac  | Sc =<br>Sr+Sac |
|--|----------------------|------|-------|------|------|----------------|
| Part 725<br>Sub 1<br>Piano<br>Rialzato | Scale                |      | 6,0   | 33%  | 2,0  | 2,0            |
|  | Disimpegno 1         | 7,0  |       |      |      | 7,0            |
|  | Ingresso - Soggiorno | 36,0 |       |      |      | 36,0           |
|  | Disimpegno 2         | 5,0  |       |      |      | 5,0            |
|  | Portico              |      | 25,0  | 33%  | 8,3  | 8,3            |
|  | Terrazzo             |      | 7,7   | 33%  | 2,5  | 2,5            |
|  | Cucina               | 23,0 |       |      |      | 23,0           |
|  | Ripostiglio          | 5,0  |       |      |      | 5,0            |
|  | Bagno                | 7,0  |       |      |      | 7,0            |
|  | Corte (12,5%)        |      |       | 62,5 | 15%  | 9,4            |
|  |                      | 83,0 | 101,2 |      | 22,2 | 105,2          |

Tabella sub 1

| subalterno        | Ambienti           | Sr    | Sa    | % | Sac   | Sc =<br>Sr+Sac |
|-------------------|--------------------|-------|-------|---|-------|----------------|
| Part 725<br>Sub 1 | Piano Seminterrato | 86,0  | 232,5 |   | 107,7 | 193,7          |
| Totale            | Piano Rialzato     | 83,0  | 101,2 |   | 22,2  | 105,2          |
|                   |                    | 169,0 | 333,7 |   | 129,8 | 298,8          |



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571*Tabella sub 2*

| subalterno        | Ambienti     | Sr   | Sa   | %     | Sac | Sc =<br>Sr+Sac |       |
|-------------------|--------------|------|------|-------|-----|----------------|-------|
| Part 725<br>Sub 2 | Scale        |      | 6,0  | 33%   | 2,0 | 2,0            |       |
|                   | Disimpegno 1 | 12,0 |      |       |     | 12,0           |       |
|                   | Ripostiglio  | 4,0  |      |       |     | 4,0            |       |
|                   | Letto 1      | 16,0 |      |       |     | 16,0           |       |
|                   | Letto 2      | 21,0 |      |       |     | 21,0           |       |
|                   | Bagno 1      | 5,0  |      |       |     | 5,0            |       |
|                   | Portico      |      |      | 15,0  | 33% | 5,0            | 5,0   |
|                   | Bagno 2      | 8,0  |      |       |     |                | 8,0   |
|                   | Letto 3      | 15,0 |      |       |     |                | 15,0  |
|                   | Balcone      |      |      | 5,0   | 33% | 1,7            | 1,7   |
|                   | Letto 4      | 16,0 |      |       |     |                | 16,0  |
|                   | Corte (25%)  |      |      | 125,0 | 15% | 18,8           | 18,8  |
|                   |              |      | 97,0 | 151,0 |     | 27,3           | 124,3 |

*Tabella sub 3*

| subalterno        | Ambienti                      | Sr    | Sa    | %     | Sac  | Sc =<br>Sr+Sac |      |
|-------------------|-------------------------------|-------|-------|-------|------|----------------|------|
| Part 725<br>Sub 3 | Ingresso – Cucina – Soggiorno | 40,0  |       |       |      | 40,0           |      |
|                   | Porticato                     |       | 19,0  | 33%   | 6,3  | 6,3            |      |
|                   | Disimpegno 1                  | 5,0   |       |       |      | 5,0            |      |
|                   | Bagno 1                       | 9,0   |       |       |      | 9,0            |      |
|                   | Disimpegno 2                  | 5,0   |       |       |      | 5,0            |      |
|                   | Letto 1                       | 16,0  |       |       |      | 16,0           |      |
|                   | Terrazzo 1                    |       |       | 7,0   | 33%  | 2,3            | 2,3  |
|                   | Bagno 2                       | 6,0   |       |       |      |                | 6,0  |
|                   | Letto 2                       | 23,0  |       |       |      |                | 23,0 |
|                   | Terrazzo 2                    |       |       | 3,0   | 33%  | 1,0            | 1,0  |
|                   | Ripostiglio                   | 3,0   |       |       |      |                | 3,0  |
|                   | Corte (50%)                   |       |       | 250,0 | 15%  | 37,5           | 37,5 |
|                   |                               | 107,0 | 279,0 |       | 47,1 | 154,1          |      |

*Tabella fabbricato*

| subalterno | Ambienti | Sr    | Sa    | % | Sac   | Sc =<br>Sr+Sac |
|------------|----------|-------|-------|---|-------|----------------|
| Totale     | Sub 1    | 169,0 | 333,7 |   | 129,8 | 298,8          |
|            | Sub 2    | 97,0  | 151,0 |   | 27,3  | 124,3          |
|            | Sub 3    | 107,0 | 279,0 |   | 47,1  | 154,1          |
|            |          | 373,0 | 763,8 |   | 204,3 | 577,3          |

**Superficie commerciale complessiva = 577 mq**



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**c) determinazione del coefficiente di merito (Cm)**

Il coefficiente di merito, a seguito dell'analisi effettuata sull'immobile in oggetto, e considerando in particolar modo:

- lo stato di possesso;
- il livello di piano;
- lo stato di conservazione;
- la luminosità;
- l'esposizione e la vista;
- l'autorizzazione del permesso di costruire relativa al sub 3

risulta essere valutato in:

- + 10%, ovvero incremento del 10% sul prezzo unitario di cui al punto b) per i sub 1 e 2;
- + 20%, ovvero incremento del 20% sul prezzo unitario di cui al punto b) per il sub 3. Il progetto depositato presso il comune di Gasperina, relativo al sub 3, prevede la costruzione di ulteriori due piani (piano primo e piano secondo) e del sottotetto.

Il coefficiente di merito dell'intero immobile risulta essere 11,79%.





**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**d) determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficiente di merito (Cm).

| Ambienti | Sc    | €/mq  | €         | Cm  | €         |
|----------|-------|-------|-----------|-----|-----------|
| Sub 1    | 298,8 | € 550 | € 164.367 | 10% | € 180.804 |
| Sub 2    | 124,3 | € 550 | € 68.389  | 10% | € 75.228  |
| Sub 3    | 154,1 | € 330 | € 50.843  | 20% | € 61.012  |
|          | 577,3 | € 491 | € 283.599 | 12% | € 317.043 |

Valore di mercato = 577,3 mq x 491,28 €/mq x (111,79%) = € 317.043.

Valore di mercato in cifra tonda = € 317.000.

Da un confronto con agenzie immobiliari di zona il prezzo è coerente con immobili analoghi, siti nel centro urbano del comune di Gasperina.









**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

Sul **sub 2** gravano:

1 - **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** derivante da RESTRIZIONE DI BENI emesso in data 23/10/2008, registro particolare 3096, registro generale 17280, da parte del Pubblico Ufficiale Notaio ANDREACCHIO ANTONIO, codice fiscale NDR NTN 52R17 A542 E. Formalità di riferimento: iscrizione 4564 del 2016.

Repertorio 70124/22106 del 09/10/2008.

Richiesto da BCC di Montepaone, codice fiscale 01661590792.

Soggetto contro: \_\_\_\_\_

2 - **ipoteca LEGALE** derivante da RUOLO (art. 77 del DPR n. 602 del 29/09/1973) iscritta in data 18/05/2009, registro particolare 1048, registro generale 6794, da parte di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA, codice fiscale 121 582 50154

Repertorio 3025/30 del 29/04/2009.

Richiesto da Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA, codice fiscale 121 582 50154.

Capitale 37.989,30 €; Totale importo 75.978,60 €.

Soggetto contro: \_\_\_\_\_

3 - **ipoteca LEGALE** derivante da RUOLO (art. 77 del DPR n. 602 del 29/09/1973) iscritta in data 04/05/2010, registro particolare 1295, registro generale 7040, da parte di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA, codice fiscale 121 582 50154.

Repertorio 2784/30 del 20/04/2010.

Richiesto da Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA, codice fiscale 121 582 50154.

Capitale 27.675,73 €; Totale importo 55.351,46 €.

Soggetto contro: \_\_\_\_\_

4 - **ipoteca LEGALE** derivante da RUOLO (art. 77 del DPR n. 602 del 29/09/1973) iscritta in data 11/02/2013, registro particolare 172, registro generale 2228, da parte del Pubblico Ufficiale Equitalia SUD SpA, codice fiscale 112 106 61002.

Repertorio 308/3013 del 25/01/2013.

Richiesto da Pubblico Ufficiale Equitalia SUD SpA, codice fiscale 112 106 61002

Capitale 34.067,11 €; Totale 68.134,22 €.

Soggetto contro: \_\_\_\_\_



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

5 - **ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta in data 11/05/2021, registro particolare 509, registro generale 6105, da parte del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Catanzaro, codice fiscale 800 036 00790.

Richiesto da MCE LOCAM SPA, codice fiscale 089 698 51008.

Repertorio 113 del 31/05/2013.

Capitale 14.330,63 €; Totale 30.000,00 €.

Soggetto contro: Costa Saverio, Capasso

6 – **atto ESECUTIVO o CAUTELARE** derivante da VERBALE di PIGNORAMNETO IMMOBILI emesso in data 28/07/2021, registro particolare 8639, registro generale 10449, da parte del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Catanzaro, codice fiscale 800 036 00790.

Richiesto da MCE LOCAM SPA, codice fiscale 089 698 51008 (Paradiso Fausto, per conto di Avvocato Giovanni Caridi, via XXV Aprile 113, Davoli).

Soggetto contro: T Costa Saverio, Capasso





**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

5 - **ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta in data 11/05/2021, registro particolare 509, registro generale 6105, da parte del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Catanzaro, codice fiscale 800 036 00790.

Richiesto da MCE LOCAM SPA, codice fiscale 089 698 51008.

Repertorio 113 del 31/05/2013.

Capitale 14.330,63 €; Totale 30.000,00 €.

Soggetto contro: Paradiso Fausto, Capasso Ing.

6 – **atto ESECUTIVO o CAUTELARE** derivante da VERBALE di PIGNORAMNETO IMMOBILI emesso in data 28/07/2021, registro particolare 8639, registro generale 10449, da parte del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Catanzaro, codice fiscale 800 036 00790.

Richiesto da MCE LOCAM SPA, codice fiscale 089 698 51008 (Paradiso Fausto, per conto di Avvocato Giovanni Caridi, via XXV Aprile 113, Davoli).

Soggetto contro: Paradiso Fausto, Capasso Ing.

Si allegano ispezioni ipotecarie reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto (*allegato n. 9*).



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**8. VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Il fabbricato, per come si evince dal regolare Permesso di costruire n. 03 del 10/05/2007 in variante al Permesso di costruire n. 02 del 10/03/2004 (*allegato n. 10*) non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA**

Il fabbricato risulta edificato in base a regolare Permesso di costruire n. 03 del 10/05/2007 in variante al Permesso di costruire n. 02 del 10/03/2004 (*allegato n. 10*) e rilasciato dal Comune di Gasperina ai sensi degli artt. 10 – 21 del D.P.R. 6 Giugno 2001 e s.m.i.

Non è presente la dichiarazione di agibilità.

È da rilevare che il sub 1 - piano seminterrato – sugli elaborati planimetrici presenti presso l'Ufficio Comunale di Gasperina risulta essere in parte destinato a garage ed in parte destinato a magazzino.

Nella realtà, invece, la parte destinata a magazzino ha la funzione di abitazione. Come precedentemente scritto, si ha cucina-soggiorno di circa 57 mq, un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un bagno di servizio ed alla zona notte (composta da un disimpegno di 1 mq, da una camera da letto e da un piccolo ripostiglio).

Risulta, quindi, un'opera sanabile tramite la presentazione di una SCIA ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 (previo conguaglio degli oneri che saranno determinati dal Comune).



**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**10. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI (REDAZIONE A.P.E.)**

Il fabbricato in oggetto è dotato di:

- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta nella corte, alimentata a gas metano, con radiatori interni del tipo metallici a parete;
- impianto elettrico del tipo tradizionale con contatore ENEL;
- impianto idrico alimentato dalla rete cittadina.

Per il sub 1 e per il sub 2, in data 04/02/2022, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) da me medesimo (*allegato n. 11*), previo sopralluogo presso il fabbricato in oggetto. Lo stesso A.P.E. è stato regolarmente trasmesso sul sito <https://www.apecalabria.enea.it/>.

Per sub 3, essendo in corso di costruzione, non è possibile redarre l'attestato di prestazione energetica.





**Ing. Claudio Capasso**

Via Antonio Forni n° 7 – 88100 Catanzaro

PEC: [claudio.capasso@ingpec.eu](mailto:claudio.capasso@ingpec.eu) – Email: [capassoing@gmail.com](mailto:capassoing@gmail.com) - 339-5791571

**ALLEGATI:**

1. incarico di C.T.U. del 01.11.2021 ricevuto dal Tribunale Civile di Catanzaro;
2. elaborato planimetrico;
3. progetto presentato al Comune di Gasperina;
4. ispezione ipotecaria del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato;
5. visura storica catastale sub 1;
6. visura storica catastale sub 2;
7. visura storica catastale sub 3;
8. quotazioni Immobiliari - Valori di Mercato dal sito Agenzia delle Entrate;
9. ispezioni ipotecarie;
10. permesso di costruire;
11. APE – attestato di prestazione energetica;
12. servizio fotografico effettuato durante le visite di sopralluogo.

Catanzaro lì, 09 febbraio 2022

*La presente relazione tecnica d'ufficio si compone di n° 24 pagine e n° 12 allegati.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Claudio Capasso

