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

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Procedura esecutiva immobiliare n. 49 /2020 r.g.espr.

Giudice: dott.ssa Carmen RANIELI

Processo di esecuzione promosso da:

- [redacted]

contro

- [redacted]

C.T.U.: ing. Claudio CAPASSO

Catanzaro, 12 novembre 2020

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

PREMESSA

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 del terreno sito nel Comune di Cropani e riportato nel Catasto Terreni del predetto Comune al Fog. 29; Part. 460, Uliveto, classe 2, di mq 1.118, Reddito Domenicale euro 6,64, Reddito Agrario euro 4,62.

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 sia sulla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate che sulle evidenze e sull'esito dei sopralluoghi effettuati presso il terreno oggetto della presente perizia a seguito dell'incarico di C.T.U. del 25.09.2020, ricevuto dal Tribunale Civile di Catanzaro.

Il sottoscritto tecnico ha effettuato il sopralluogo presso il terreno in oggetto in data 24.10.2020 alle ore 15:00, in presenza del custode giudiziario avv. Concetta Puccio. Il signor Colosimo è stato regolarmente convocato ma non era presente. Raggiunto telefonicamente dal sottoscritto non si è mostrato collaborativo.

In data 25.09.2020, come anzidetto, in sede di nomina per affidamento incarico di C.T.U. da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Carmen Ranieli, è stato affidato al tecnico incaricato il compito di rispondere ai seguenti quesiti, oltre alla determinazione della stima del valore dell'immobile sottoposto a processo di pignoramento:

1) l'i***dentificazione 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;

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

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) i***n 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;

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;

10) i***n 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

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

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;

11) 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.

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è sito nel Comune di Cropani e riportato nel Catasto Terreni del predetto Comune al Fog. 29; Part. 460, Uliveto, classe 2, di mq 1.118, Reddito Domenicale euro 6,64, Reddito Agrario euro 4,62.

Il terreno ha una forma in pianta a rettangolo, confina su tre lati con altri terreni mentre il lato a monte confina con strada parallela alla ss 106.

Il terreno è situato in prossimità della struttura Residence F40 a Cropani Marina.

È allegata la documentazione fotografica (ALLEGATO 1).

2 - TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Il bene nella sua interezza è pervenuto tramite compravendita come riportato sulla visura (ALLEGATO 2): ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2013 Repertorio n.: 13769 Rogante: PANZARELLA SEBASTIANO Sede: LAMEZIA TERME Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 588.1/2013).

Il terreno è pervenuto dal signor [redacted]

La proprietà risulta per 1/2 del signor [redacted] e per 1/2 del signor [redacted]

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

3 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene risulta di proprietà ed in possesso degli stessi signori [redacted] e [redacted].

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER IL PREZZO BASE DI VENDITA

Il valore venale di un terreno edificabile può essere calcolato con due metodi diversi: il "metodo diretto o sintetico" ed il "metodo indiretto o analitico".

La differenza sostanziale tra i due procedimenti sta nel fatto che nel metodo diretto o sintetico il valore dell'area viene stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione, mentre per il metodo indiretto o analitico si usa il valore di trasformazione.

Il sottoscritto ha utilizzato il "metodo diretto o sintetico".

a) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

La Superficie del terreno è stata ricavata dalle visure catastali del N.C.T.

Il terreno è sito nel Comune di Cropani e riportato nel Catasto Terreni del predetto Comune al Fog. 29; Part. 460, Uliveto, classe 2, di **mq 1.118**.

b) DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO (QUOTAZIONE al MQ)

Il prezzo unitario del terreno riferito all'unità di superficie catastale, è stato ricavato anche considerando le seguenti condizioni al contorno:

1. l'ubicazione del terreno, ovvero dove lo stesso ricade rispetto al P.R.G. Vigente (ALLEGATO 3), nonché la sua destinazione urbanistica (ALLEGATO 4);
2. il tipo di coltura presente;
3. la forma planimetrica del terreno;
4. l'andamento altimetrico del terreno;
5. la natura del terreno;
6. le vedute e gli scorci panoramiche.

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

c) DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL TERRENO

Il valore VENALE del terreno, utilizzando il "metodo diretto o sintetico", è stato ricavato moltiplicando il prezzo unitario per la superficie catastale del terreno.
Il metodo diretto per stabilire il prezzo di un terreno edificabile a metro quadro (**VL**, il valore del lotto a metro quadrato) parte dalla conoscenza di alcuni parametri di riferimento, ovvero:

- **SL**, la superficie del lotto;
- **If**, l'indice fondiario;
- **VEmq**, il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato;
- **VEtot**, il valore dell'intero edificato;
- **Ia**, l'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

Il valore complessivo **Va** del terreno espresso in € sarà dunque una percentuale (Ia) di VEtot. Questa potrà variare tra il 10 ed il 30%, a seconda della posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto.

Dati geometrici e urbanistici del terreno (in Z.T.O. B5):

- **Superficie** = 1.118 mq (SL)
- **Indice di fabbricabilità** = 1,34 al mq (IF)
- **Prezzo stimato al mq** dell'immobile da costruire = 880,00 €/mq.
  NB: Il Prezzo è ricavato dall'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate - anno 2020, fascia E, zona E3 (ALLEGATO 5) – come media ponderata tra il valore minimo (780,00 €/mq) ed il massimo (980,00 €/mq).
- **La** = 18%

Calcolo:

- **VEtot** = 1118 mq * 1,34/3 * 880,00 €/mq = 439.449 €
- **VL** = (439.449 € x 18%) / 1.118 mq = 70,75 €/mq
- Valore del Terreno: **Va** = 70,75 €/mq x 1.118 mq = 79.100,74 €

in cifra tonda **il valore del terreno è Va = 79.000,00 €** (euro settantanovemila/00).

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

d) DATI CATASTALI DEL TERRENO

Di seguito vengono riportati i dati catastali del terreno:

Terreno censito al N.C.T., Comune di Cropani (cfr. visura catastale, ALLEGATO 2), in testa per ½ al signor [redacted] e per 1/2 del signor [redacted]

Tabella A

Lotto	Natura dell'immobile	Riferimento N.C.T.		Superficie			Reddito (€)	
		Foglio	Part.lla	ha	are	ca	dominicale	agrario
	TERRENO	29	460		11	18	Euro 6,64	Euro 4,62

e) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cropani (Cert. n. 57 del 02/11/2020) ed allegato alla presente (ALLEGATO 4) si evince che la destinazione è la seguente:

foglio 29, part. 460:

– incluso per il 100% **ZONA_B5_Lotti_Zona_Ci**

– interessato dal vincolo **VINCOLO_AIA**

con le seguenti denominazioni e prescizioni urbanistiche:

ZONA_B5_Lotti_Zona_Ci: zona residenziale. Tali comparti si riferiscono esclusivamente ad aree già lottizzate il cui piano di lottizzazione era già stato approvato dal Consiglio Comunale all'atto di adozione del P.R.G. con edifici in parte realizzati o da edificare. Per dette aree il completamento edilizio va attuato seguendo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto di approvazione dello strumento attuativo.

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

Art. 17 Norme Tecniche di Attuazione.

Parametri Strumenti attuativi:

- *It* = 1,34 mc/mq
- *Hmax* = 10,50 mt
- *N° piani* = 3
- *Standards*: 18 mq/ab
- Per quel che concerne l'*indice fonadiario* (if) si fa riferimento a quanto stabilito nel piano attuativo approvato.

VINCOLO_AIA:

Area di Interesse Archeologico. Tutte le opere di scavo devono essere segnalate, con congruo anticipo, alla Soprintendenza competente.

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Non ricorre tale evenienza.

6. IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI

Non ricorre tale evenienza.

Non c'è la possibilità di una divisione in natura del bene in quanto lo stesso è di due proprietari distinti ed in egual misura.

La proprietà risulta per 1/2 del signor [redacted] e per 1/2 del signor [redacted]

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVAMI SUL BENE, ETC.

Sul vincolo AIA si rimanda al paragrafo 4, lettera e), della presente Relazione Tecnica.

Per quanto concerne l'ispezione ipotecaria n. 1, allegata alla presente (ALLEGATO 6), effettuata in data 14/10/2020, il terreno in oggetto è identificato alla unità negoziale n. 2 (pagina 2 dell'allegato), sulla quale il soggetto a favore è l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, il soggetto contro è il signor. [redacted]

Registro generale n. 12797, Registro particolare n. 1218, Presentazione n. 82 del 23/09/2019.

Per quanto concerne l'ispezione ipotecaria n. 2, allegata alla presente (ALLEGATO 7), effettuata in data 14/10/2020, il terreno in oggetto è identificato alla unità negoziale n. 1, sulla quale il soggetto a favore è la signora [redacted] il soggetto contro è il signor. [redacted]

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

Registro generale n. 5685, Registro particolare n. 4291, Presentazione n. 8 del 23/06/2020.

8. VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Il terreno, per come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica può essere edificato. Ad oggi risulta libero da qualsiasi manufatto.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

Non ricorre tale evenienza.

Non ci sono, ad oggi, opere abusive che insisistono sul terreno.

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI (REDAZIONE A.P.E.)

Non ricorre tale evenienza.

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a

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

Allegati alla presente relazione:

- *ALLEGATO 1: documentazione fotografica;*
- *ALLEGATO 2: visura catastale;*
- *ALLEGATO 3: stralcio Piano Regolatore Generale;*
- *ALLEGATO 4: certificato di destinazione urbanistica;*
- *ALLEGATO 5: osservatorio mercato immobiliare;*
- *ALLEGATO 6: ispezione ipotecaria 1;*
- *ALLEGATO 7: ispezione ipotecaria 2;*
- *ALLEGATO 8: riepilogo ispezione ipotecaria;*
- *ALLEGATO 9: mappa;*
- *ALLEGATO 10: visura storica.*

Catanzaro lì, 12 novembre 2020

La presente relazione tecnica d'ufficio si compone di n° 12 pagine e n° 10 allegati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Claudio Capasso

Firmato Da: CAPASSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2da2c4aa521d0264fdfb022fa6d7f05a