
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N. 1

nella procedura promossa da

AMCO S.p.A. - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 199/23

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 25 luglio 2024

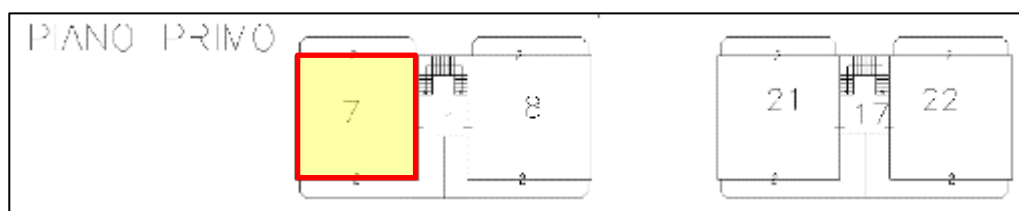


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

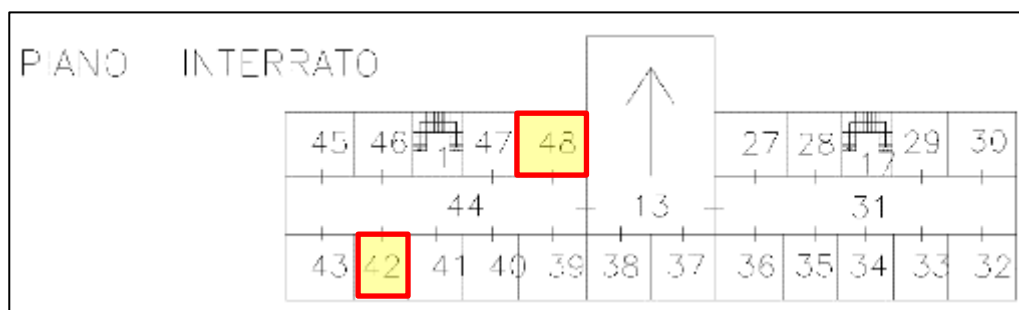
LOTTO DI VENDITA N. 1

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 7, 48, 42

Un appartamento al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 7, e due box auto al piano seminterrato, identificati al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 subb. 48 e 42, costituiscono il lotto di vendita n. 1, così come dimostrano gli estratti dell'elaborato planimetrico del piano primo e del piano seminterrato della predetta p.lla 5273.



Estratto elaborato planimetrico - piano primo - p.lla 5273



Estratto elaborato planimetrico - piano seminterrato - p.lla 5273

Per accedere all'appartamento in parola, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano primo, dove sulla destra rispetto a chi smonta le scale, è collocato il portoncino. Varcata la soglia d'ingresso ci si introduce al salone, di circa mq. 20,50, mediante il quale verso nord si accede alla cucina, di circa mq. 12,05, mentre verso ovest è possibile raggiungere il disimpegno, di circa mq. 3,80. Da quest'ultimo si accede alle prime due delle tre camere da

letto, rispettivamente di mq. 9,35 e mq. 14,80, al primo di due wc, di circa mq. 3,90, alla terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 14,80, e al secondo ed ultimo wc, di circa mq. 6,65. Completano la consistenza immobiliare due balconi, il primo ubicato a nord del corpo di fabbrica, di circa mq. 14,00, e il secondo ubicato a sud del corpo di fabbrica, di circa mq. 22,15.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 85,85, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

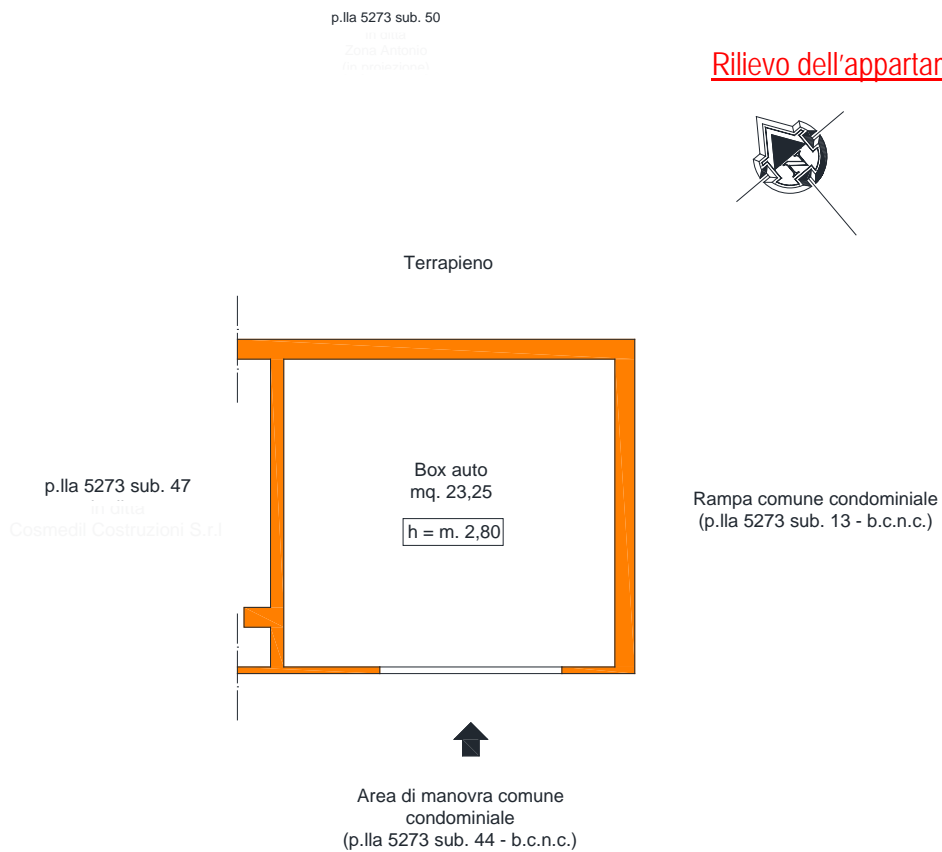
Per raggiungere i due box auto di cui al presente lotto di vendita, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato, dove di fronte verso destra rispetto a chi smonta le scale è collocato il bene di cui al sub. 42, il quale è costituito da un unico vano di circa mq. 19,70, pieno di materiale di risulta (prevalentemente in legno), mentre sulla sinistra rispetto a chi smonta le scale è collocato il cespite di cui al sub. 48, il quale è composto da un unico vano di circa mq. 23,25.

La superficie utile del box auto di cui al sub. 42 è di circa mq. 19,70, quella lorda è di circa mq. 21,35, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80; la superficie utile del box auto di cui al sub. 48 è di circa mq. 23,25, quella lorda è di circa mq. 23,25, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80.

Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.



Rilievo dell'appartamento - sub. 7

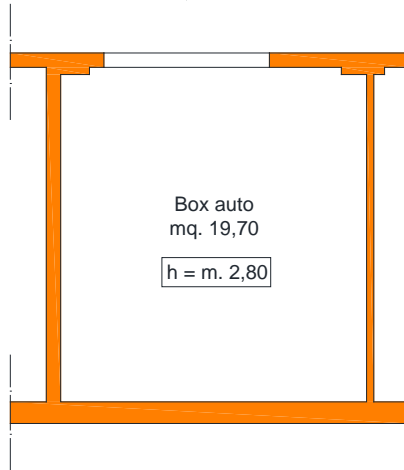


Rilievo del box auto - sub. 48

Area di manovra comune
condominiale
(p.la 5273 sub. 44 - b.c.n.c.)



p.la 5273 sub. 43
in città
Zona Antonio



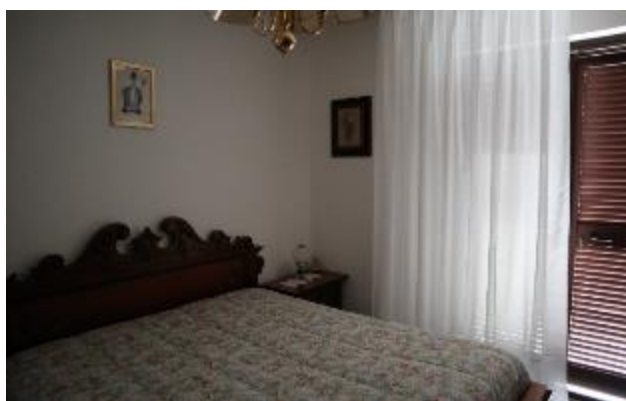
p.la 5273 sub. 41
in città
Cosmedil Costruzioni S.r.l.

Terrapieno

Rilievo del box auto - sub. 42

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.





Viste interne dell'appartamento - sub. 7



Viste esterne dell'appartamento - sub. 7



Viste interne del box auto - sub. 48



Vista esterna del box auto - sub. 48



Viste interne del box auto - sub. 42



Vista esterna del box auto - sub. 42

Gli impianti funzionanti nell'appartamento sono quello elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Calvi Risorta e presso l'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania risulta essere stato rilasciato l'**attestato di prestazione energetica** per il cespite identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 7, emesso in data 15.01.2019, collocando l'immobile nella Classe Energetica E.

Ai fini della stima finale, data la diversa natura dei beni inclusi nel lotto unico di vendita, si procederà con il calcolare un'unica superficie commerciale considerando i due box auto come pertinenza dell'appartamento.

Di seguito si riporta per il singolo ambiente la superficie netta e si calcola la superficie utile, lorda e la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 1 Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 7, 48, 42						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
7	1	1 - salone	Superficie netta	Mq	20,50	sufficiente
	1	2 - cucina	Superficie netta	Mq	12,05	sufficiente
	1	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq	3,80	sufficiente
	1	4 - letto	Superficie netta	Mq	9,35	sufficiente
	1	5 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	sufficiente
	1	6 - wc	Superficie netta	Mq	3,90	sufficiente

	1	7 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	sufficiente
	1	8 - wc	Superficie netta	Mq	6,65	sufficiente
	1	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,65	sufficiente
48	S1	10 - box auto (mq. 23,25 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	11,63	sufficiente
42	S1	11 - box auto (mq. 19,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	9,85	sufficiente
Totale				Mq	119,98	
Incidenza murature (15%)				Mq	18,00	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)				Mq	137,98	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per i beni pari a mq. 137,98.

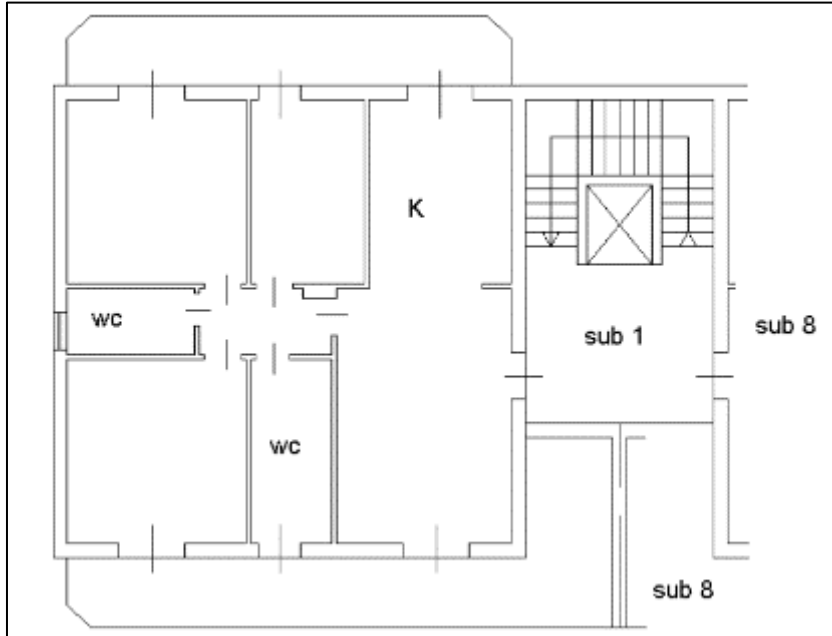
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

<u>LOTTO DI VENDITA N. 1</u>
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 7, 48, 42

Appartamento - sub. 7

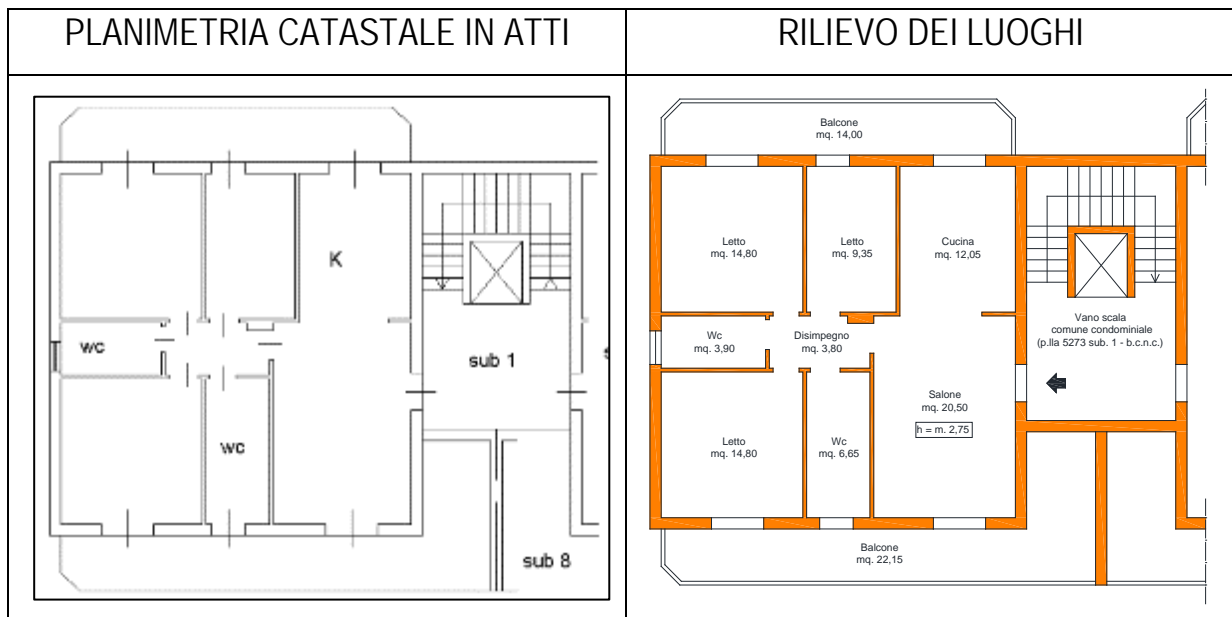
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
Calvi Risorta	8	5273	7	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 1						
Intestati				-----					(1) Proprieta` per 1/1	

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.la 5273 sub. 7, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 7) – PIANO PRIMO

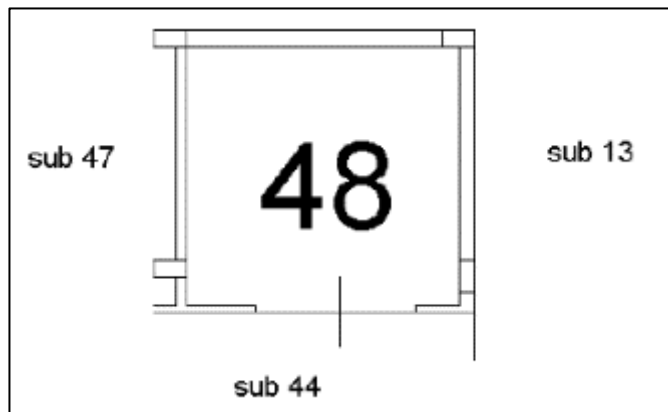
Come è possibile notare dal confronto tra planimetria di cui al rilievo eseguito e quella inserita nella scheda catastale, non sono state riscontrate difformità.



Box auto - sub. 48

CATASTO FABBRICATI										
BOX AUTO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5273	48	C/6	1	24 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 32.23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA RINCHIUSA n. SNC Piano S1							
Intestati			-----					-----		(1) Proprietà per 1/1

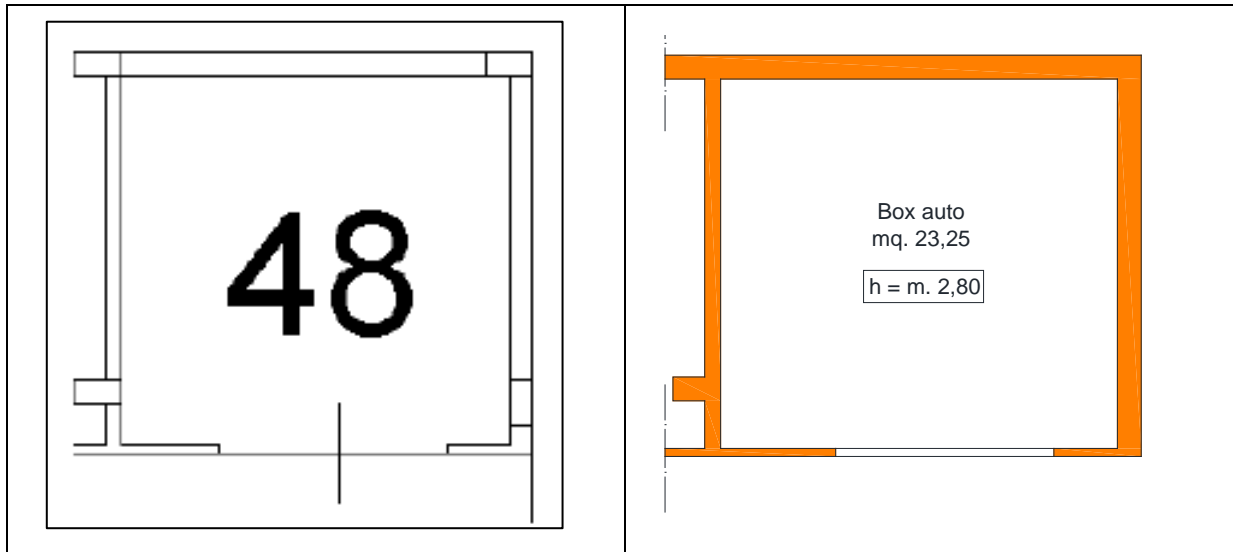
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 48, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 48) – PIANO SEMINTERRATO

Come è possibile notare dal confronto tra planimetria di cui al rilievo eseguito e quella inserita nella scheda catastale, non sono state riscontrate difformità.

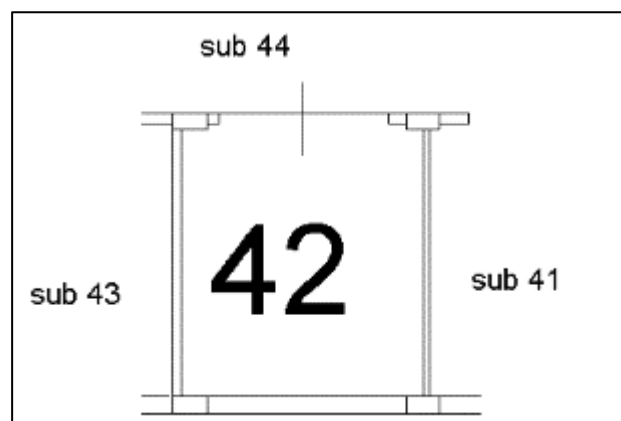
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI
-------------------------------	--------------------



Box auto - sub. 42

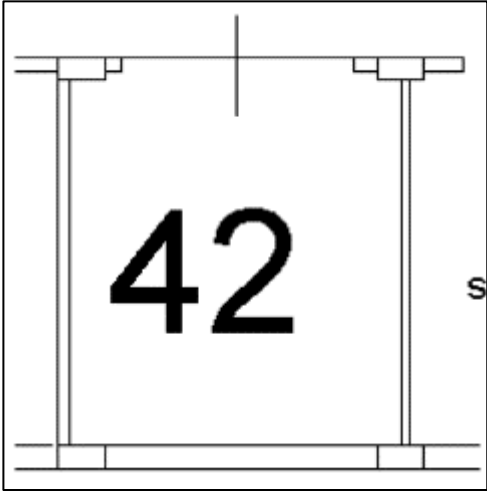
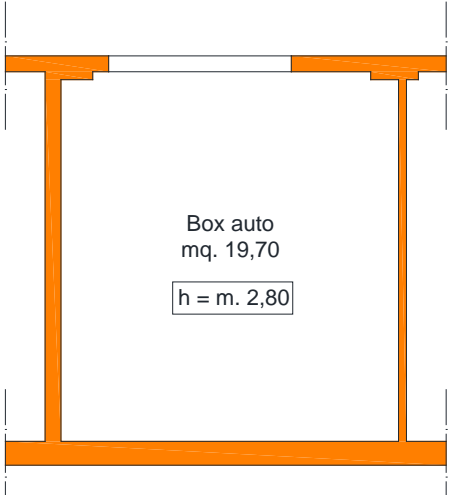
CATASTO FABBRICATI										
BOX AUTO										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
Calvi Risorta	8	5273	42	C/6	1	20 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 26,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano S1						
Intestati				-----					(1) Proprieta` per 1/1	

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 42, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 42) – PIANO SEMINTERRATO

Come è possibile notare dal confronto tra planimetria di cui al rilievo eseguito e quella inserita nella scheda catastale, non sono state riscontrate difformità.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI
	

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO DI VENDITA N. 1 – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo e di due **box auto** al piano seminterrato siti in Calvi Risorta, alla Via Rinchiusa s.n.c.; l'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, un disimpegno e due balconi esterni. I due box auto sono composti da un unico vano; l'appartamento (sub. 7) confina con beni ----- (in proiezione) a sud, nord ed ovest, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad est. Il primo box auto (sub. 48), confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con beni ----- ad ovest e con la rampa comune condominiale ad est. Il secondo box auto (sub. 42) confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- ad ovest, con beni ----- ad est; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi

Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 7**, categoria A/2, rendita € 355,06 in ditta -----
----- . Il primo box auto è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi
Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 48**, categoria C/6, rendita € 32,23 in ditta -----
----- . Il secondo box auto è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi
Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 42**, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----
-----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento di cui al sub. 7 corrisponde alla
consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 48 e del box auto
di cui al sub. 42 corrispondono alla consistenza catastale; per il fabbricato ospitante i beni
pignorati vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009, per le opere di urbanizzazione
primaria, e n. 7 del 05.03.2009, per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto
oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa". Successivamente la -----
--- presentava istanza di unica variante ai permessi n. 5 del 23.02.09, prot. 33487 e n. 7 del
05.03.2009, prot. 4046, giusta istanza prot. 7464 del 09.06.2011, a fronte della quale, decorso
inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, il dirigente dell'ufficio
tecnico non aveva opposto motivato diniego. Infine, in data 30.07.2013, prot. 8895 veniva
presentata richiesta di variante in corso d'opera al permesso di cui al prot. 7464 del 09.06.2011,
e con documento del **25.03.2014, prot. 3727** il responsabile del settore tecnico dell'ufficio di
Calvi Risorta **attestava che in merito alla richiesta di variante prot. 8895 del 30.07.2013,**
si era maturato il silenzio assenso. Lo stato dei luoghi dell'appartamento di cui al sub. 7 non
è conforme in ordine alla costruzione di una parete nel bagno ad ovest del bene. Lo stato dei
luoghi del box auto di cui al sub. 48 non è conforme in ordine allo spostamento della parete
occidentale. Infine, lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 42 è conforme rispetto alla
Variante prot. n. 8895 del 30.07.2013; a parere dell'esperto per le difformità può ottenersi
sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.; non risulta ordine di
demolizione del bene.

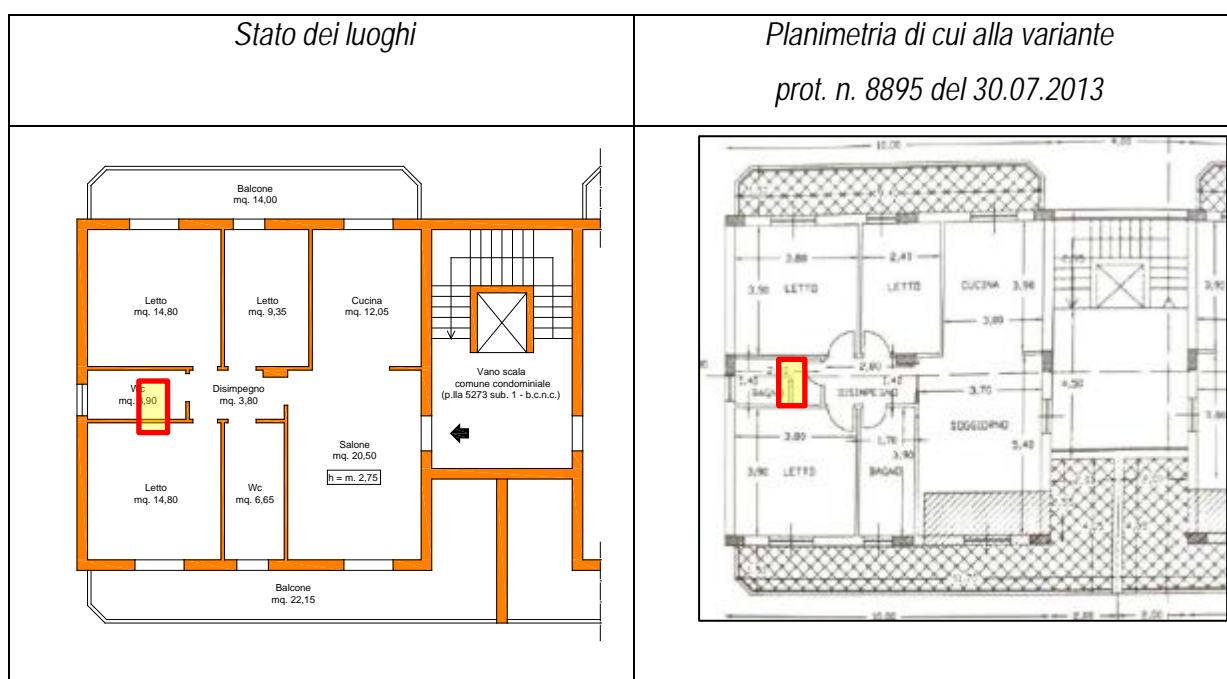
PREZZO BASE euro € 89.000,00.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO DI VENDITA N. 1

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 7, 48, 42

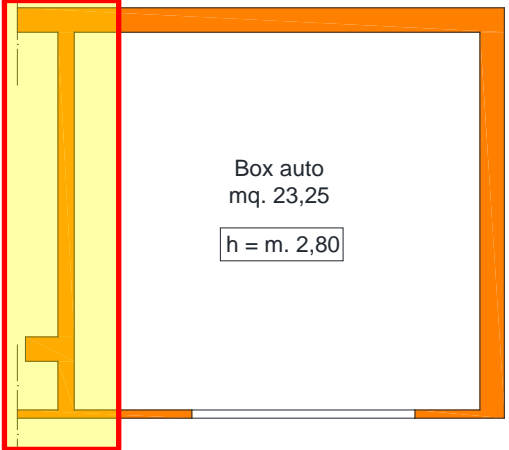
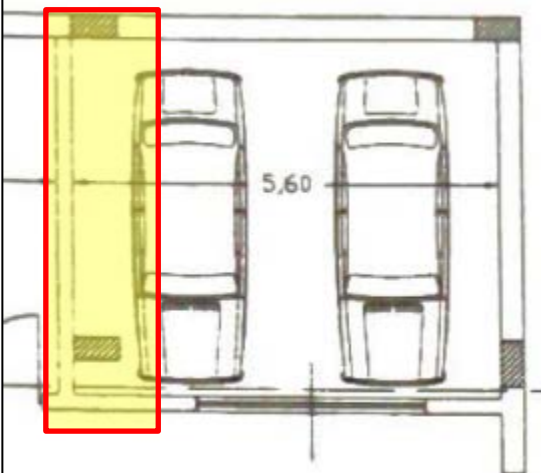
Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 7 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.



L'appartamento in parola risulta essere difforme a quanto riportato nella Variante n. 8895 del 30.07.2013 in ordine alla realizzazione di un tramezzo nel wc ad ovest del corpo di fabbrica.

Detta difformità è considerata sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto non costituisce una variazione della volumetria totale dell'immobile.

Per il box auto di cui al sub 48 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>
 <p>Box auto mq. 23,25 h = m. 2,80</p>	 <p>5,60</p>

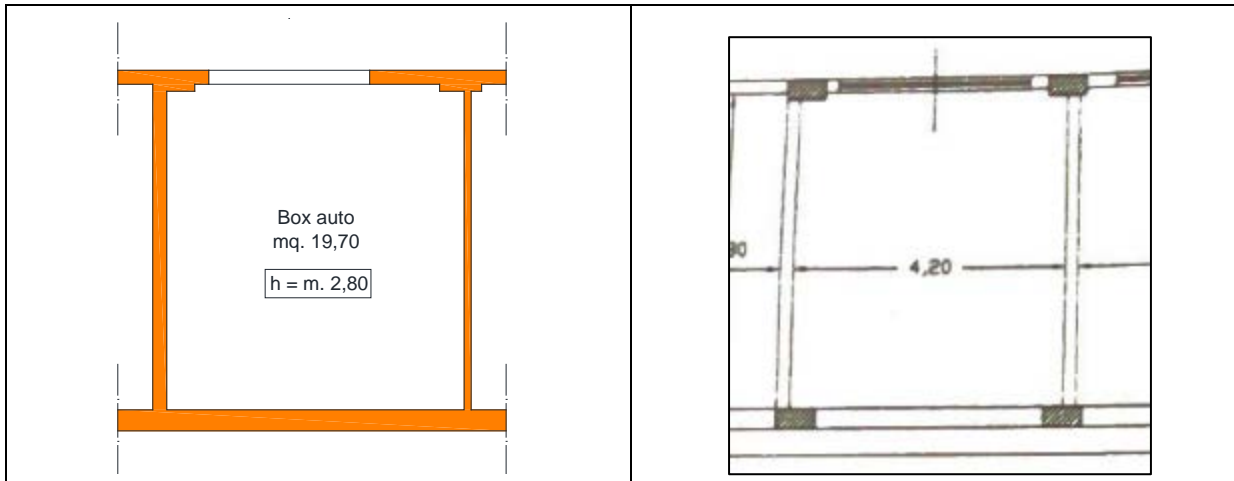
Come potrà notarsi dal confronto riportato in alto, lo stato dei luoghi del box auto risulta essere difforme rispetto allo stato assentito, infatti il tramezzo che divide il bene in esame risulta essere stato costruito in una posizione diversa da quanto autorizzato.

A parere dell'esperto estimatore per la citata difformità può richiedersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto non costituisce una variazione della volumetria totale dell'immobile.

Si precisa inoltre che la difformità appena descritta oltre ad interessare il box auto identificato al sub. 48 interessa anche il bene di cui al sub. 47, il quale non è interessato dalla presente procedura.

Per il bene di cui al sub 42 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>



Lo stato dei luoghi del box auto in esame risulta essere conforme alla planimetria tipo del piano seminterrato allegata alla Variante prot. n. 8895 del 30.07.2013.

In definitiva, le difformità interne sia dell'appartamento (sub. 7) sia del box auto (sub. 48) a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto non costituiscono una variazione della volumetria totale dell'immobile, per un costo di circa € 4.000,00, che verrà detratto dalla stima finale.

A seguito di indagini presso l'ufficio preposto della Regione Campania si è evinto che per il foglio 8, p.lla 5273, sub 7, risulta essere stato rilasciato un certificato di prestazione energetica con n. progressivo AENGR-337036-22/01/2019 11.59.29.040, allegato alla presente relazione di stima, che riporta una classe energetica pari ad E.

[QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.](#)

LOTTO DI VENDITA N. 1

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 7, 48, 42

Gli immobili di cui al sub 7 e al sub 48 sono occupati dalla signora -----,
mediante contratto di locazione registrato a Caserta il 09.02.2024 al n. 6719 serie 3T, valido

inizialmente dal 01.01.2019 al 31.12.2023, prorogato poi al 09.03.2027, per un canone mensile pari ad € 350,00.

Per quanto concerne la valutazione dell'adeguatezza o meno del canone, la scrivente ritiene che detto importo sia in media con i prezzi di mercato.

L'immobile di cui al sub 42 è libero, a disposizione della società debitrice -----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO DI VENDITA N. 1

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 7, 48, 42

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita n. 1, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione riportata nella relazione generale, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,06

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 744,36 \times 1,06 = \text{€/mq } 789,02 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 789,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Appartamento + n. 2 box auto:

$$\text{€/mq } 789,00 \times \text{mq } 137,98 = \text{€ } 108.866,22$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

> dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 4.000,00;

Allora:

$$\text{€ } 108.866,22 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 104.866,22$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€ } 104.866,22 - 15\% = \text{€ } 89.136,29$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 1, è di € 89.000,00 in c.t.