
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N. 2

nella procedura promossa da

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

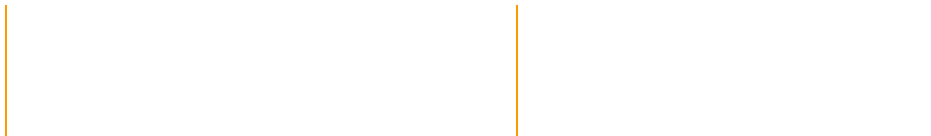
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 199/23

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 25 luglio 2024

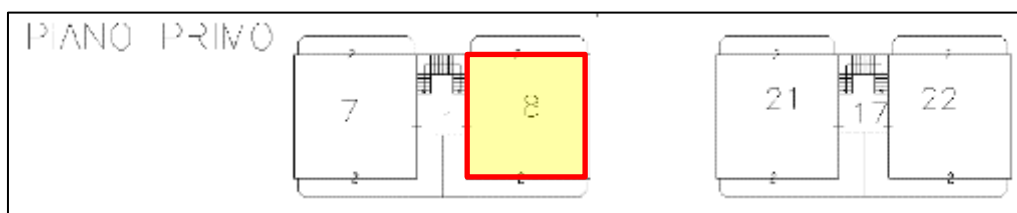


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

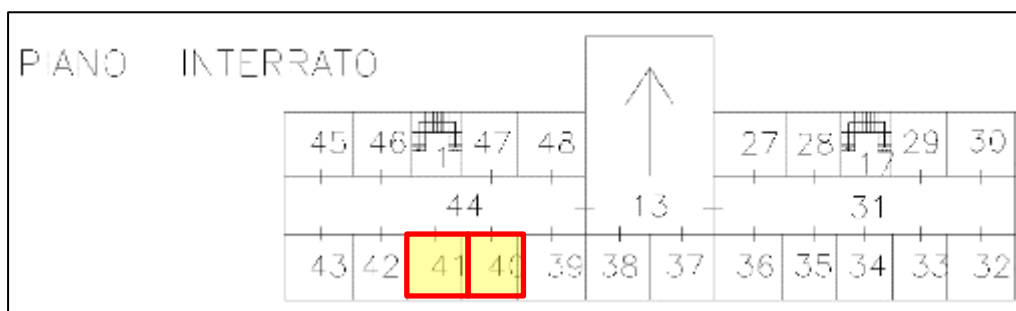
LOTTO DI VENDITA N. 2

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 8, 40, 41

Il presente lotto di vendita è composto da un appartamento al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 8, e da due box auto al piano seminterrato, identificati al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 subb. 40 e 41, 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.la 5273



Estratto elaborato planimetrico - piano seminterrato - p.la 5273

Per accedere all'appartamento in parola, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano primo, dove sulla sinistra del pianerottolo di riposo è ubicato il bene. Varcata la soglia

d'ingresso ci si introduce al salone, di circa mq. 19,75, mediante il quale verso nord si accede alla cucina, di circa mq. 11,70, mentre verso est 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 circa mq. 9,75 e mq. 14,80, al primo di due wc, di circa mq. 3,85, alla terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 14,80, e al secondo ed ultimo wc, di circa mq. 7,00. 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.

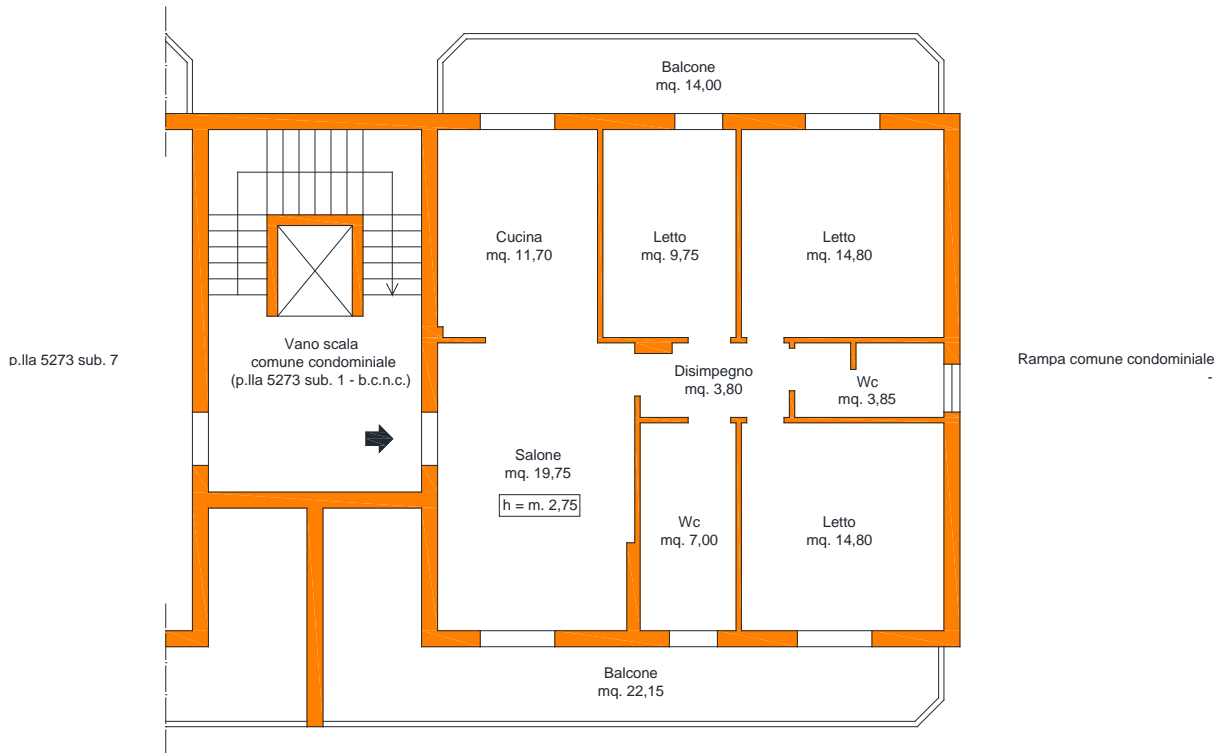
La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 85,45, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

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 rispetto a chi smonta le scale sono allocati i beni. Il primo box auto, identificato al sub. 40, posto di fronte a chi scende le scale guardando verso sinistra, è composto da un unico vano di circa mq. 21,10, mentre quello di cui al sub. 41, posto di fronte alle scale, si compone di un'unica superficie di circa mq. 21,50.

La superficie utile del box auto di cui al sub. 40, posto di fronte a chi scende le scale, guardando a sinistra, è di circa mq. 21,10, quella lorda è di circa mq. 23,10, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80; la superficie utile del box auto di cui al sub. 41 è di circa mq. 21,50, quella lorda è di circa mq. 23,25, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80.

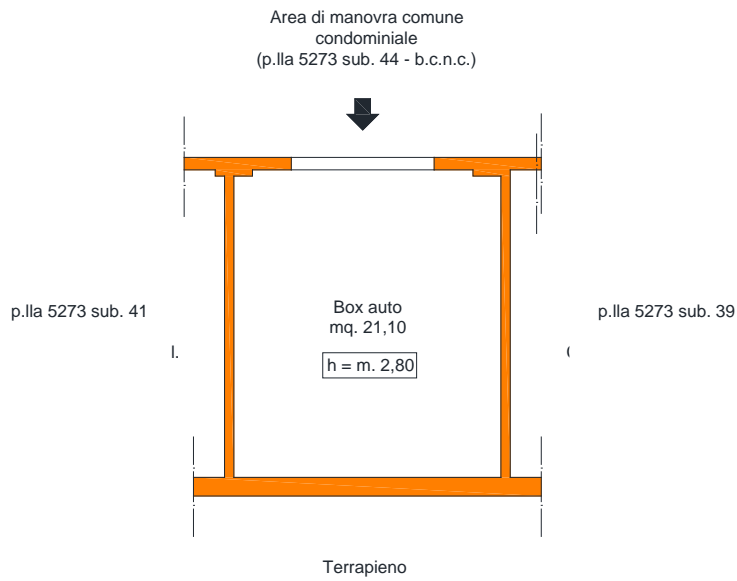
Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

p.la 5273 sub. 5

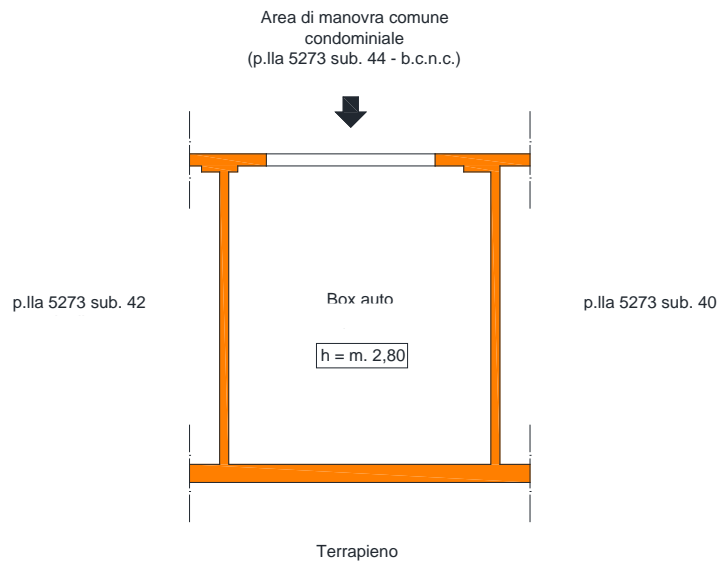


p.la 5273 sub. 5

Rilievo dell'appartamento - sub. 8

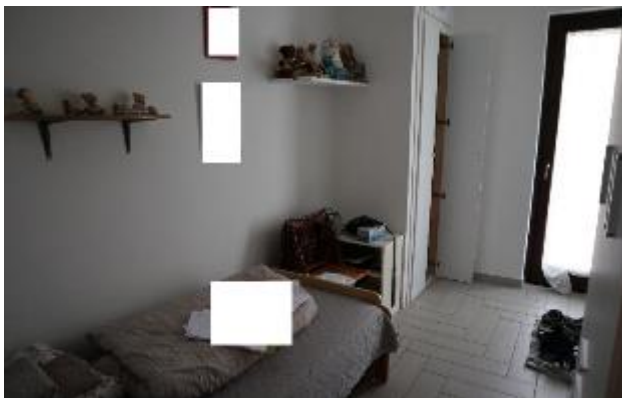


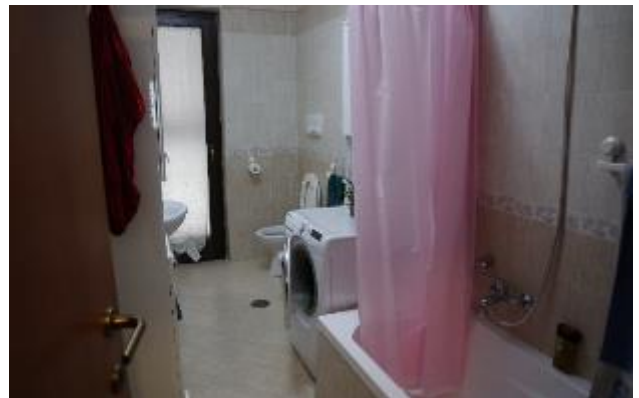
Rilievo del box auto - sub. 40



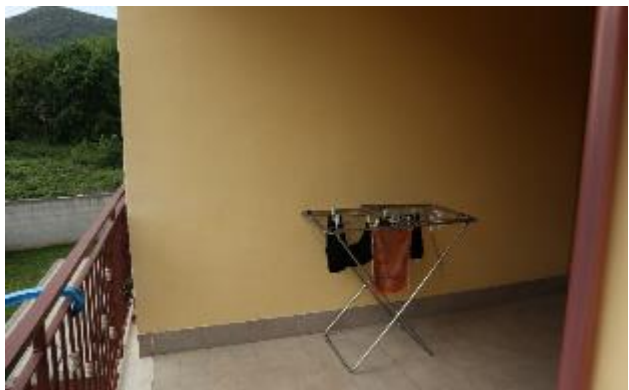
Rilievo del box auto - sub. 41

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.





Viste interne dell'appartamento - sub. 8



Viste esterne dell'appartamento - sub. 8



Viste interne del box auto - sub. 40



Vista esterna del box auto - sub. 40



Viste del box auto - sub. 41

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. 8, 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. 2						
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 8, 40, 41						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni	
8	1	1 - salone	Superficie netta	Mq 19,75	sufficiente	
	1	2 - cucina	Superficie netta	Mq 11,70	sufficiente	
	1	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq 3,80	sufficiente	
	1	4 - letto	Superficie netta	Mq 9,75	sufficiente	
	1	5 - letto	Superficie netta	Mq 14,80	sufficiente	
	1	6 - wc	Superficie netta	Mq 3,85	sufficiente	
	1	7 - letto	Superficie netta	Mq 14,80	sufficiente	
	1	8 - wc	Superficie netta	Mq 7,00	sufficiente	
	1	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,65	sufficiente	
40	S1	10 - box auto (mq. 21,10 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,55	sufficiente	
41	S1	11 - box auto (mq. 21,50 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,75	sufficiente	
Totale				Mq 119,40		
Incidenza murature (10%)				Mq 17,91		
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)				Mq 137,31		

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 137,31.

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

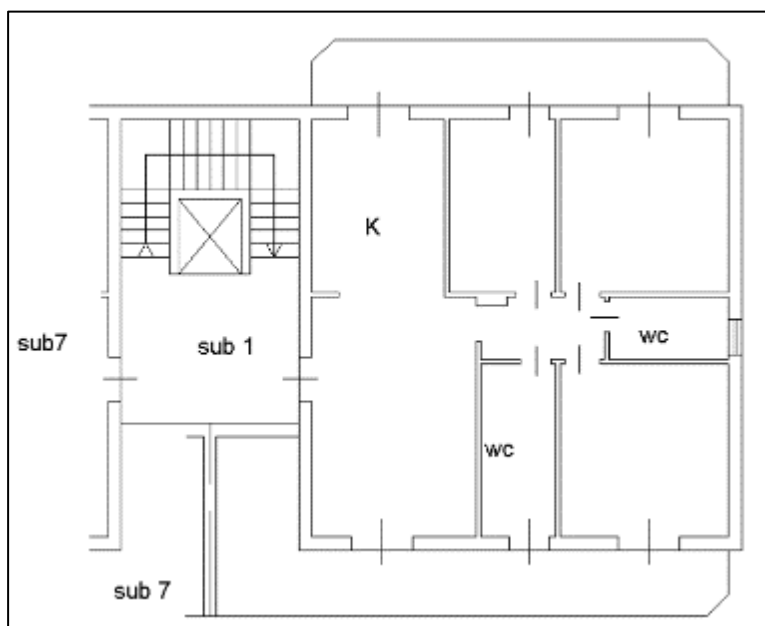
LOTTO DI VENDITA N. 2

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 8, 40, 41

Appartamento - sub. 8

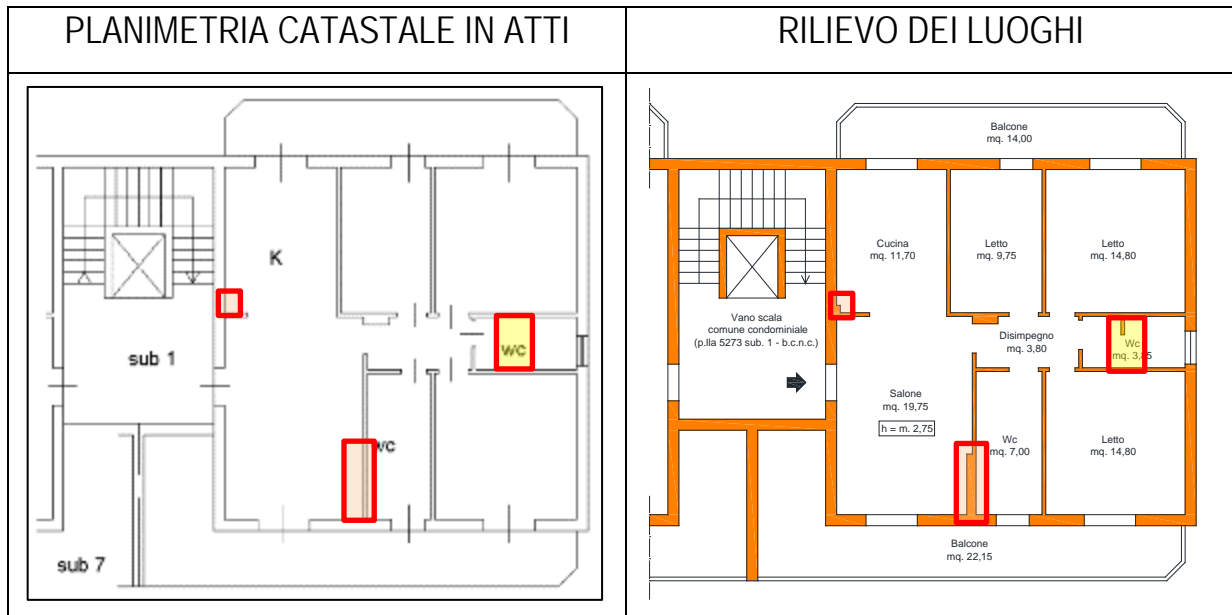
CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Calvi Risorta	8	5273	8	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 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.lla 5273 sub. 8, risulta essere la seguente:



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

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



Come dimostra il confronto appena riportato, si sono riscontrate difformità relative alla diversa disposizione interna dell'unità residenziale, limitatamente ad un tramezzo realizzato nel wc, in giallo nel confronto in alto, e all'ispessimento delle pareti nella cucina e nel salone, nel confronto in alto.

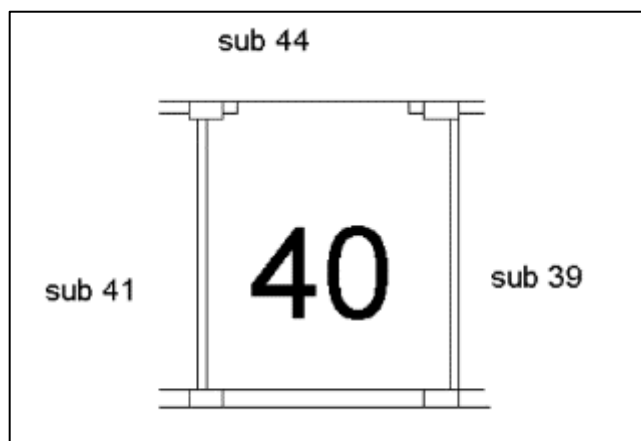
Per detti motivi la scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, andrebbe redatto quindi un documento do.c.fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale, per il quale si decurteranno i costi, che si stimano intorno ad € 1.000,00 (comprensivi di spese tecniche), dalla stima finale.

Box auto - sub. 40

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	40	C/6	1	20 m ²	Totale: 26 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) Proprietà per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 40, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 40) – PIANO SEMINTERRATO

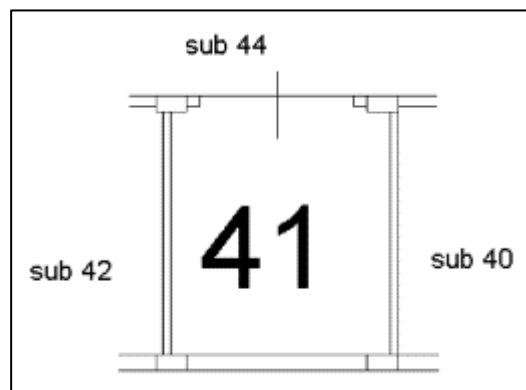
Come è possibile notare dal confronto tra planimetria di cui al rilievo eseguito e quella inserita nella scheda catastale, non sono state riscontrate difformità.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI

Box auto - sub. 41

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	41	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

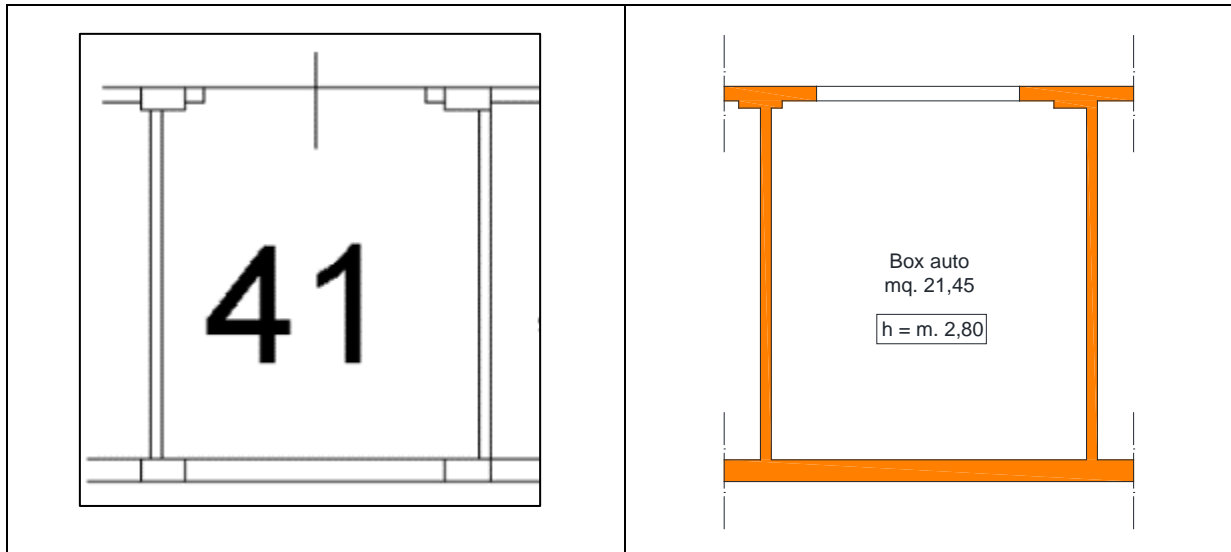
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 26, p.la 5273 sub. 41, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 41) – 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. 2 – 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. 8) confina con beni ----- e ----- (in proiezione) a sud e a nord, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est. Il primo box auto (sub. 40), confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- ad ovest e ad est. Il secondo box auto (sub. 41) confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- ad ovest e ad est; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 8**, 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. 40**, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----. Il secondo box auto è riportato presso il Catasto

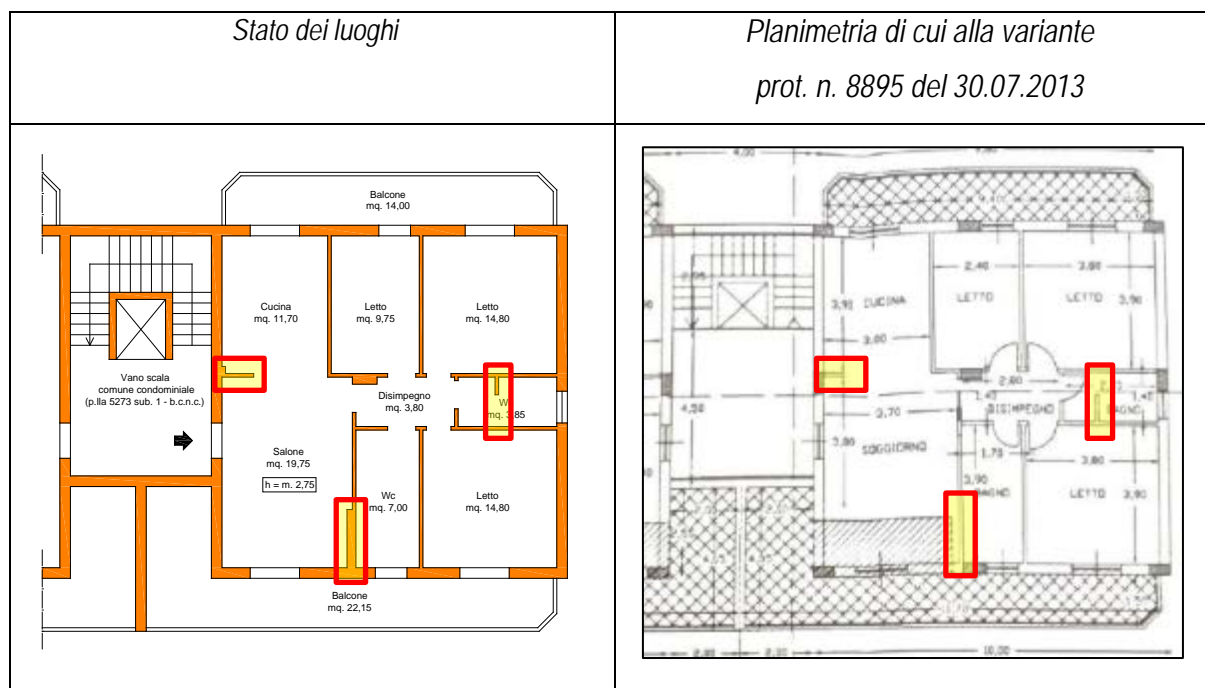
Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 41**, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento di cui al sub. 8 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di una parete nel wc ad est del bene e alla modifica di due pareti del salone. Il descritto stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 40 e del box auto di cui al sub. 41 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. 8 non è conforme in ordine alla diversa posizione del tramezzo nel bagno ad est del bene oltre alla modifica delle pareti del salone. Lo stato dei luoghi dei box auto di cui al sub. 40 e al sub. 41 sono conformi a quanto autorizzato; 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 € 85.000,00.

[QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.](#)

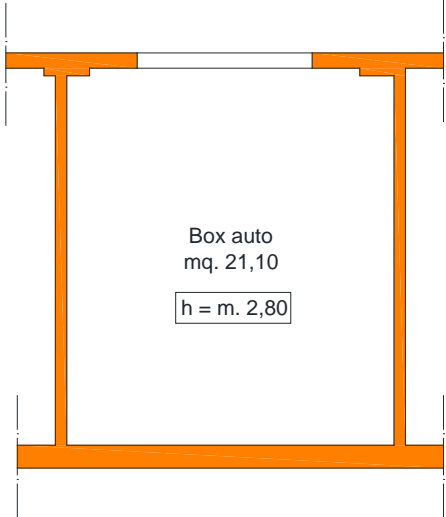
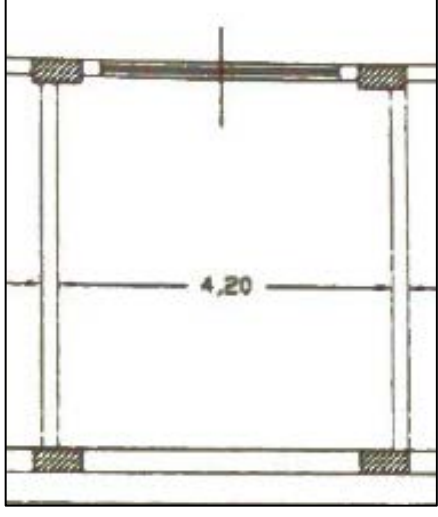
LOTTO DI VENDITA N. 2

Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 8 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.



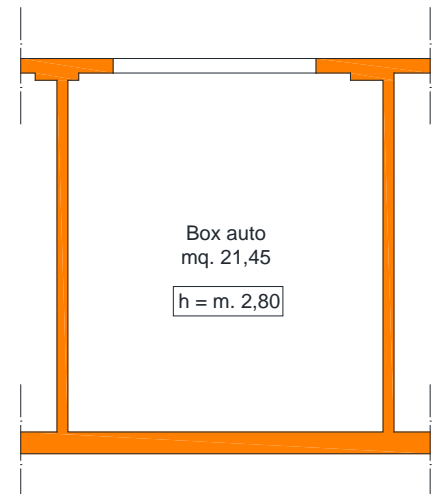
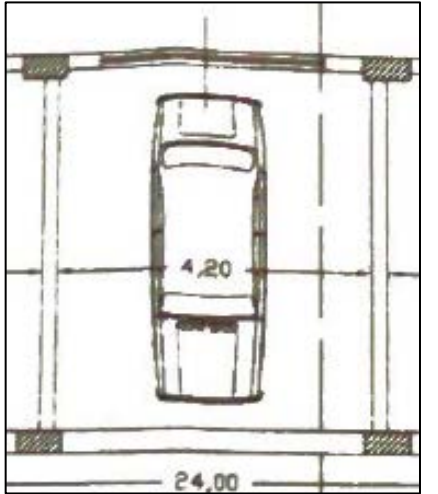
L'appartamento in parola risulta essere difforme a quanto riportato nella Variante n. 8895 del 30.07.2013 in ordine alla diversa posizione del tramezzo nel wc ad est del corpo di fabbrica, oltre alla modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e all'inspessimento della parete del salone, il tutto evidenziato in giallo nel confronto in alto. Per cui, siccome dette difformità non comportano una variazione di volumetria, le stesse sono da considerare sanabili 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 bene di cui al sub 40 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. 21,10 h = m. 2,80</p>	 <p>4,20</p>

Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 40 risulta essere conforme alla planimetria tipo del piano seminterrato allegata alla Variante prot. n. 8895 del 30.07.2013.

Per il bene di cui al sub 41 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. 21,45 h = m. 2,80</p>	 <p>4,20 24,00</p>

Come si evince dal confronto appena riportato, lo stato dei luoghi del cespite in parola risulta essere conforme rispetto allo stato autorizzato.

In definitiva, le difformità interne dell'appartamento identificato al sub. 8 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 € 2.000,00, 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 8, risulta essere stato rilasciato un certificato di prestazione energetica con n. progressivo AENGR-358387-18/04/2019 12.16.47.067, 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. 2

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 8, 40, 41

Gli immobili di cui al sub 8 e al sub 40 sono occupati dai signori ----- e -----
-----, mediante contratto di locazione registrato a Sessa Aurunca - Teano il 26.06.2021 al n. 1704 serie 3T, valido dal 01.06.2021 al 31.05.2025, per un canone mensile pari ad € 350,00. Si specifica, però, che il contratto in parola riporta menzionato l'appartamento sub 8, e il "box n. _____", senza indicare specificatamente il numero di sub. Sin da inizio contratto, però, gli occupanti hanno sempre utilizzato il sub 40.

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 41 è libero, a disposizione della società debitrice -----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO DI VENDITA N. 2

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 8, 40, 41

Per gli immobili inclusi nel presente lotto di vendita, 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 opponibile	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,01

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 744,36 \times 1,01 = \text{€/mq } 751,80 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 752,00 \text{ in c.t.}$$

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

- Appartamento + n. 2 box auto:

$$\text{€/mq } 752,00 \times \text{mq } 137,31 = \text{€ } 103.257,12$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- Dei costi per regolarizzazione catastale, calcolati in € 1.000,00;
- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 2.000,00;

Allora:

$$\text{€ } 103.257,12 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 100.257,12$$

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:

$$\text{€ } 100.257,12 - 15\% = \text{€ } 85.218,55$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 2, è di € 85.000,00 in c.t.