

---

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA N. 4**

nella procedura promossa da

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

contro

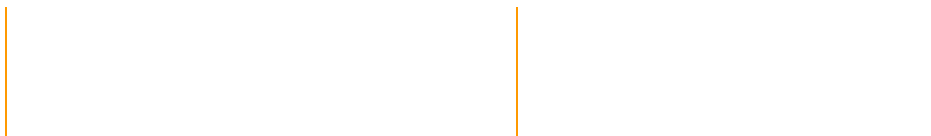
-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 199/23

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 25 luglio 2024

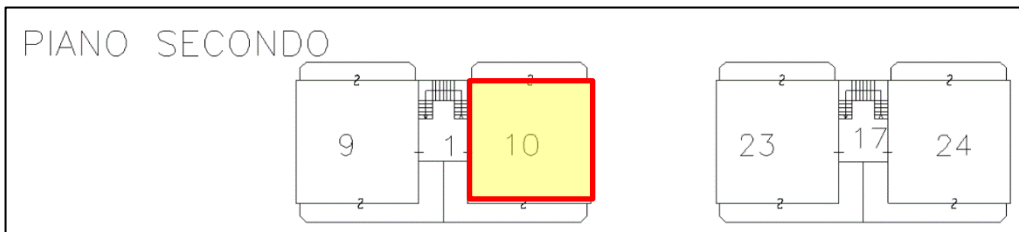


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

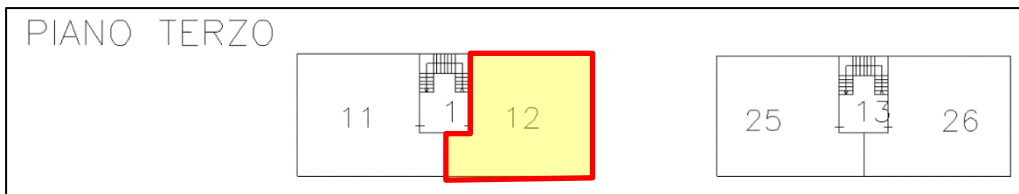
**LOTTO DI VENDITA N. 4**

Calvi Risorta, f. 8, p.la 5273, sub 10, 12, 39

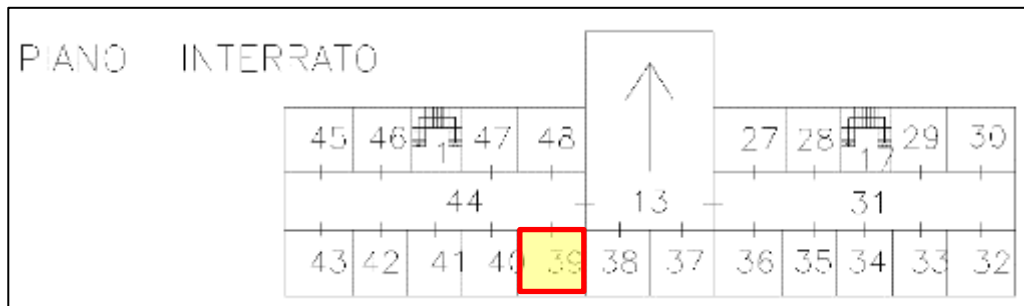
Il presente lotto di vendita è composto da un appartamento al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.la 5273 sub. 10, da un locale deposito al piano terzo sottotetto, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.la 5273 sub. 12, e da un box auto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.la 5273 sub. 39, così come dimostrano gli estratti dell'elaborato planimetrico del piano primo e del piano seminterrato della predetta p.la 5273.



Estratto elaborato planimetrico - piano secondo - p.la 5273



Estratto elaborato planimetrico - piano secondo - p.la 5273



Estratto elaborato planimetrico - piano seminterrato - p.la 5275

---

Per accedere all'appartamento incluso nel lotto di vendita n. 4, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano secondo dove sulla sinistra rispetto a chi smonta le scale, è collocato il bene. Varcata la soglia d'ingresso ci si introduce al salone, di circa mq. 20,00, 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. 4,00. Da quest'ultimo si accede alle prime due delle tre camere da letto, rispettivamente di circa mq. 9,55 e mq. 15,00, al primo di due wc, di circa mq. 3,70, alla terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 14,45, e al secondo ed ultimo wc, di circa mq. 7,40. 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. 85,80, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

Per raggiungere il locale deposito, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano terzo sottotetto, dove sulla sinistra è collocato il bene di cui al sub. 12.

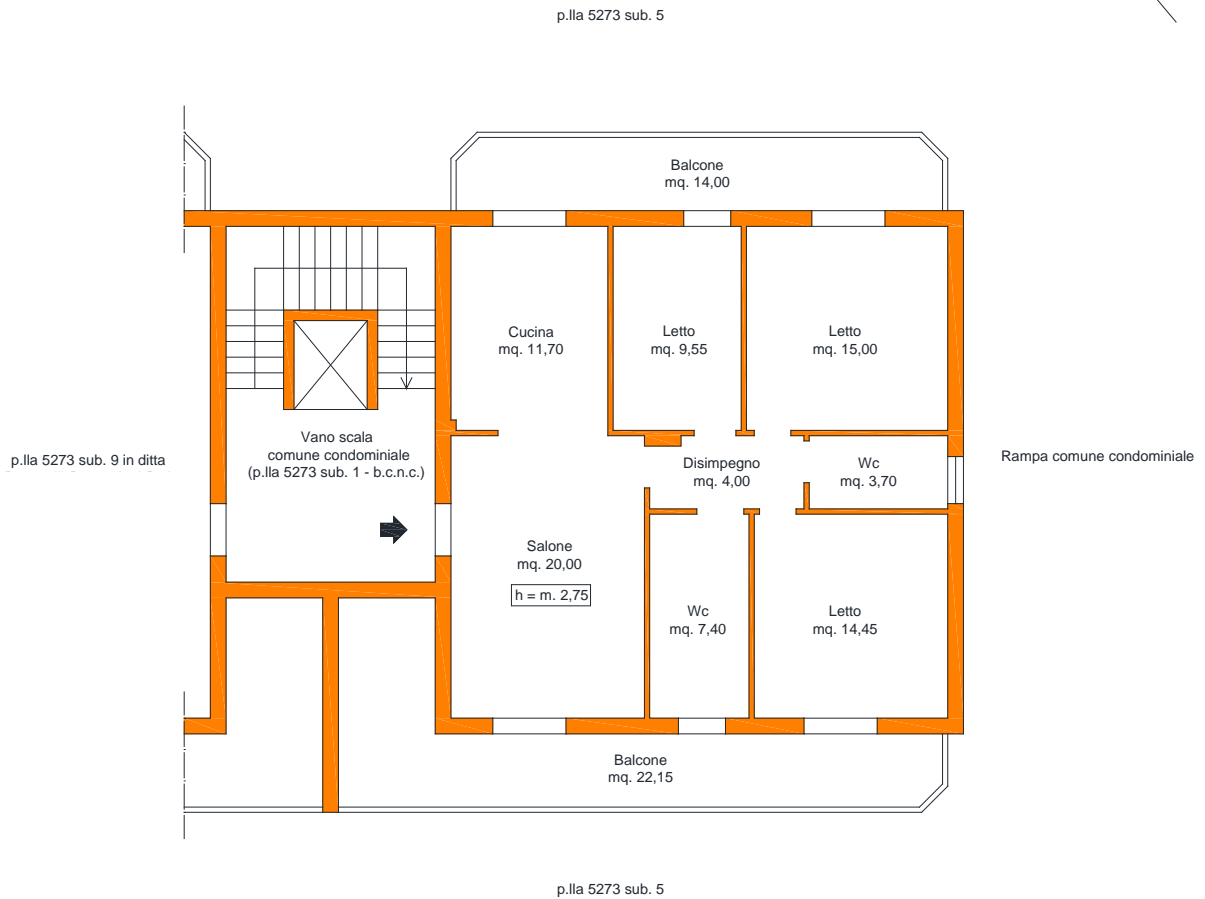
Il bene presenta delle divisioni interne, nello specifico, varcato l'ingresso, ci si introduce nel primo vano, di circa mq. 43,90, attraverso il quale si accede al disimpegno, di circa mq. 2,95. Da quest'ultimo è possibile accedere ai restanti vani dell'immobile, rispettivamente di circa mq. 6,15, mq. 15,55 e mq. 24,10.

La superficie utile del locale deposito è di circa mq. 92,65, quella lorda è di circa mq. 101,20, mentre l'altezza minima rilevata è di circa m. 1,50, mentre quella massima è di circa m. 4,50.

Per raggiungere il box auto che conclude il lotto di vendita, invece, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato, dove sulla sinistra rispetto a chi smonta le scale è collocato il bene in parola, il quale è costituito da un unico vano di circa mq. 24,20.

La superficie utile del box auto è di circa mq. 24,20, quella lorda è di circa mq. 22,95, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80.

Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

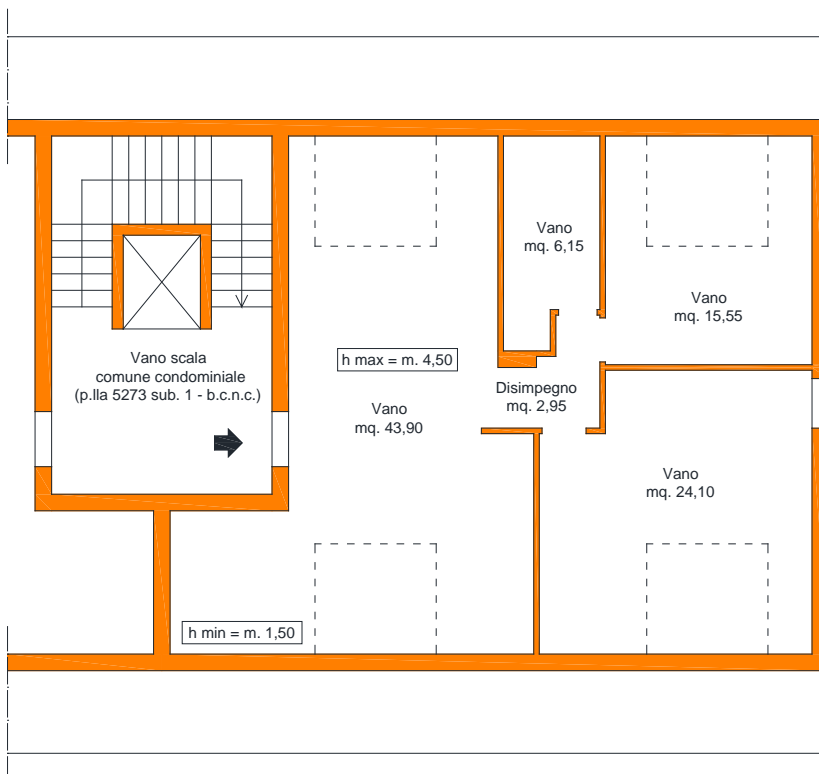


Rilievo dell'appartamento - sub. 10



p.lla 5273 sub. 5

p.lla 5273 sub. 11 in ditta



Rampa comune condominiale 3. -

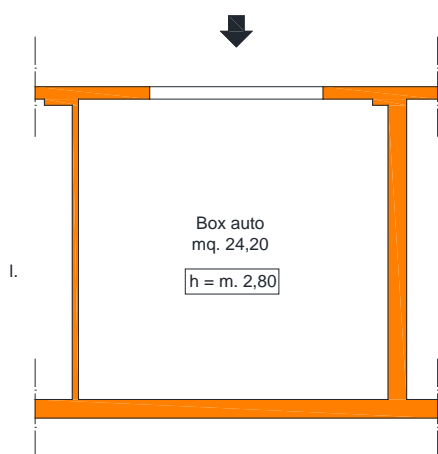
p.lla 5273 sub. 5

Rilievo del deposito - sub. 12



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

p.lla 5273 sub. 40

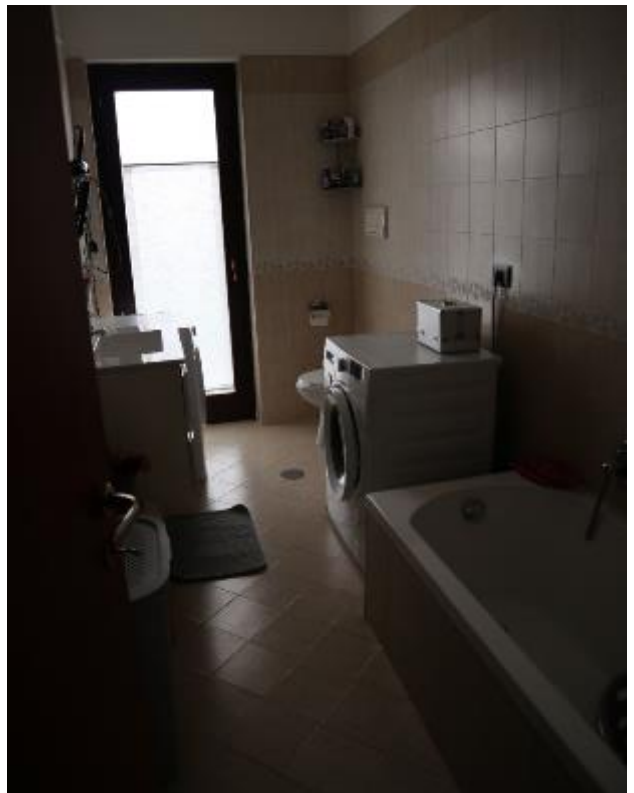
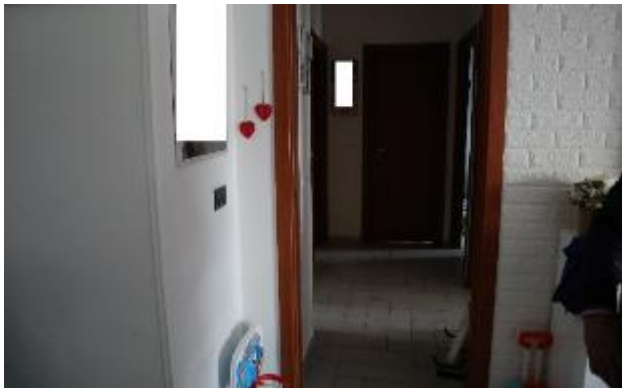
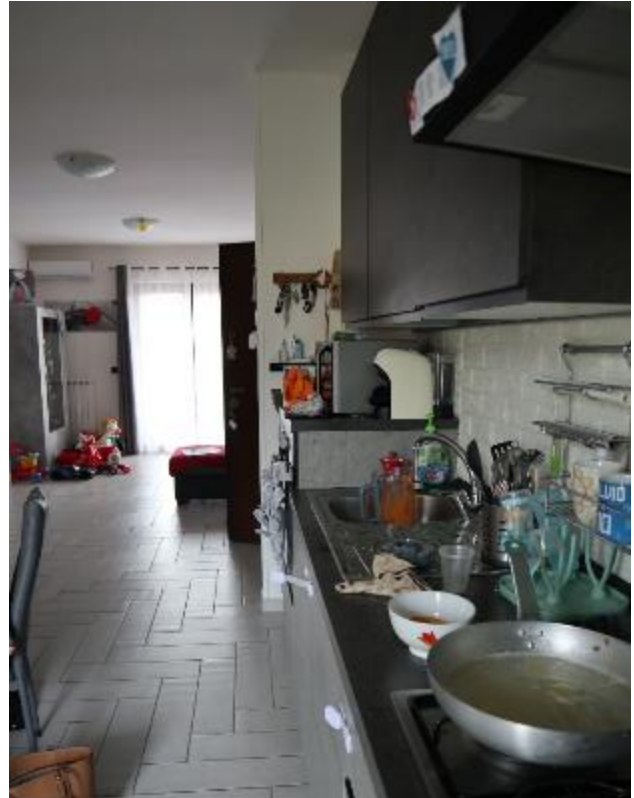


p.lla 5273 sub. 38

Terrapieno

Rilievo del box auto - sub. 39

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.



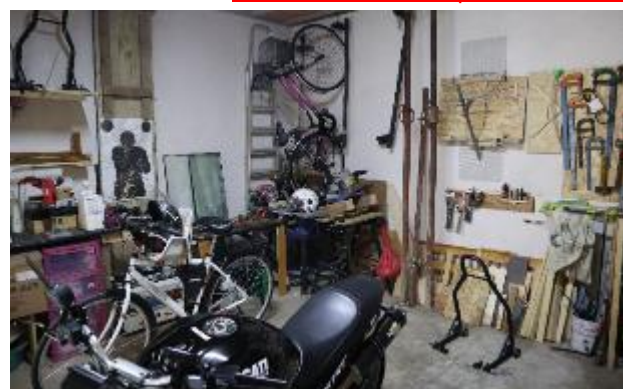


Viste interne dell'appartamento - sub. 10



Viste esterne dell'appartamento - sub. 10





Viste esterne del box auto - sub. 39



Vista esterna del box auto - sub. 39

Gli impianti funzionanti nell'appartamento sono quello elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento; non sono presenti impianti nel locale deposito.

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 non risulta essere stato rilasciato alcun **attestato di prestazione energetica** per il cespite identificato al



C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 10, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. PG/2024/0009279 del 08.01.2024, per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

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 il deposito e il 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. 4						
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 10, 12, 39						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni	
10	2	1 - salone	Superficie netta	Mq 20,00	sufficiente	
	2	2 - cucina	Superficie netta	Mq 11,70	sufficiente	
	2	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq 4,00	sufficiente	
	2	4 - letto	Superficie netta	Mq 9,55	sufficiente	
	2	5 - letto	Superficie netta	Mq 15,00	sufficiente	
	2	6 - wc	Superficie netta	Mq 3,70	sufficiente	
	2	7 - letto	Superficie netta	Mq 14,45	sufficiente	
	2	8 - wc	Superficie netta	Mq 7,40	sufficiente	
	2	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,65	sufficiente	
12	3	10 - deposito (mq. 92,65 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 46,23	rustico	
39	S1	11 - box auto (mq. 24,20 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,10	sufficiente	
Totale				Mq 156,88		
Incidenza murature (10%)				Mq 23,49		
<b>Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)</b>				<b>Mq 180,37</b>		

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 180,37.

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

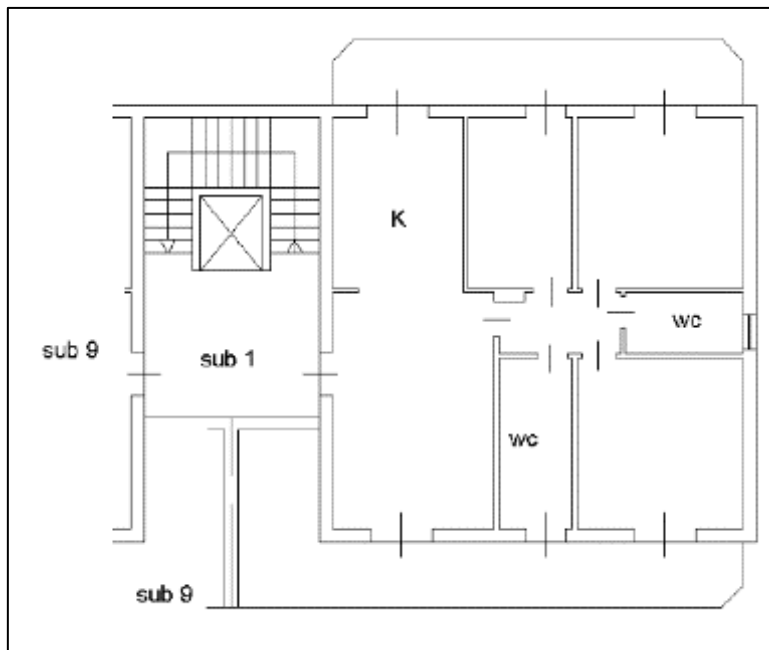
**LOTTO DI VENDITA N. 4**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 10, 39, 12

Appartamento - sub. 10

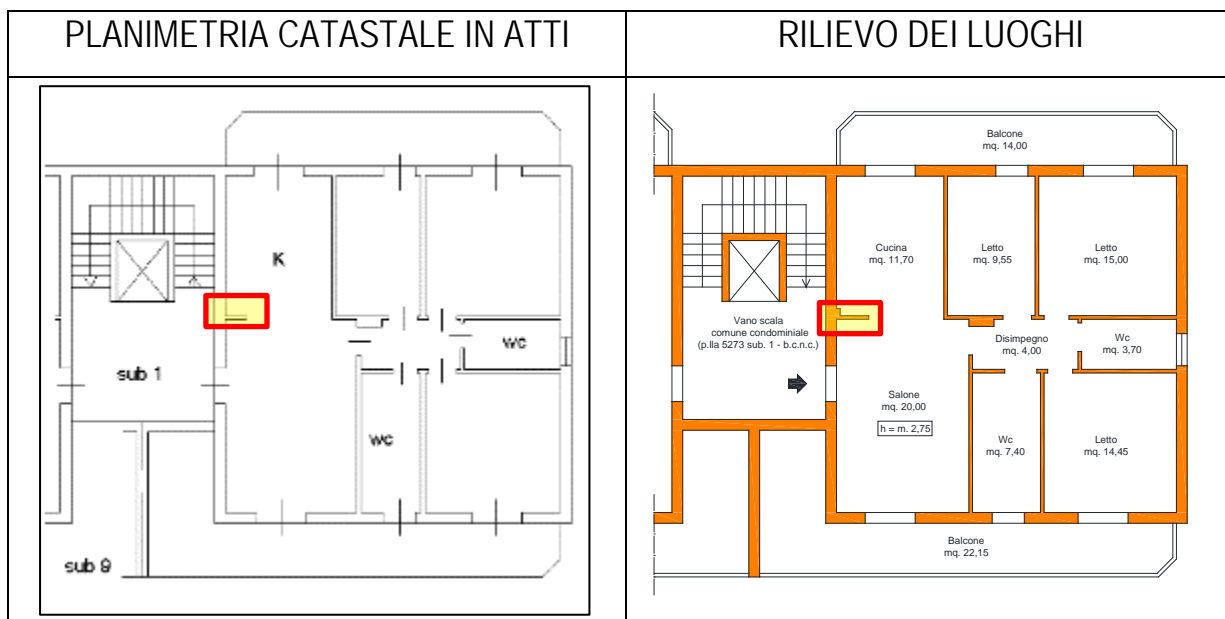
CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Calvi Risorta	8	5273	10	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 100 m <sup>2</sup>	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 2					
<b>Intestati</b>				-----			-----		(1) Proprietà per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 10, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 10) – PIANO SECONDO

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

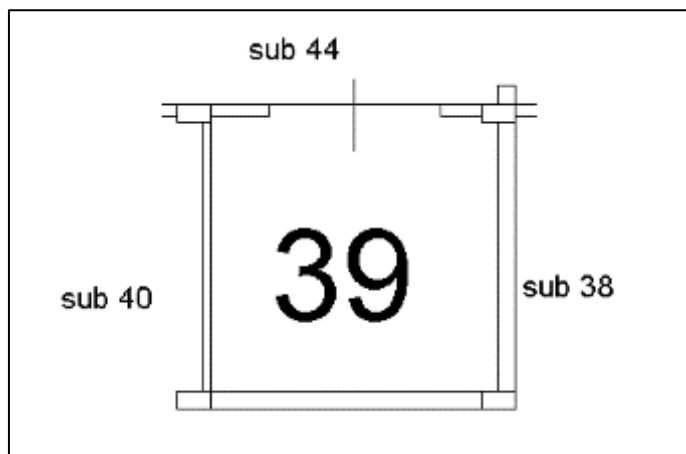


Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia la modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina, ma questa circostanza è minima per potersi considerare difformità.

Box auto - sub. 39

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	39	C/6	1	24 m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 32,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>			VIA RINCHIUSA n. SNC Piano S1							
<b>Intestati</b>			-----					-----		(1) Proprietà per 1/1

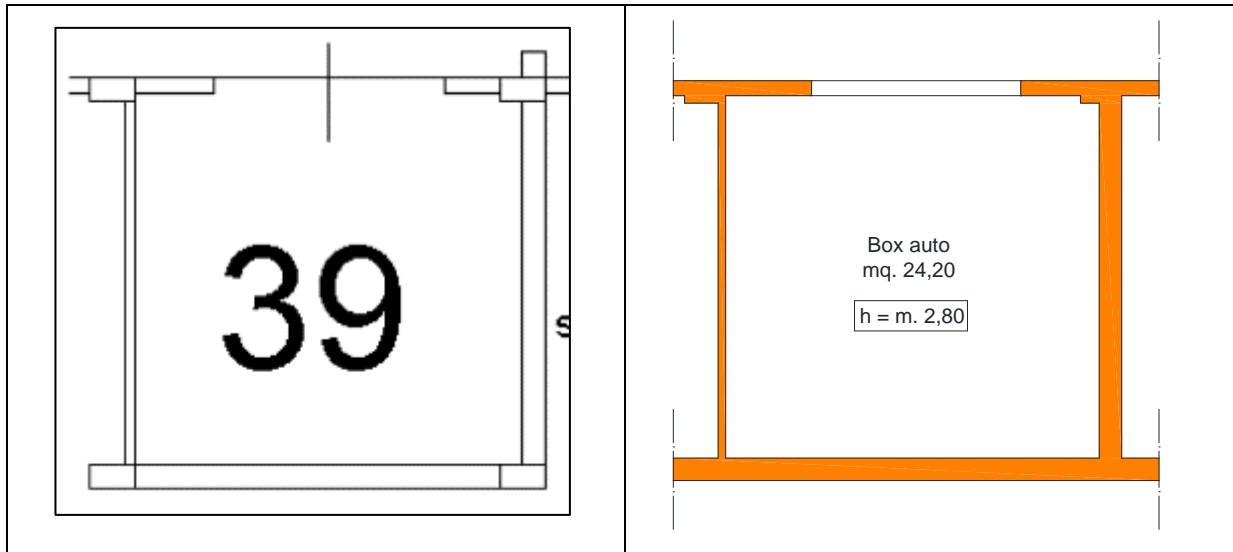
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 39, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 39) – 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.

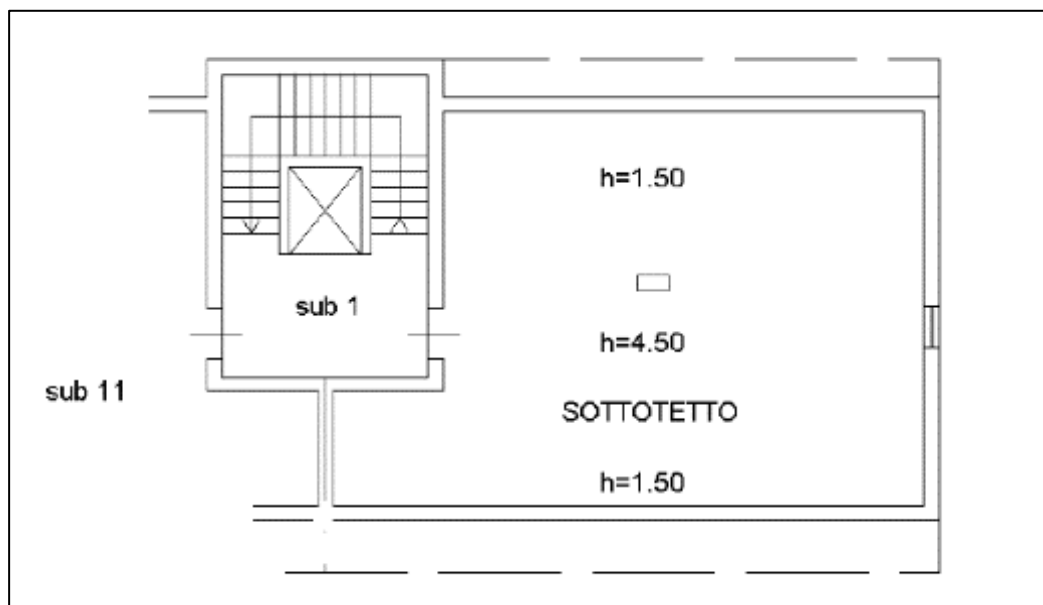
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI
-------------------------------	--------------------



Locale deposito - sub. 12

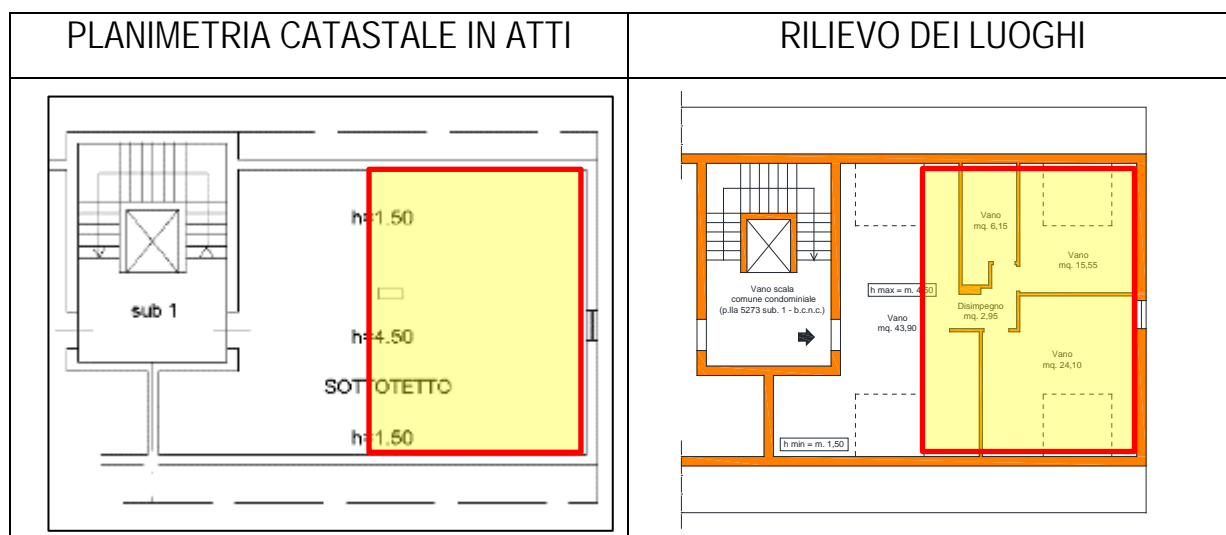
CATASTO FABBRICATI										
DEPOSITO										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
Calvi Risorta	8	5273	12	C/2	1	77 m <sup>2</sup>	Totale: 88 m <sup>2</sup>	Euro 95,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 3						
<b>Intestati</b>				-----			-----		(1) Proprieta` per 1/1	

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 12, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 5273 sub. 12) – PIANO TERZO

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



Dal confronto appena riportato si sono riscontrate difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni del cespite. Infatti in sede di accesso si è appurata la realizzazione di tramezzi che delimitano n. 5 spazi distinti, in giallo nel confronto in alto.

---

Per questo motivo 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.

Si precisa inoltre che nella planimetria catastale non sono state rappresentate le aperture verso l'esterno (tratteggiate nel rilievo dei luoghi), ma questa circostanza non si considera come difformità.

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

**LOTTO DI VENDITA N. 4** – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano secondo, di **deposito** al piano terzo sottotetto e di **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. Il deposito è composto da un unico vano, mentre il box auto è anch'esso composto da un unico vano; l'appartamento (sub. 10) 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 deposito (sub. 12), 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 box auto (sub. 39) 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. 10**, categoria A/2, rendita € 355,06 in ditta ----- Il deposito è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 12**, categoria C/2, rendita € 95,44 in ditta ----- Il box auto

---

è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIIa 5273 sub. 39**, categoria C/6, rendita € 32,23 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento di cui al sub. 10 e del box auto di cui al sub. 39 corrispondono alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi del deposito di cui al sub. 12 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di nuove pareti che conformano 5 spazi distinti; 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. 10 non è conforme in ordine alla costruzione del tramezzo nel bagno ad est del bene oltre alla modifica della parete che divide il salone dalla cucina. Lo stato dei luoghi del deposito di cui al sub. 12 non è conforme in ordine alla realizzazione delle pareti di tomagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato, all'annessione di una porzione del pianerottolo del vano scala alla superficie del bene, oltre alla realizzazione di pareti che conformano 5 spazi distinti. Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 39 è conforme a quanto autorizzato; a parere dell'esperto per le difformità descritte relativamente al sub 10 può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., le difformità del bene sub 12 non possono essere sanate e andranno ripristinati i luoghi come assentiti; non risulta ordine di demolizione del bene.



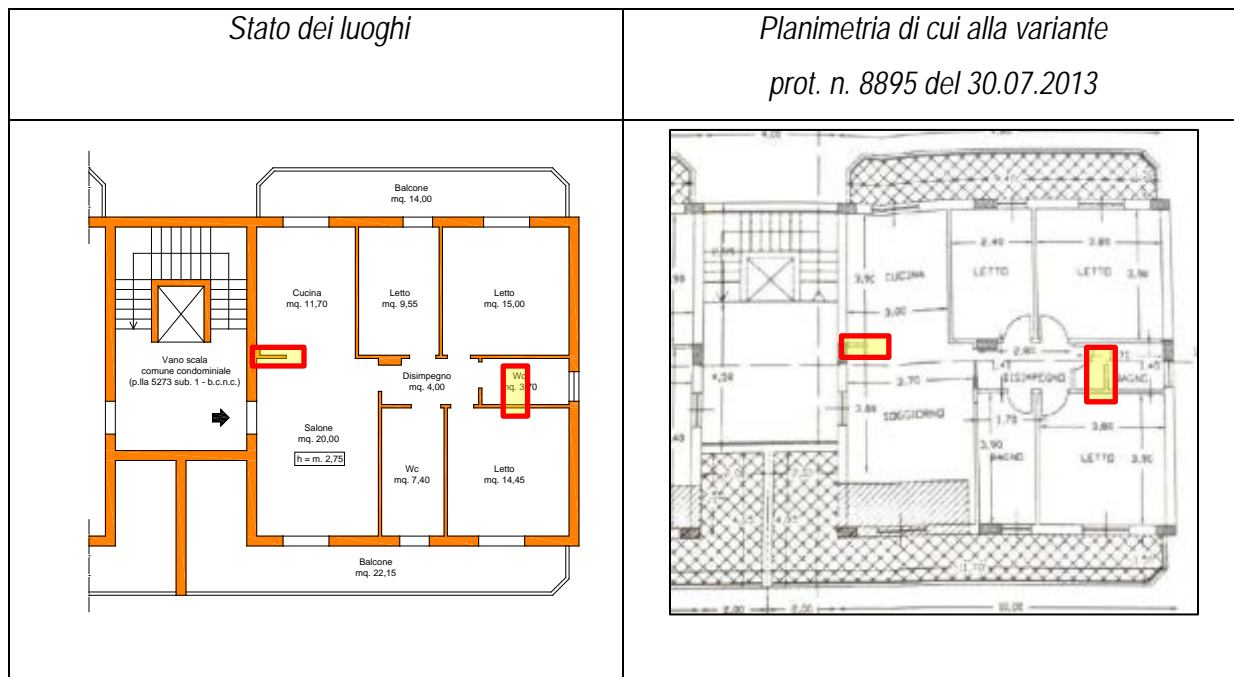
PREZZO BASE euro € 115.000,00

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

**LOTTO DI VENDITA N. 4**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 10, 39, 12

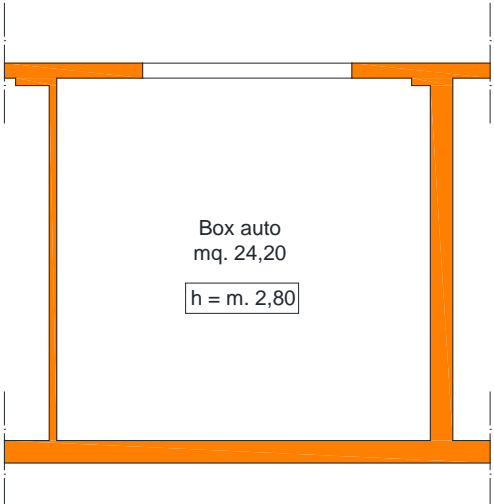
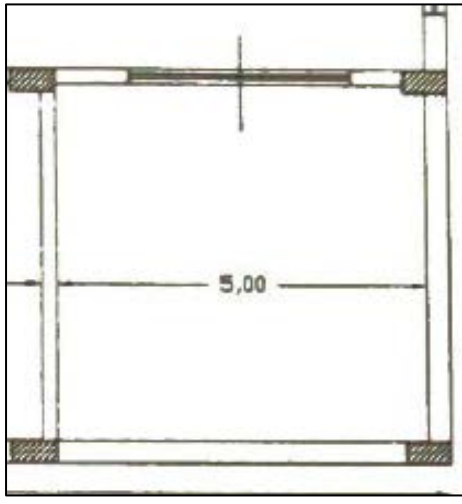
Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 10 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.



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, 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.

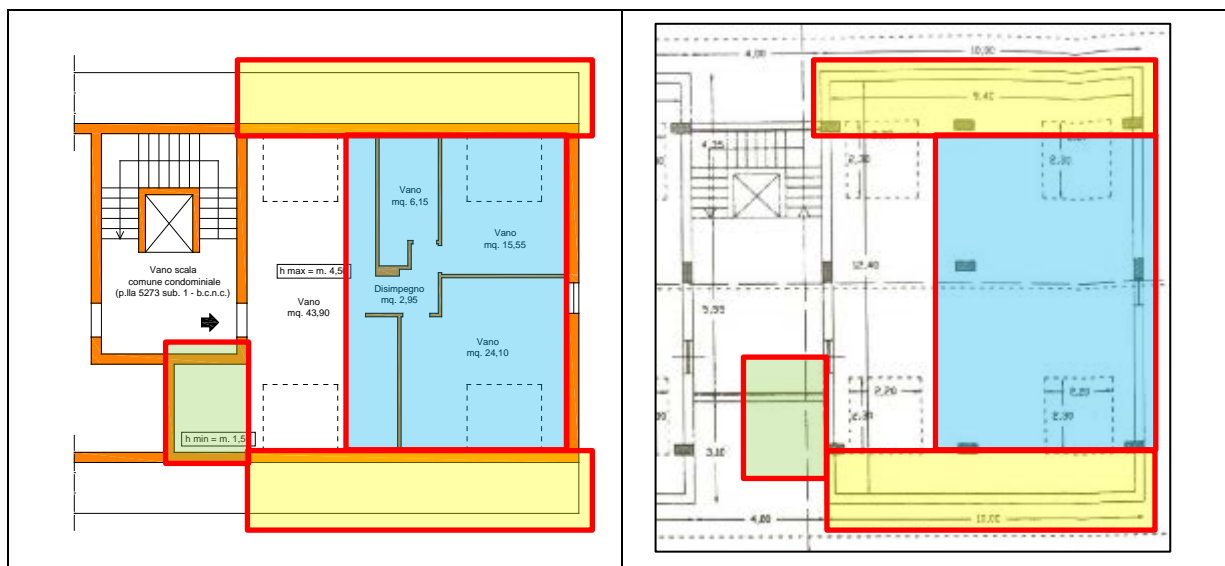
Per il bene di cui al sub 39 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>
 <p>Box auto mq. 24,20 h = m. 2,80</p>	 <p>5,00</p>

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

Per il bene di cui al sub 12 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>
-------------------------	--



Dal confronto appena riportato si denota come lo stato dei luoghi sia difforme rispetto a quanto autorizzato. Infatti, il bene in esame risulta essere stato modificato con la realizzazione delle pareti di tombagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato diminuendo di fatto la superficie utile del cespite, in giallo nel confronto in alto. Dall'esame delle planimetrie si denota inoltre che una porzione del pianerottolo di riposo del vano scala è stato annesso alla superficie del deposito al piano terzo sottotetto, in verde nel confronto in alto. Infine, in sede di accesso si è riscontrata la costruzione di tramezzature interne all'unità residenziale che conformano n. 5 vani distinti.

Dette difformità comportano una variazione della sagoma dell'unità immobiliare con una variazione di volumetria generale, per cui le stesse sono da considerare non sanabili. Pertanto si dovranno ripristinare i luoghi come assentiti.

In definitiva, per le difformità riscontrate ai beni di cui al lotto di vendita n. 4, limitatamente al bene di cui al sub 10, è possibile richiedere sanatoria 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 dell'organismo edilizio, per un costo di circa € 2.000,00, che verrà detratto dalla stima finale.

---

Per la difformità del bene di cui al sub 12 non può richiedersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, per cui andrebbe ripristinato lo stato autorizzato dalla Variante prot. n. 8895 del 30.07.2013. In questa sede si stimano in € **3.000,00** i costi complessivi (comprensivi di spese tecniche e di trasporto a rifiuto del materiale di risulta) relativi ai lavori di ripristino dello stato assentito i quali verranno detratti dalla stima finale.

A seguito di indagini presso l'ufficio preposto della Regione Campania si è evinto che per nessun bene oggetto del presente lotto di vendita risulta essere rilasciato certificato di prestazione energetica. Per cui dalla stima finale verrà decurtato l'importo di € 600,00, ai fini della redazione del detto documento.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

**LOTTO DI VENDITA N. 4**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 10, 39, 12

Gli immobili di cui al sub 10 e al sub 39 sono occupati dal signor -----, mediante contratto di locazione registrato a Sessa Aurunca - Teano il 03.02.2024 al n. 351 serie 3T, valido dal 01.04.2023 al 31.03.2027, 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 12 è libero, a disposizione della società debitrice -----  
-----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

**LOTTO DI VENDITA N. 4**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 10, 39, 12

Per i cespiti inclusi nel lotto di vendita n. 4, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione riportata nella relazione generale, applicando i parametri di seguito indicati.

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

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 + deposito + box auto:

$$\text{€/mq } 789,00 \times \text{mq } 180,37 = \text{€ } 142.311,93$$

---

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 2.000,00;
- dei costi per il ripristino dei luoghi non sanabili, calcolati in € 3.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$€ 142.311,93 - € 2.000,00 - € 3.000,00 - € 1.000,00 - € 600,00 = € 135.711,93$$

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:

$$€ 135.711,93 - 15\% = € 115.355,14$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 4, è di € 115.000,00 in c.t.**