
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N. 3

nella procedura promossa da

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

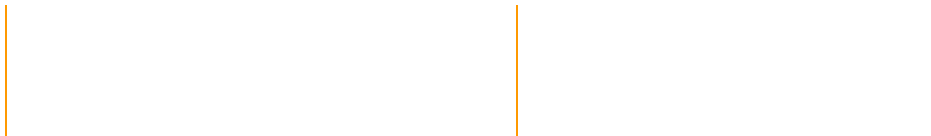
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 199/23

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 25 luglio 2024

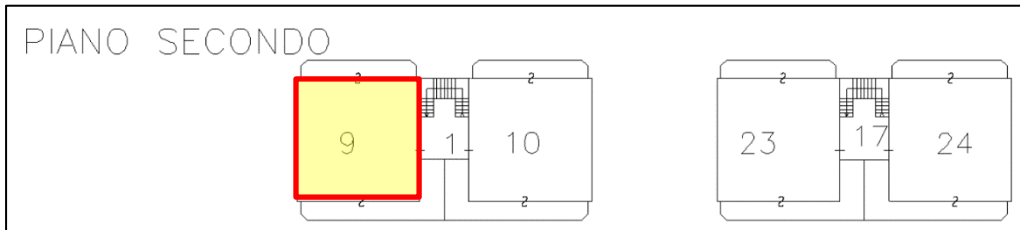


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

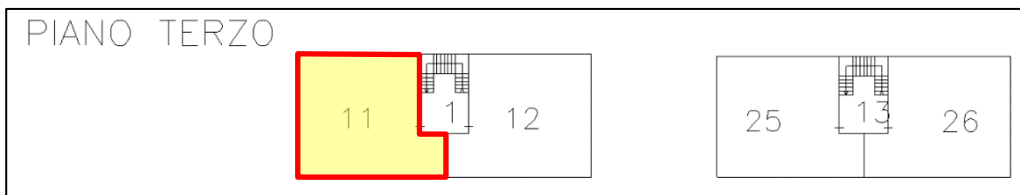
LOTTO DI VENDITA N. 3

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 9, 11, 46

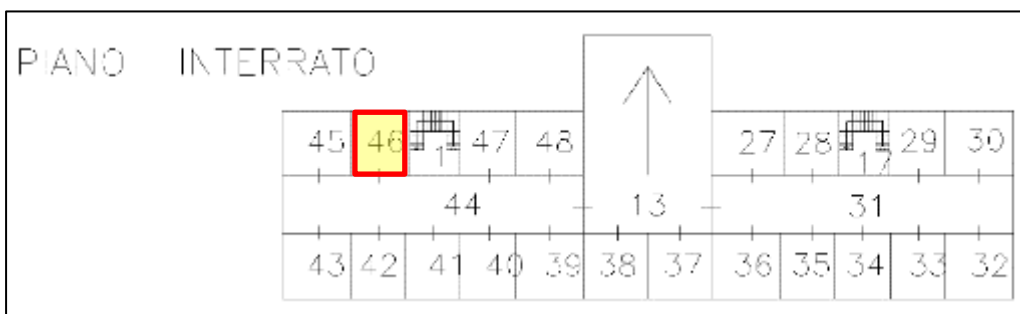
Un appartamento al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 9, un locale deposito al piano terzo sottotetto, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 11, e un box auto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 46, costituiscono il lotto di vendita n. 3, così come dimostrano gli estratti dell'elaborato planimetrico del piano primo e del piano seminterrato della predetta p.lla 5273.



Estratto elaborato planimetrico - piano secondo - p.lla 5273



Estratto elaborato planimetrico - piano secondo - p.lla 5273



Estratto elaborato planimetrico - piano seminterrato - p.lla 5273

Per accedere all'appartamento incluso nel lotto di vendita n. 3, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano secondo dove sulla destra rispetto a chi smonta le scale, è collocato il bene. Varcata la soglia d'ingresso ci si introduce al salone, di circa mq. 20,30, mediante il quale verso nord si accede alla cucina, di circa mq. 12,00, 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 circa 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. 6,55. 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. 85,50, 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 destra è collocato il bene di cui al sub. 11.

Varcato l'ingresso, ci si introduce nell'unico vano di cui è composto l'immobile, il quale ha un'estensione di circa mq. 94,70.

La superficie utile del locale deposito è di circa mq. 94,70, 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 destra rispetto a chi smonta le scale è collocato il bene di cui al sub. 46, il quale è costituito da un unico vano di circa mq. 20,70.

La superficie utile del box auto è di circa mq. 20,70, quella lorda è di circa mq. 22,95, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80.

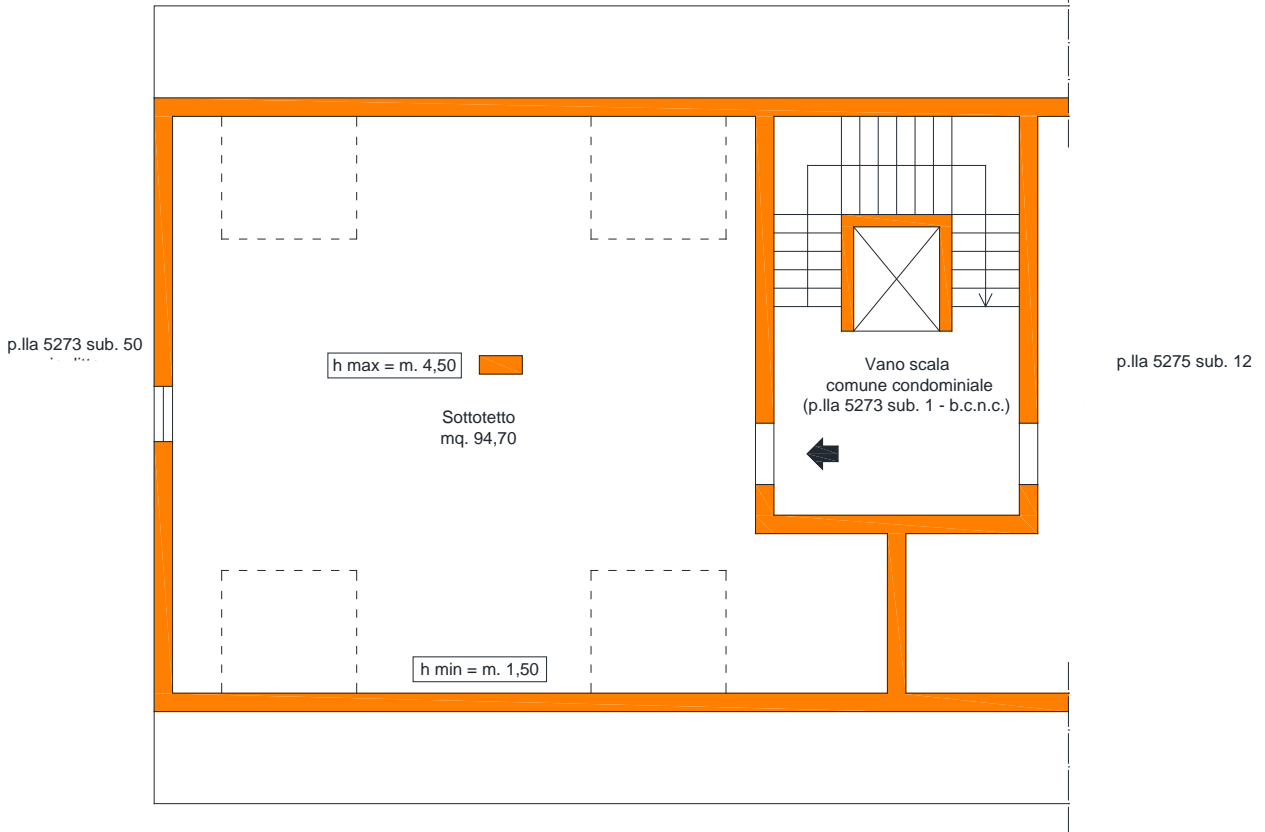
Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.



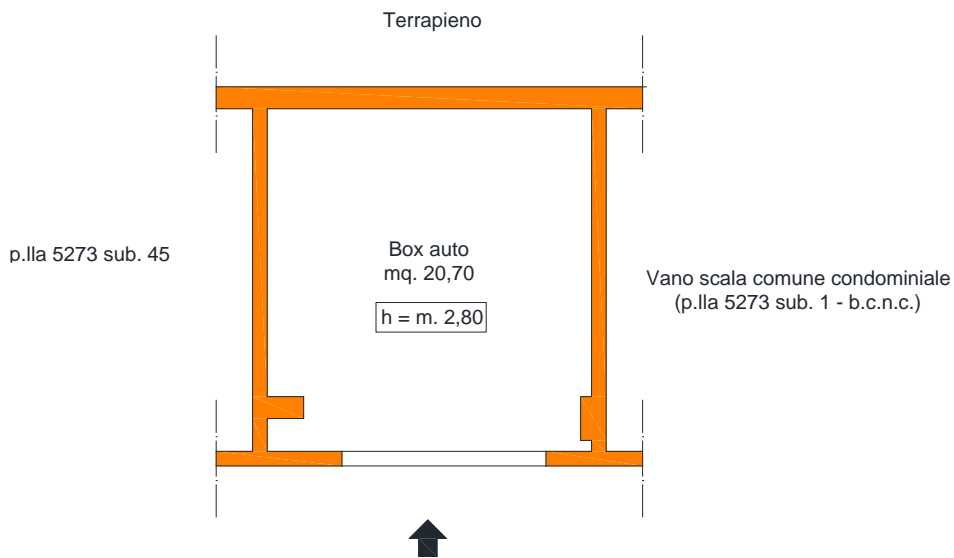
n.la 5273 sub. 50



Rilievo dell'appartamento - sub. 9



Rilievo del deposito - sub. 11



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

Rilievo del box auto - sub. 46

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.



Viste interne dell'appartamento - sub. 9



Viste esterne dell'appartamento - sub. 9



Viste interne del deposito - sub. 11



[Viste interne del box auto - sub. 46](#)



[Viste esterne del box auto - sub. 46](#)

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

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. 9, 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. 3					
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 9, 11, 46					
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
	2	1 - salone	Superficie netta	Mq 20,30	sufficiente

9	2	2 - cucina	Superficie netta	Mq	12,00	sufficiente
	2	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq	3,80	sufficiente
	2	4 - letto	Superficie netta	Mq	9,35	sufficiente
	2	5 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	sufficiente
	2	6 - wc	Superficie netta	Mq	3,90	sufficiente
	2	7 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	sufficiente
	2	8 - wc	Superficie netta	Mq	6,55	sufficiente
	2	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,65	sufficiente
11	3	10 - deposito (mq. 94,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	47,35	rustico
46	S1	11 - box auto (mq. 20,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	10,35	sufficiente
Totale				Mq	155,85	
Incidenza murature (10%)				Mq	23,39	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)				Mq	179,24	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 179,24.

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

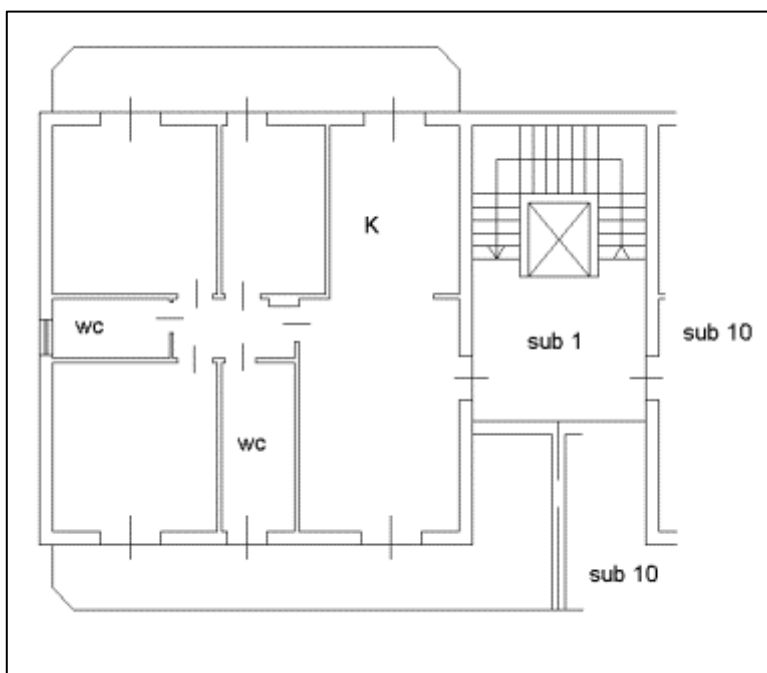
LOTTO DI VENDITA N. 3

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 9, 11, 46

Appartamento - sub. 9

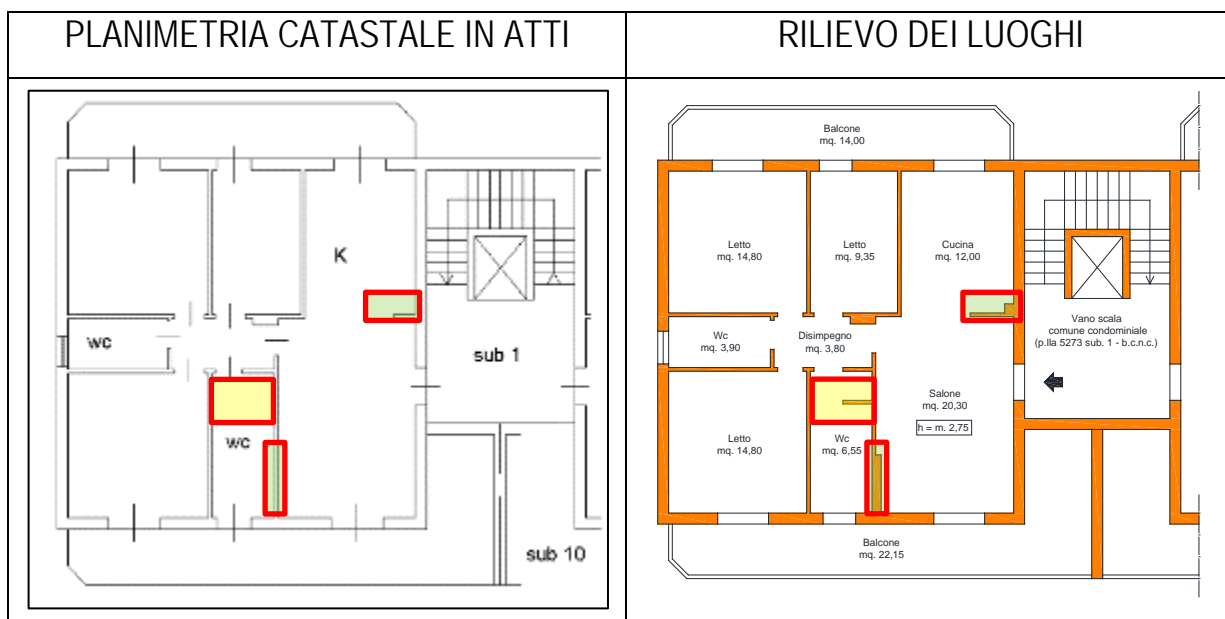
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5273	9	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 2						
Intestati				-----					-----	(1) Proprietà per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 9, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 9) – PIANO SECONDO

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



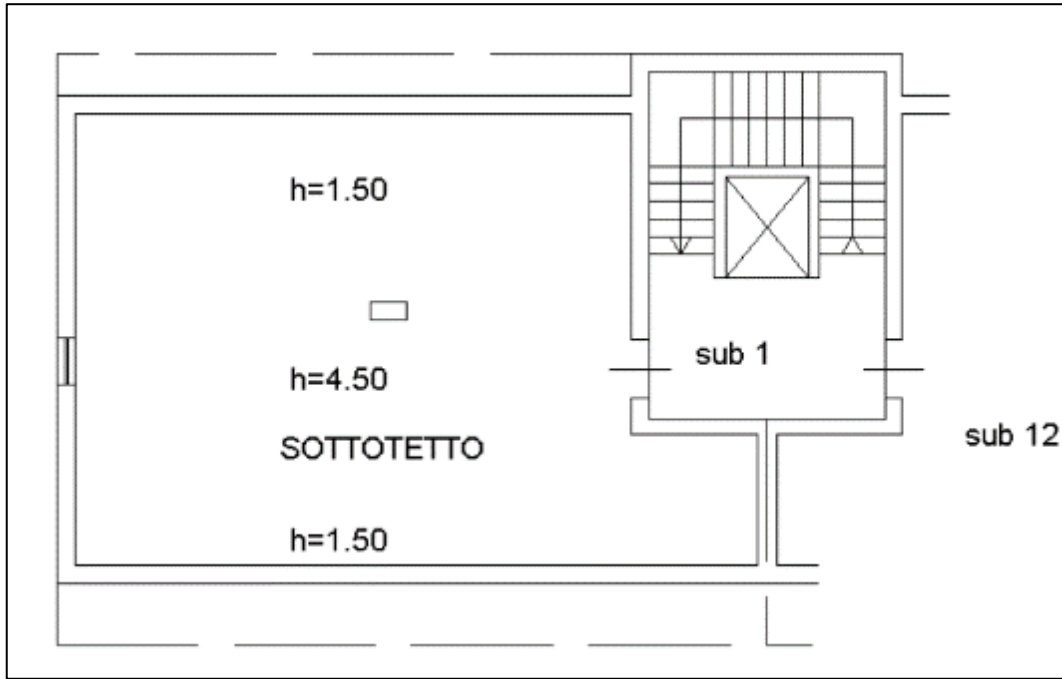
Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia la diversa disposizione interna riguardante la realizzazione di un tramezzo nel wc, in giallo nel confronto in alto, all'ispessimento di una parete nel salone e di un angolo con l'ampliamento del tramezzo della cucina, in verde nel confronto in alto.

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.

Locale deposito - sub. 11

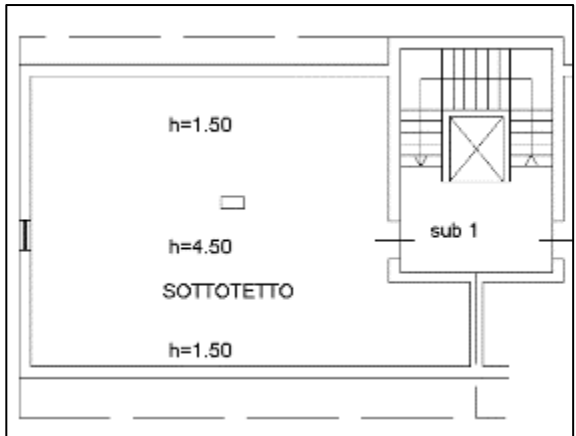
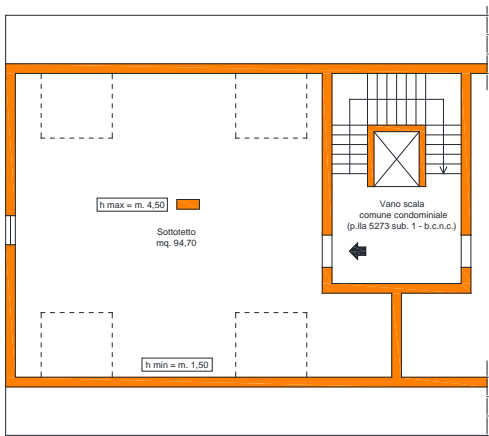
CATASTO FABBRICATI										
DEPOSITO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5273	11	C/2	1	77 m ²	Totale: 88 m ²	Euro 95,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento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

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 11, risulta essere la seguente:



[Planimetria catastale dell'immobile pignorato \(f. 8 p.la 5273 sub. 11\) – PIANO TERZO](#)

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

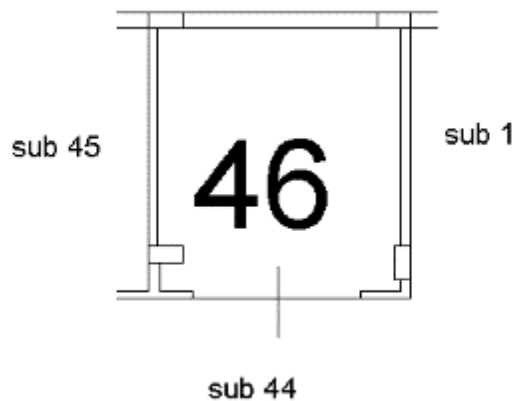
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI
	 <p>The surveyed floor plan is identical to the cadastral one but features orange highlights. A large orange rectangle covers the subterranean area. A smaller orange rectangle highlights the staircase area, which is annotated with 'Vano scala comune condominiale (p.lla 5273 sub. 1 - b.c.n.c.)' and an arrow pointing left. A legend indicates 'h max = m. 4.50' for the subterranean area and 'h min = m. 1.50' for the staircase area. The area is also labeled 'Sottotetto mq. 94,70'.</p>

Si precisa 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.

Box auto - sub. 46

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	46	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

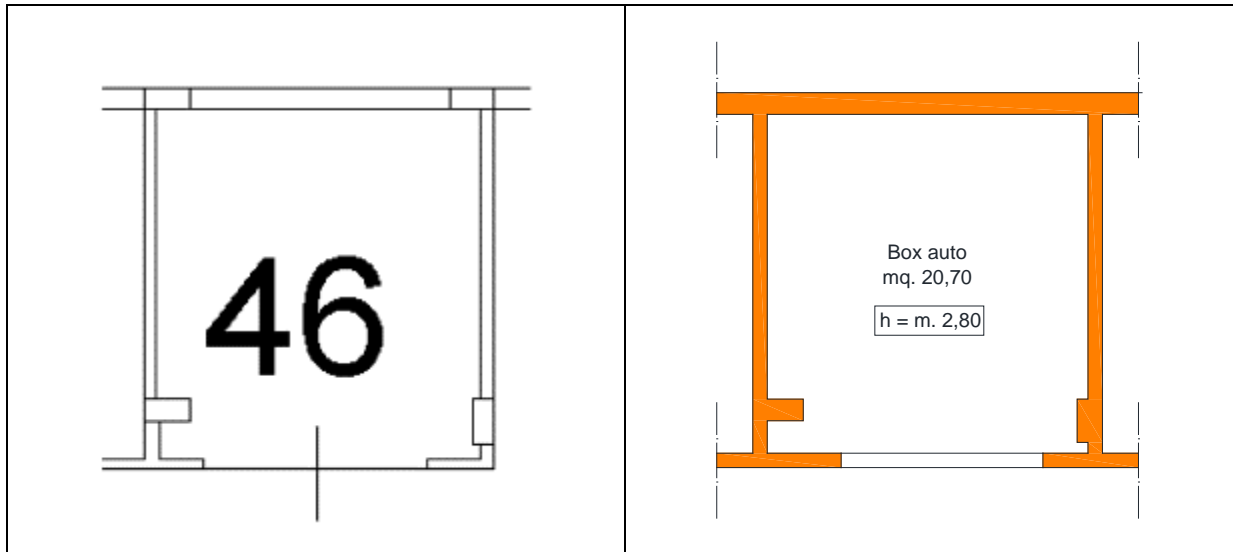
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 46, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 46) – 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. 3 – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo, 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. 9) confina con beni ----- (in proiezione) a sud, nord ed ovest, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad est. Il deposito (sub. 11), confina con beni ----- (in proiezione) a sud, nord ed ovest, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad est. Il box auto confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con beni ----- e ----- ad ovest, con vano scala comune condominiale ad est; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 9**, 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. 11**, 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.lla 5273 sub. 46**, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----
-----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento di cui al sub. 9 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di una parete nel wc a sud del bene e alla modifica di due pareti del salone. Il descritto stato dei luoghi del deposito di cui al sub. 11 e del box auto di cui al sub. 46 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. 9 non è conforme in ordine alla demolizione del tramezzo nel bagno ad ovest del bene, alla realizzazione di una parete nel bagno a sud del corpo di fabbrica e alla modifica di due pareti del salone. Lo stato dei luoghi del deposito di cui al sub. 11 non è conforme in ordine alla realizzazione delle pareti di compagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato oltre all'annessione di una porzione del pianerottolo del vano scala alla superficie del bene. Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 46 non è conforme in ordine alla realizzazione della parete che divide lo stesso dal vano scala comune condominiale di spessore minore rispetto a quanto autorizzato; a parere dell'esperto per le difformità relative all'appartamento di cui al sub. 9 può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre per quelle rilevate al deposito di cui al sub. 11 e al

box auto di cui al sub. 46 non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. e andrebbe quindi ripristinato lo stato autorizzato; non risulta ordine di demolizione del bene.

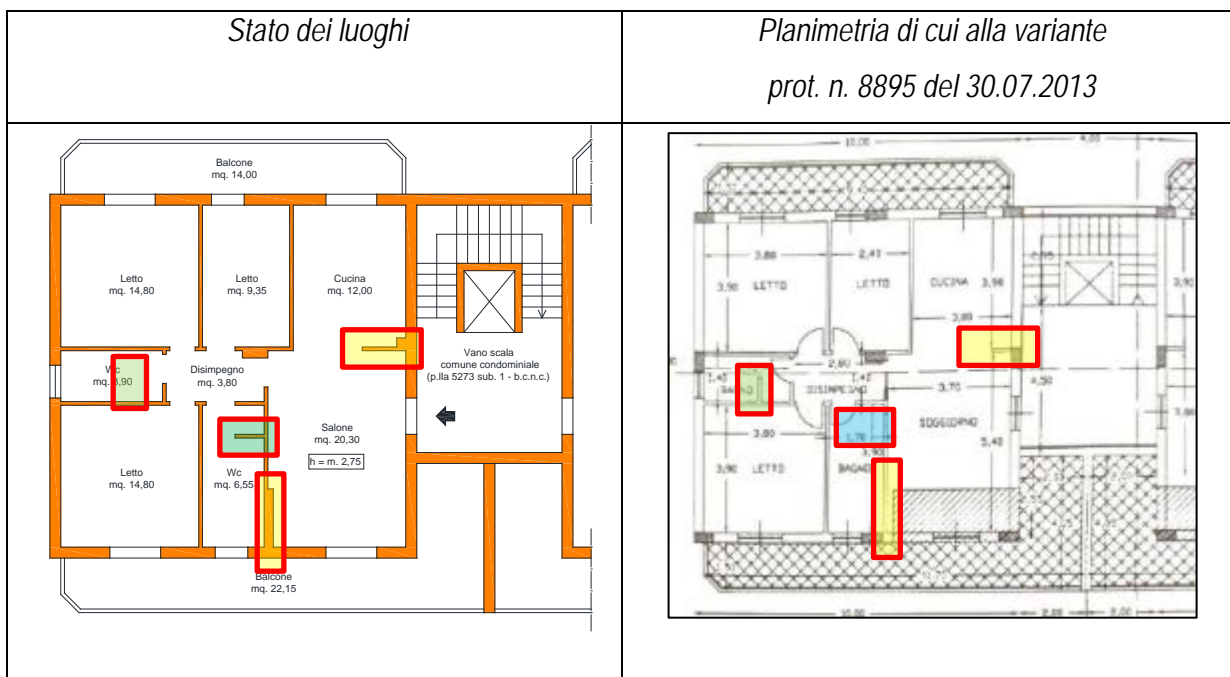
PREZZO BASE euro € 108.000,00.

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

LOTTO DI VENDITA N. 3

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 9, 11, 46

Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 9 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

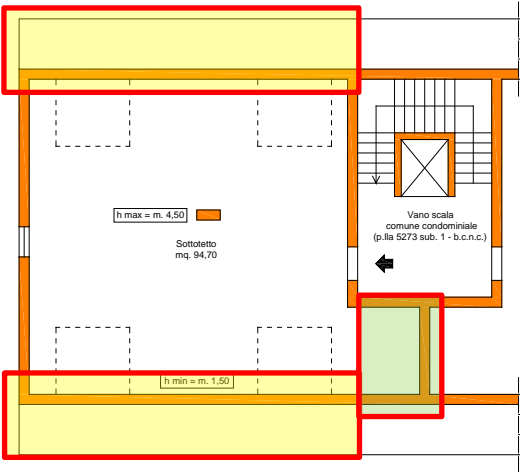
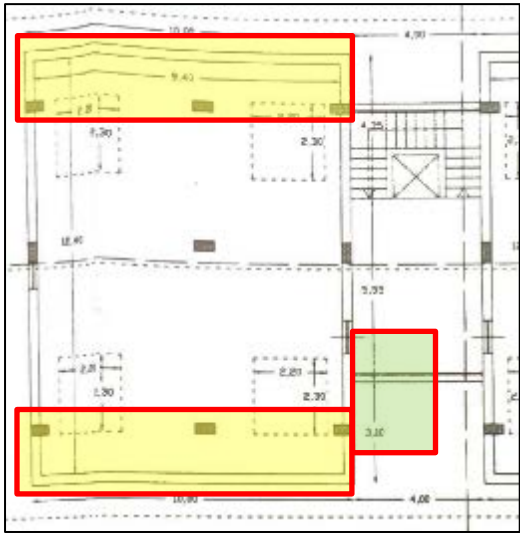


Il bene di cui al sub. 9 risulta essere difforme a quanto riportato nella Variante n. 8895 del 30.07.2013 in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico si denota la demolizione del tramezzo nel bagno ad ovest del corpo di fabbrica (in verde nel confronto in

alto), la realizzazione del tramezzo nel bagno a sud dell'unità immobiliare (in blu nel confronto in alto), la modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e all'ispessimento della parete del salone (in giallo nel confronto in alto).

Alla luce di quanto descritto, dette difformità non comportano una variazione di volumetria, per cui le stesse sono 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 11 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

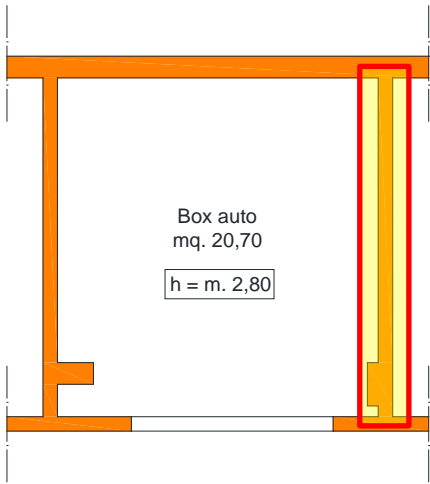
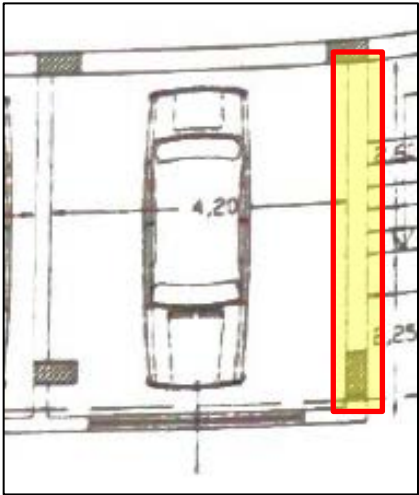
<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>
	

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 tomagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato diminuendo la superficie utile del cespite, in giallo nel confronto in alto. Inoltre dall'esame delle planimetrie si denota

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.

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.

Per il bene di cui al sub 46 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. 20,70 h = m. 2,80</p>	

Come si evince dal confronto appena riportato, lo stato dei luoghi del cespite in parola risulta essere difforme rispetto allo stato autorizzato in ordine alla realizzazione della parete che divide il bene dal vano scala di uno spessore minore rispetto a quanto autorizzato.

Detta difformità comporta una variazione volumetrica dell'unità immobiliare, per cui la stessa non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, e si dovrà considerare il ripristino dello stato autorizzato.

In definitiva, per i beni di cui al lotto di vendita n. 3, limitatamente alle difformità del bene di cui al sub 9 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 totale 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 11 e al sub 46 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 stima in € 4.000,00 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. 3

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 9, 11, 46

L'immobile di cui al sub 9 è occupato dal signor -----, mediante contratto di locazione registrato a Sessa Aurunca - Teano il 15.12.2021 al n. 2754 serie 3T, valido dal 01.12.2021 al 30.11.2025, per un canone mensile pari ad € 300,00.

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.

Gli immobili di cui al sub 11 e al sub 46 sono liberi, a disposizione della società debitrice -----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO DI VENDITA N. 3

Calvi Risorta, f. 8, p.la 5273, sub 9, 11, 46

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita n. 3, 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 + deposito + box auto:

$$\text{€/mq } 752,00 \times \text{mq } 179,24 = \text{€ } 134.788,48$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 2.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00;
- dei costi per il ripristino dello stato autorizzato, pari ad € 4.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$\text{€ } 134.788,48 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 4.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 127.188,48$$

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:

$$\text{€ } 127.188,48 - 15\% = \text{€ } 108.110,21$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 3, è di € 108.000,00 in c.t.