

---

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA N. 5**

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

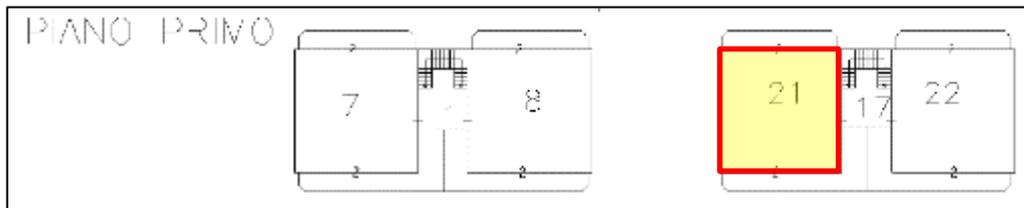


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

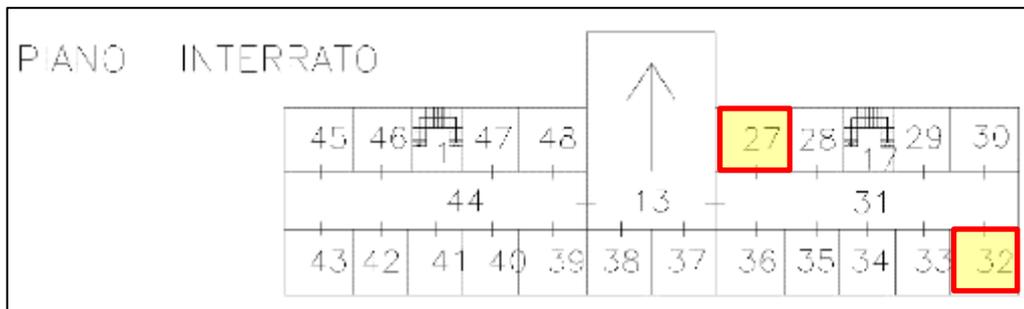
**LOTTO DI VENDITA N. 5**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 21, 27, 32

Un appartamento al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 21, e due box auto al piano seminterrato, identificati al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 subb. 27 e 32, costituiscono il presente lotto di vendita, 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 cespite. 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. 6,65. 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.

Si precisa che in sede di sopralluogo il bene si presentava sgombro, senza infissi interni, con diverse opere di manutenzione da eseguire; inoltre si è riscontrato che in alcuni punti della pavimentazione del salone le piastrelle sono state divelte e andrebbero quindi ripristinate; alcuni pezzi igienici risultano staccati.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 85,60, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

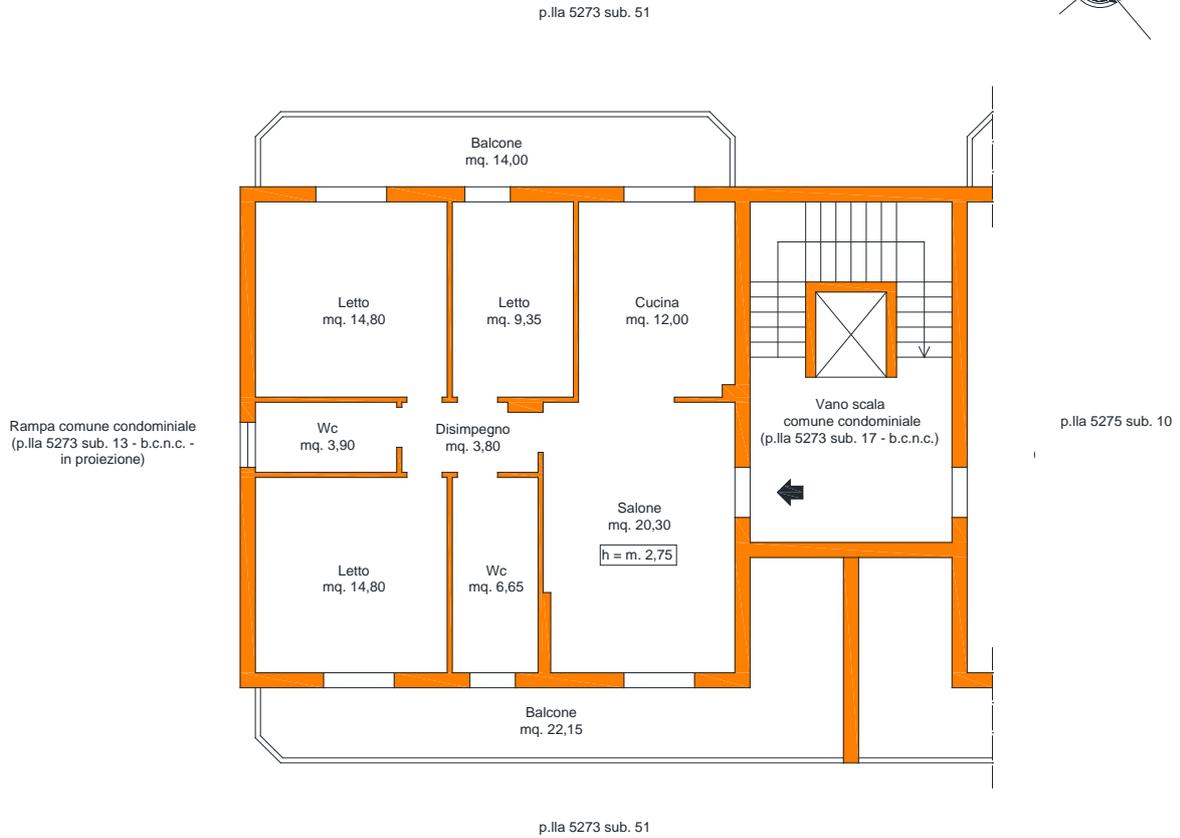
**In questa sede di stimano in € 10.000,00 i costi per il ripristino e completamento delle opere**, comprensivi dei costi relativi alle spese tecniche e a quelle di smaltimento del materiale di risulta.

Per raggiungere i due box auto di cui al presente lotto di vendita, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato: il box auto di cui al sub. 27 è ubicato alla destra del vano scala mentre il bene di cui al sub. 32 è collocato alla sinistra rispetto a chi smonta le scale.

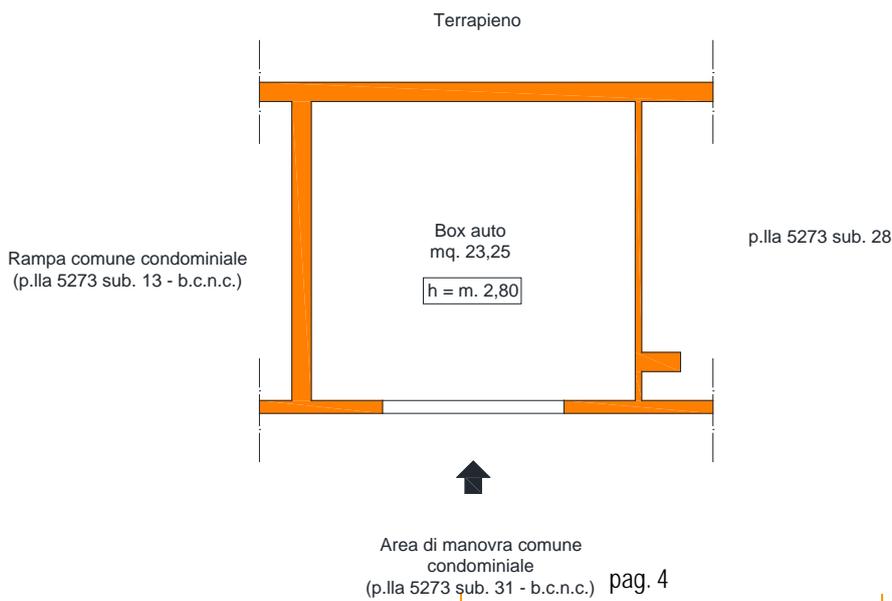
Si tratta di due cespiti composti da un unico vano: il sub. 27 si compone di un'unica superficie di circa mq. 23,25, mentre il sub. 32 è costituito da un unico vano di circa mq. 24,20.

La superficie utile del box auto di cui al sub. 27 è di circa mq. 23,25, quella lorda è di circa mq. 25,45, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80; la superficie utile del box auto di cui al sub. 32 è di circa mq. 24,20, quella lorda è di circa mq. 26,00, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80.

Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

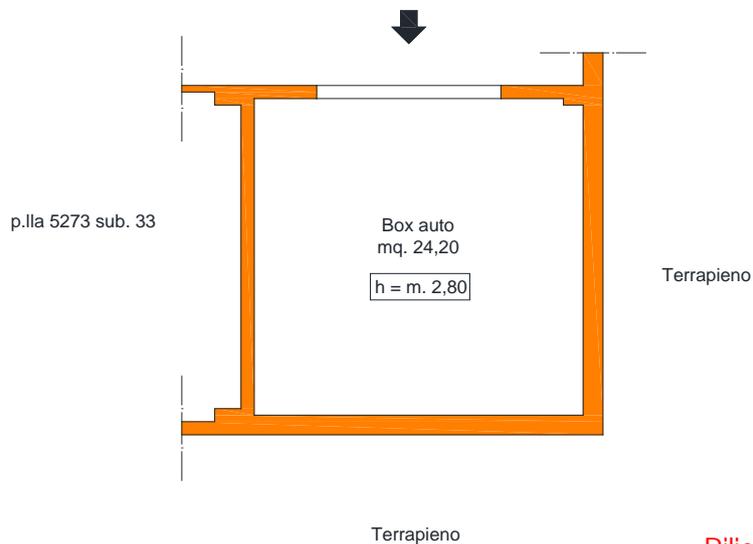


Rilievo dell'appartamento - sub. 21



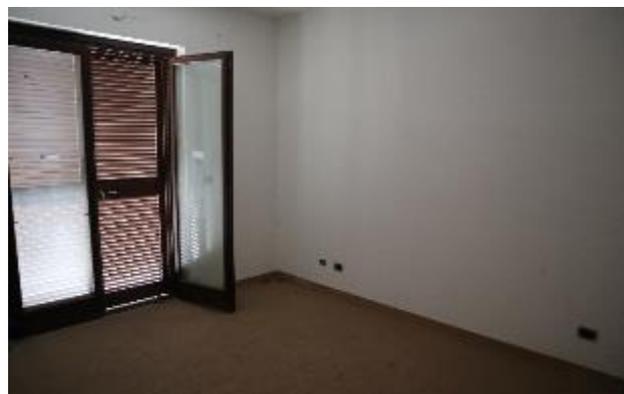
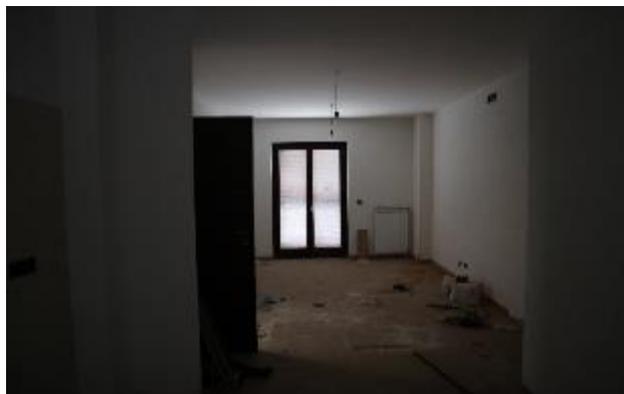
Rilievo del box auto - sub. 27

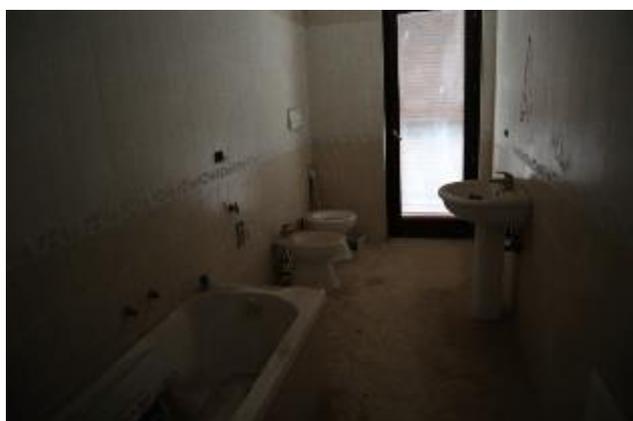
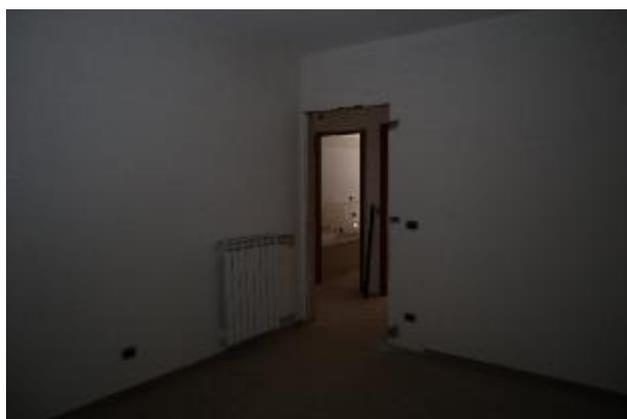
Area di manovra comune  
condominiale  
(p.la 5273 sub. 31 - b.c.n.c.)



Rilievo del box auto - sub. 32

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.





Viste interne dell'appartamento - sub. 21



Viste interne del box auto - sub. 27



[Vista esterna del box auto - sub. 27](#)



[Vista interna del box auto - sub. 32](#)



[Vista esterna del box auto - sub. 32](#)

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

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. 21, 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 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. 5						
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 21, 27, 32						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
21	1	1 - salone	Superficie netta	Mq	20,30	scadenti
	1	2 - cucina	Superficie netta	Mq	12,00	mediocre
	1	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq	3,80	mediocre
	1	4 - letto	Superficie netta	Mq	9,35	mediocre
	1	5 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	mediocre
	1	6 - wc	Superficie netta	Mq	3,90	mediocre
	1	7 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	mediocre
	1	8 - wc	Superficie netta	Mq	6,65	mediocre
	1	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,65	sufficiente
27	S1	10 - box auto (mq. 23,25 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	11,63	sufficiente
32	S1	11 - box auto (mq. 24,20 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,10	sufficiente
Totale				Mq	121,98	
Incidenza murature (10%)				Mq	18,30	
<b>Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)</b>				<b>Mq</b>	<b>140,28</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 140,28.

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

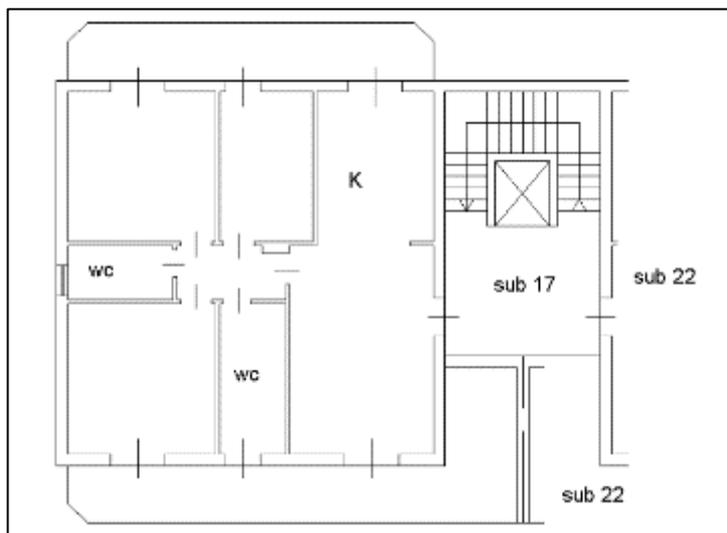
**LOTTO DI VENDITA N. 5**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 21, 27, 32

Appartamento - sub. 21

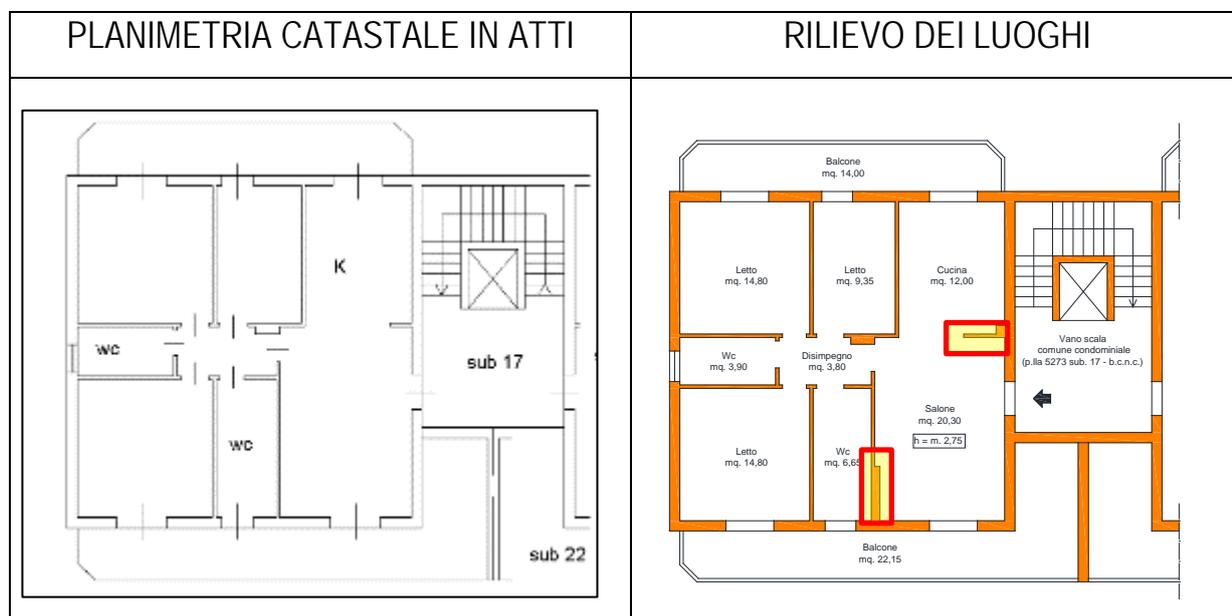
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5273	21	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 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 1							
<b>Intestati</b>			-----					-----		(1) Proprietà per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 21, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 5273 sub. 21) – 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.

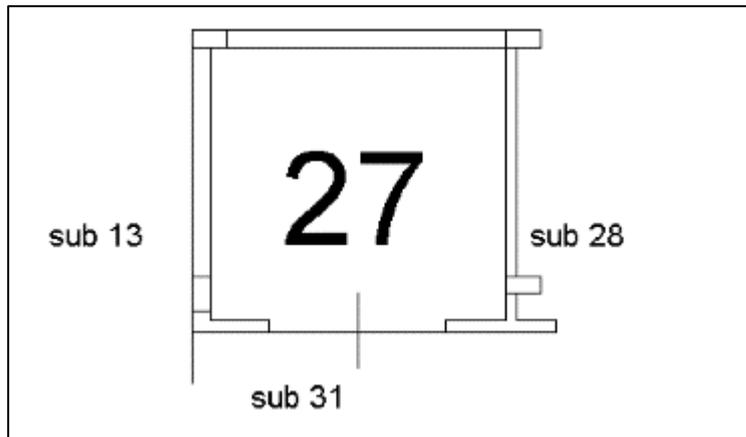


Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia la modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e l'ispessimento di parte della parete del salone, in giallo nel confronto in alto, ma questa circostanza non si configura come difformità.

Box auto - sub. 27

CATASTO FABBRICATI									
BOX AUTO									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Calvi Risorta	8	5273	27	C/6	1	23 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 30,88	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. 27, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 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.

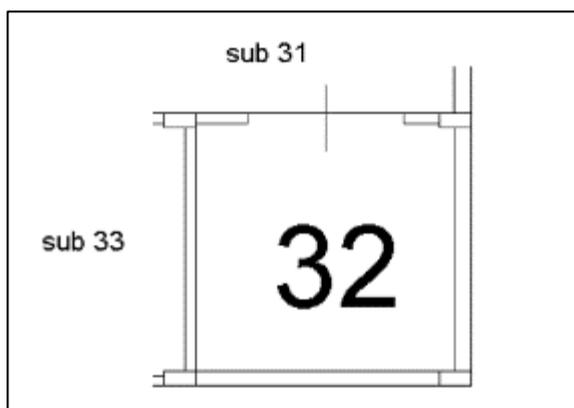
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI

*Box auto - sub. 32*

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	32	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. 32, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 32) – 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. 5** – 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. 21) confina con beni ----- e ----- (in proiezione) a sud e a nord, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad ovest, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad est. Il primo box auto (sub. 27), confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con la rampa comune condominiale ad ovest, con beni ----- ad ovest. Il secondo box auto confina con terrapieno a sud e ad est, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- e ----- ad ovest; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 21**, 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. 27**, categoria C/6, rendita € 30,88 in ditta ----- . Il secondo box auto è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 32**, categoria C/6, rendita € 32,23 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi di tutti o beni corrisponde 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. 21, tra l'altro ancora non completamente ultimato, non è conforme in ordine alla demolizione di una parete nel bagno ad ovest del bene e alla modifica di due pareti nel salone. Lo stato dei luoghi dei box auto di cui al sub. 27 e al sub. 32 è conforme rispetto allo stato assentito; 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 € 74.000,00.**

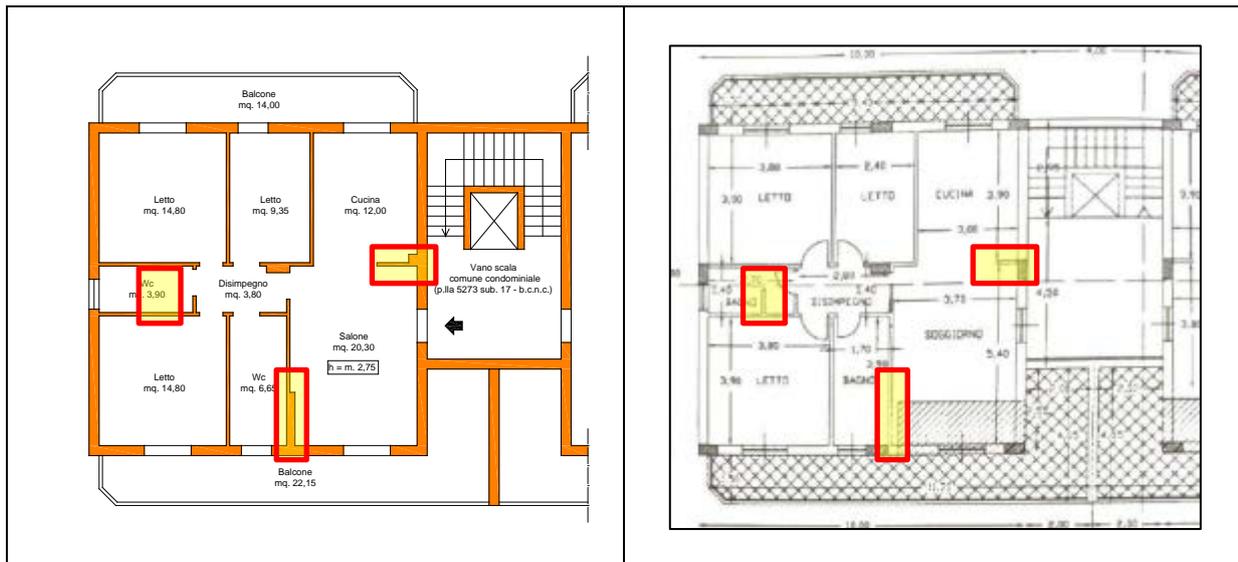
[QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.](#)

**LOTTO DI VENDITA N. 5**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 21, 27, 32

Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 21 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

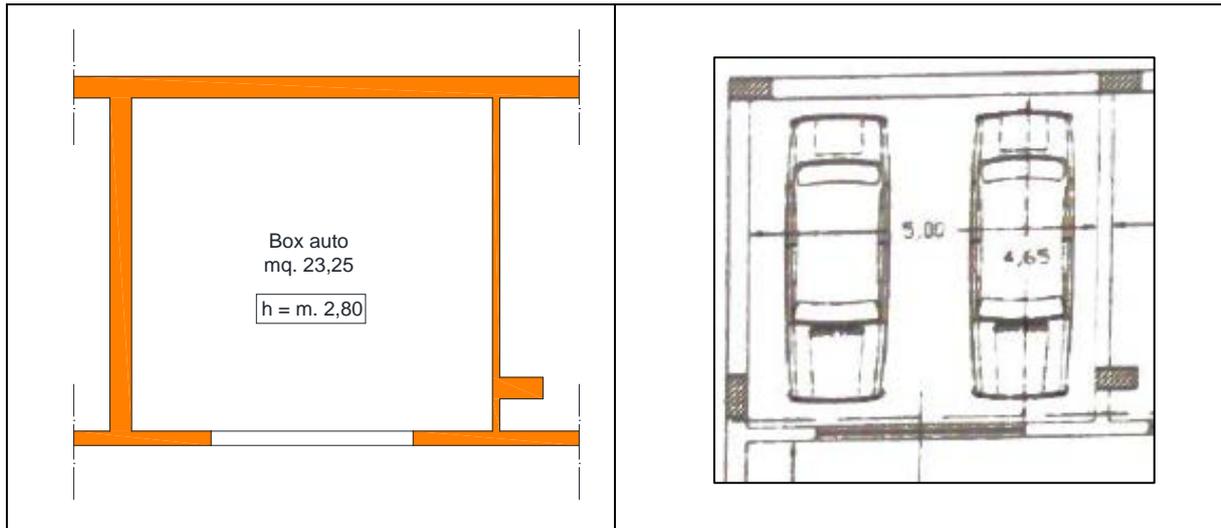
<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>
-------------------------	--



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 ovest del corpo di fabbrica, oltre alla modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e all'ispessimento 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.

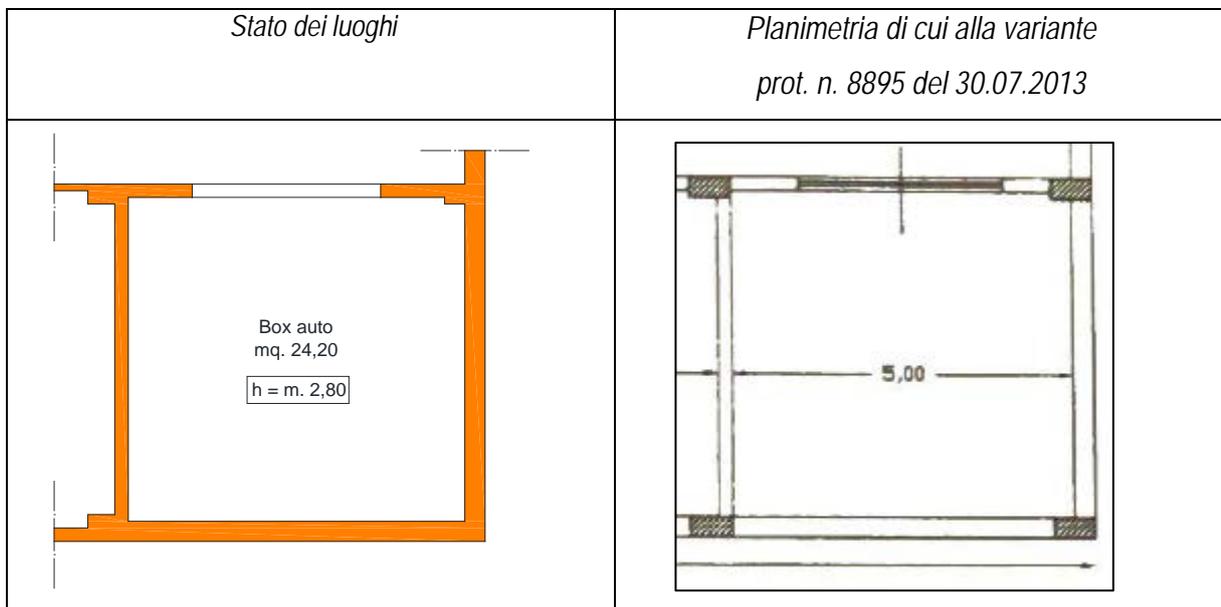
Per il bene di cui al sub 27 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

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



Come si evince dal confronto sopra riportato, lo stato dei luoghi risulta essere conforme rispetto allo stato autorizzato dalla Variante prot. n. 8895 del 30.07.2013.

Per il bene di cui al sub 32 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.



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

---

In definitiva, per le difformità riscontrate ai beni di cui al lotto di vendita n. 5, limitatamente al bene di cui al sub 21, è possibile richiedere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, per un costo di circa € 2.000,00, che verrà detratto dalla stima finale.

Inoltre, dal momento che l'immobile di cui al sub 21 risulta ancora da ultimare saranno decurtati ulteriori € 10.000,00 per l'ultimazione delle opere.

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. 5**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 21, 27, 32

Gli immobili sono liberi, a disposizione della società debitrice -----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

**LOTTO DI VENDITA N. 5**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 21, 27, 32

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita n. 5, 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	Mediocre	0,90
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	in possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,95</b>

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 744,36 \times 0,95 = \text{€/mq } 707,14 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 707,00 \text{ in c.t.}$$

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

- Appartamento + n. 2 box auto:

$$\text{€/mq } 707,00 \times \text{mq } 140,28 = \text{€ } 99.177,96$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- > dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 2.000,00;
- > dei costi per il completamento delle unità immobiliari, pari ad € 10.000,00;
- > dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$\text{€ } 99.177,96 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 10.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 86.577,96$$

---

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:

$$€ 86.577,96 - 15\% = € 73.591,27$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 5, è di € 74.000,00 in c.t.**