

---

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA N. 7**

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

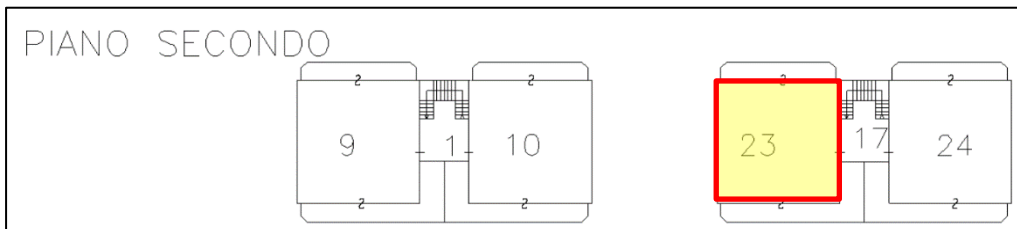


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

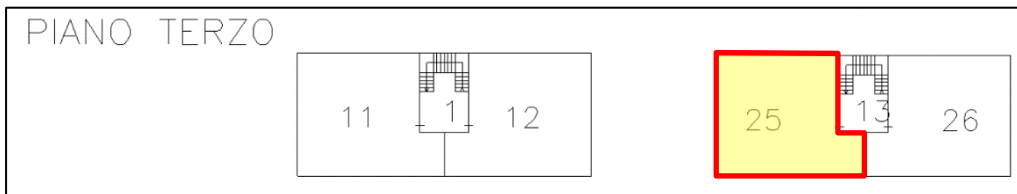
**LOTTO DI VENDITA N. 7**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 23, 25, 34

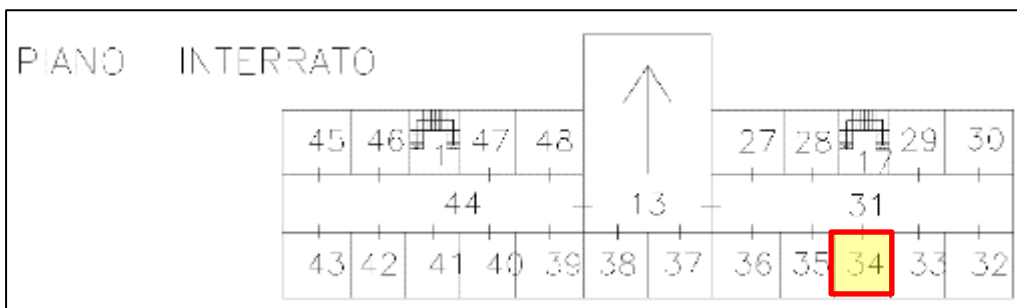
Un appartamento al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 23, un locale deposito al piano terzo sottotetto, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 25, e un box auto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 34, 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. 7, 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. 20,40, mediante il quale verso nord si accede alla cucina, di circa mq. 12,10, 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.

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 destra è collocato il bene di cui al sub. 25.

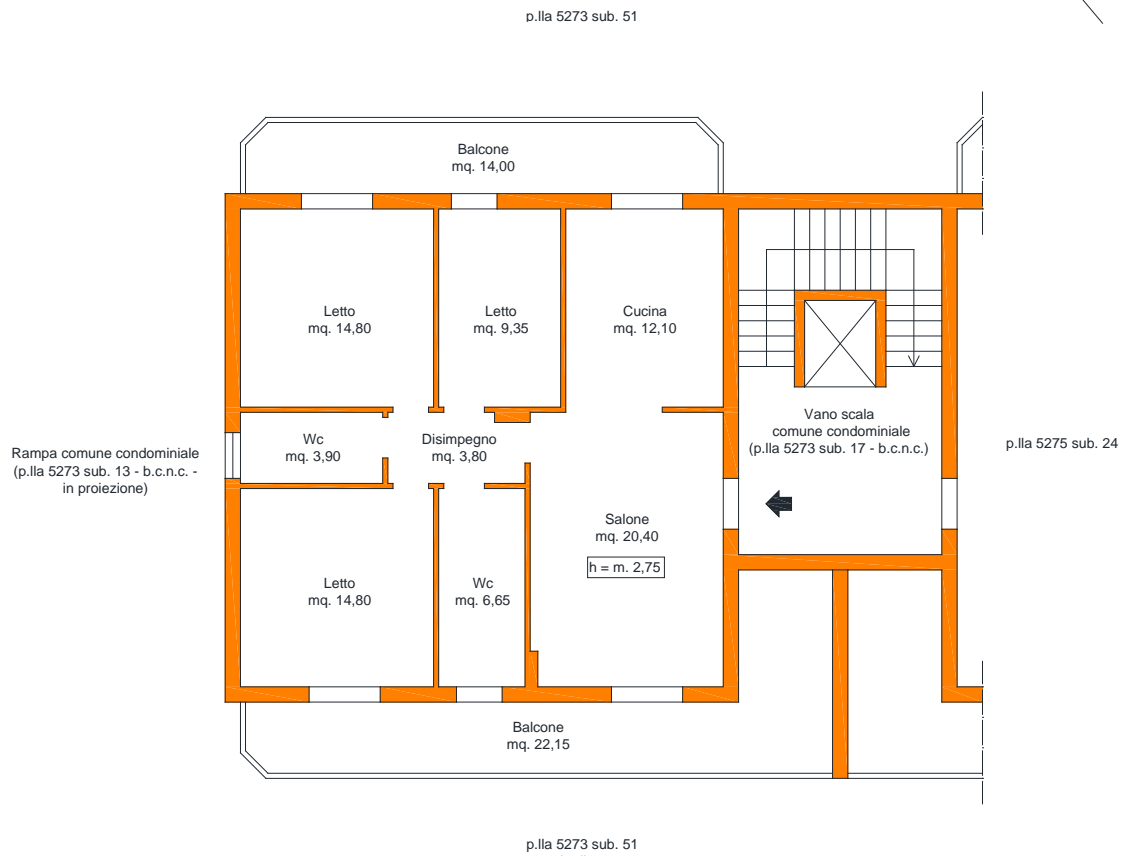
Varcato l'ingresso, ci si introduce nell'unico vano di cui è composto l'immobile, il quale ha un'estensione di circa mq. 94,70.

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. 4,15.

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. 34, 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. 23,15, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80.

Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

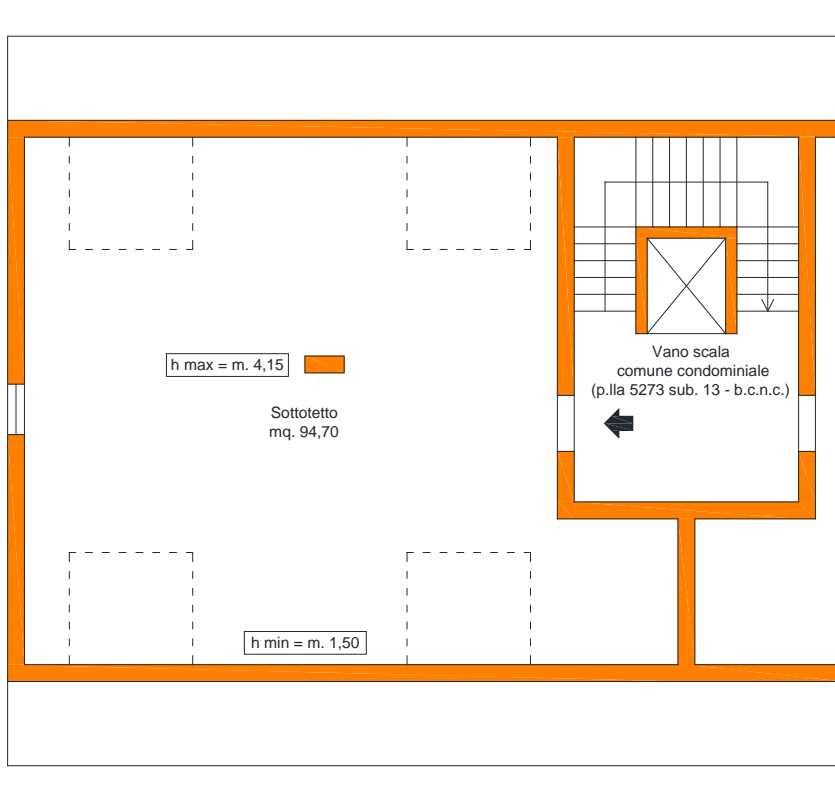


Rilievo dell'appartamento - sub. 23

p.la 5273 sub. 51



Rampa comune condominiale  
(p.la 5273 sub. 13 - b.c.n.c. -  
in proiezione)



p.la 5275 sub. 26

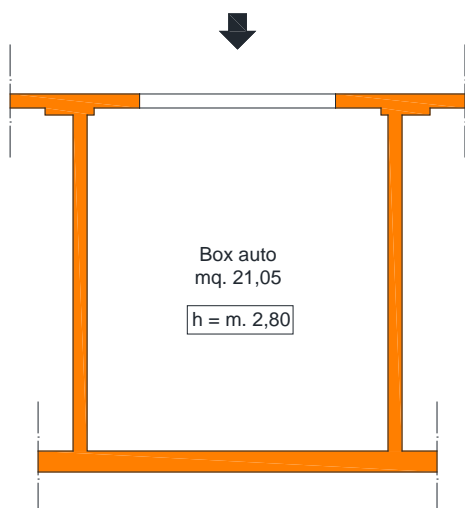
p.la 5273 sub. 51

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



Rilievo del deposito - sub. 25

p.la 5273 sub. 35

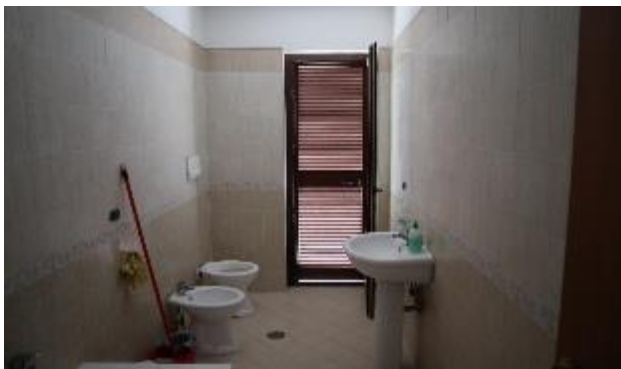


p.la 5273 sub. 33

Rilievo del box auto - sub. 34

Terrapieno

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.



Viste interne dell'appartamento - sub. 23



Vista esterna dell'appartamento - sub. 23





Viste interne del deposito - sub. 25



Vista interna del box auto - sub. 34



Vista esterna del box auto - sub. 34

Gli impianti funzionanti nell'appartamento sono quello elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento; 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. 23, 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. 7					
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 23, 25, 34					
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
23	2	1 - salone	Superficie netta	Mq 20,40	sufficiente
	2	2 - cucina	Superficie netta	Mq 12,10	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 6,65	sufficiente
	2	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,65	sufficiente
25	3	10 - deposito (mq. 94,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 47,35	rustico
34	S1	11 - box auto (mq. 21,05 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,53	sufficiente
	Totale			Mq 156,33	
	Incidenza murature (10%)			Mq 23,45	
	<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			<b>Mq 179,78</b>	



Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 179,78.

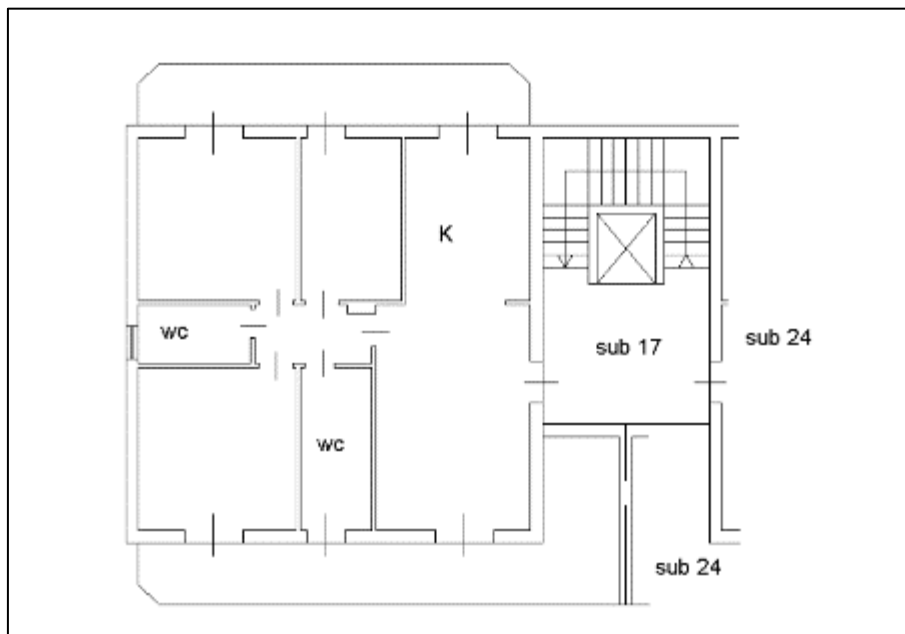
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**LOTTO DI VENDITA N. 7**  
Calvi Risorta, f. 8, p.la 5273, sub 23, 25, 34

Appartamento - sub. 23

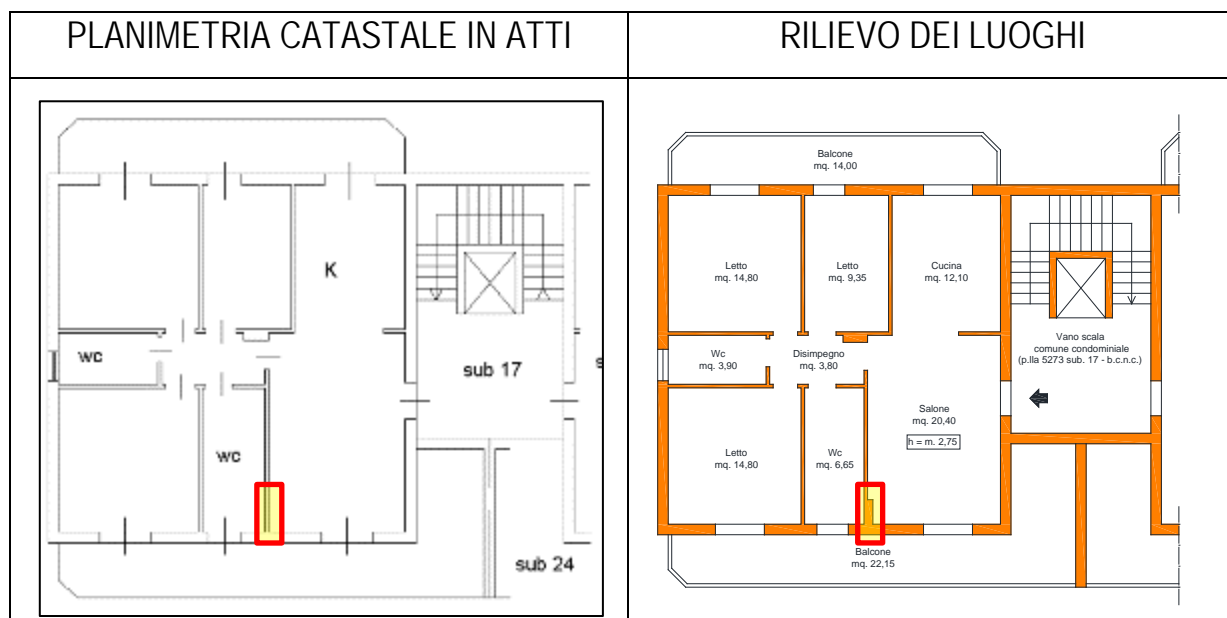
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5273	23	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 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) Proprieta` per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.la 5273 sub. 23, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 23) – 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.

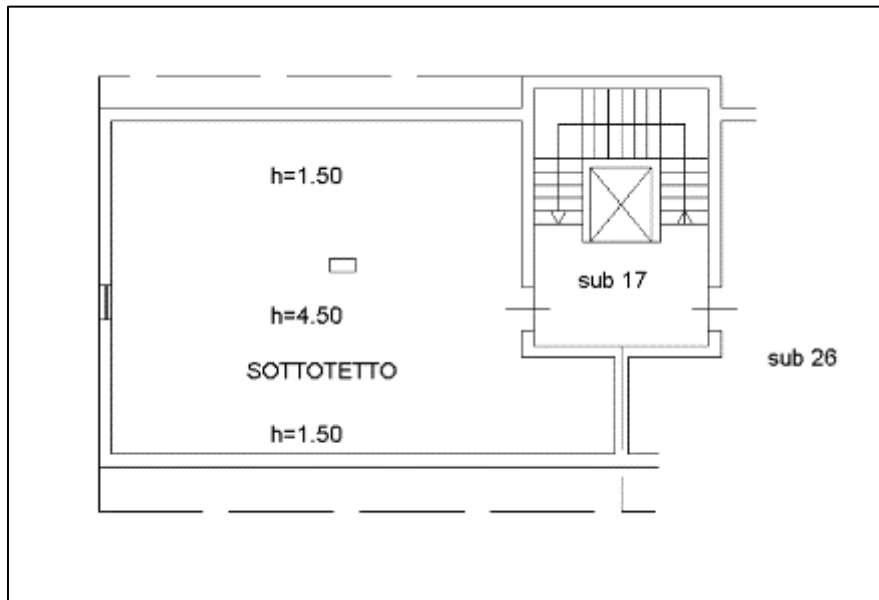


Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia che è stata realizzata una modifica alla parete che divide il salone dal bagno, ma questa circostanza non si configura come difformità.

Locale deposito - sub. 25

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	25	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) Proprietà per 1/1	

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 25, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 25) – 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.

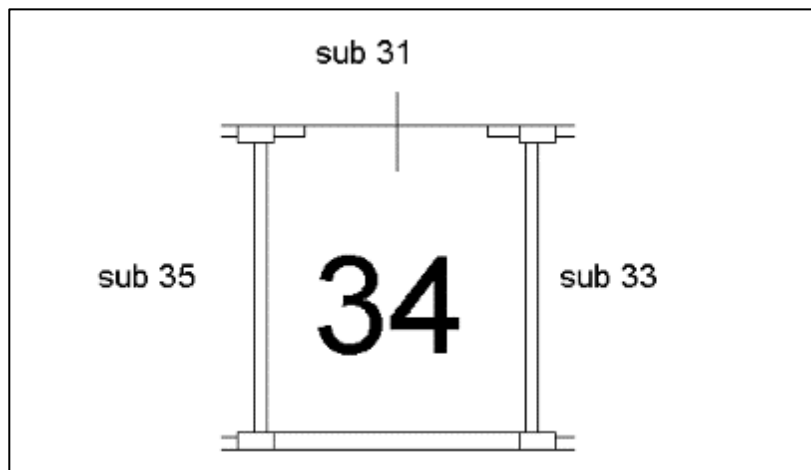
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI

Dal confronto appena riportato si evidenzia che nella planimetria catastale non sono state rappresentate le aperture verso l'esterno (tratteggiate nel rilievo dei luoghi), ma questa circostanza può essere considerata non come difformità.

Box auto - sub. 34

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	34	C/6	1	20 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 26,86	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	

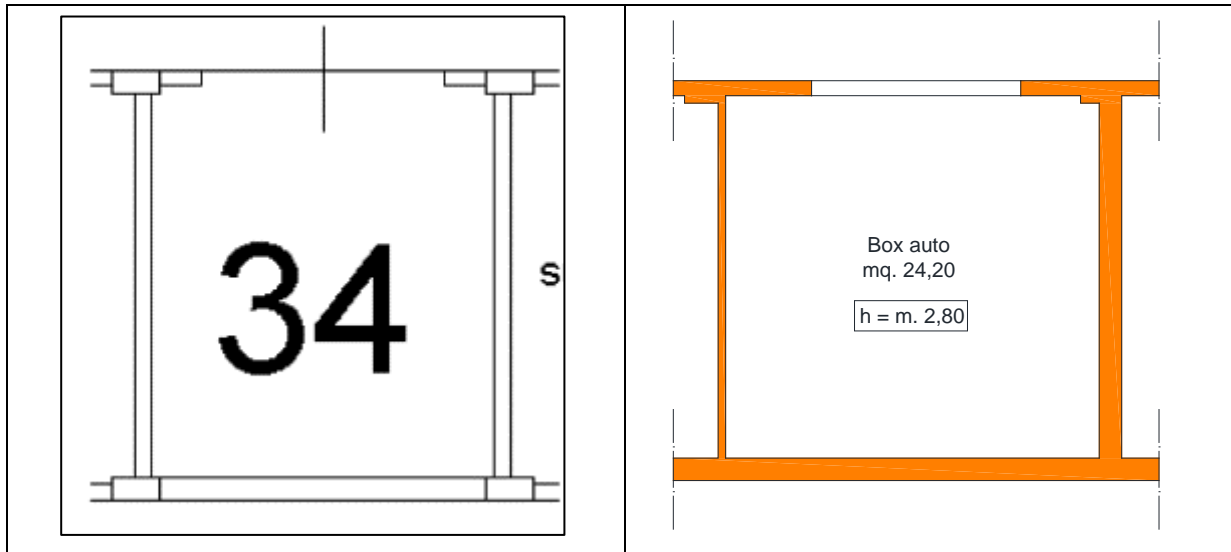
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 34, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 34) – 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. 7** – 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 e il box auto sono composti da un unico vano; l'appartamento (sub. 23) 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 deposito (sub. 25), confina con beni ----- e ----- (in proiezione) a sud e a nord, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad ovest, con beni ----- e vano scala condominiale, individuato con sub autonomo 17 ad est. Il box auto confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- ad ovest, con beni ----- e ----- ad est; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 23**, 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. 25**, 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.IIa 5273 sub. 34**, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi di tutti 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. 23 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 del deposito di cui al sub. 25 non è conforme rispetto allo stato autorizzato in ordine alla realizzazione delle pareti di compagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato e 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. 34 è conforme rispetto a quanto assentito; a parere dell'esperto per le difformità rilevate all'appartamento (sub. 23) può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre per quelle al deposito (sub.25) bisognerà considerare i costi di demolizione e ripristino; non risulta ordine di demolizione del bene.

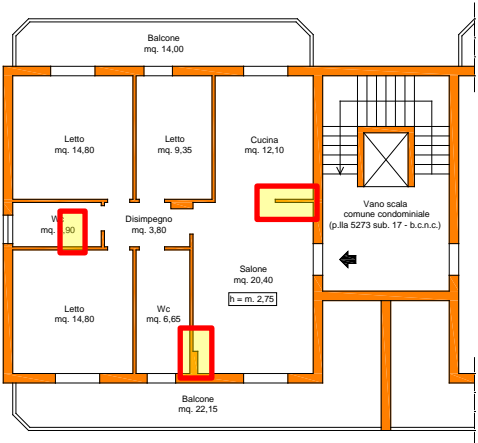
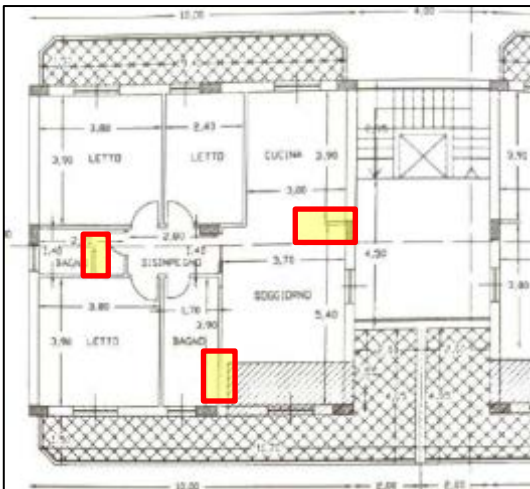
**PREZZO BASE euro € 116.000,00.**

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

## **LOTTO DI VENDITA N. 7**

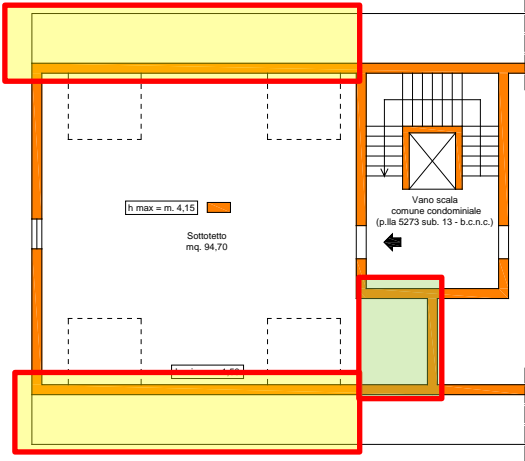
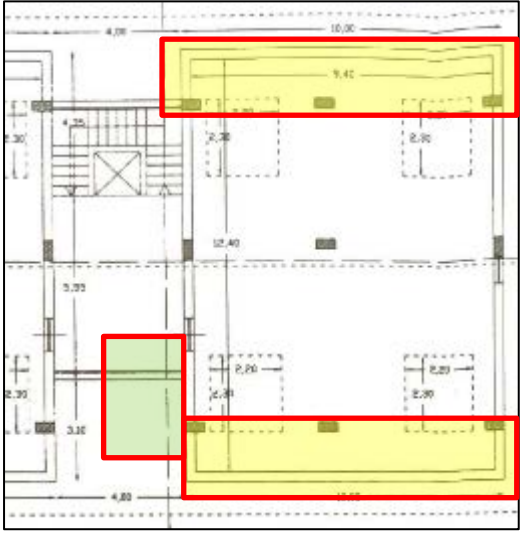
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 23, 25, 34

Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 23 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 identificato con il sub n. 23 è 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 della parete 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 25 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>
	

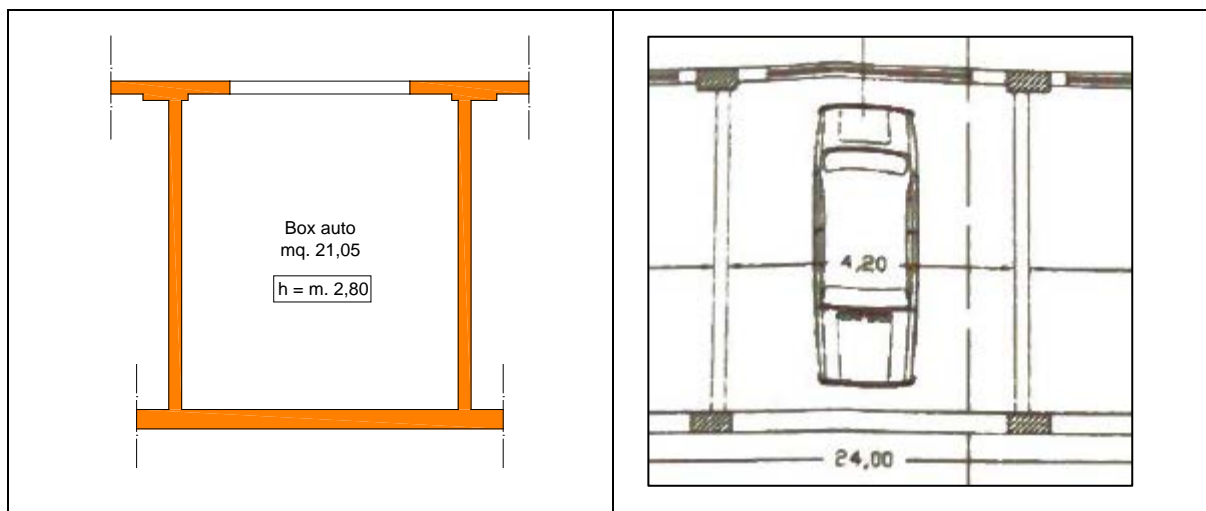
Dal confronto appena riportato si denota come lo stato dei luoghi sia difforme rispetto a quanto autorizzato. Infatti, il deposito in esame risulta essere stato modificato con la realizzazione delle pareti di tomagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato diminuendo di fatto la superficie 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.

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 34 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 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. 7, limitatamente al bene di cui al sub 23, 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 25 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 € **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. 7**

Calvi Risorta, f. 8, p.la 5273, sub 23, 25, 34

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

**LOTTO DI VENDITA N. 7**

Calvi Risorta, f. 8, p.la 5273, sub 23, 25, 34

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	in possesso al debitore	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 + deposito + box auto:

$$\text{€/mq } 789,00 \times \text{mq } 179,78 = \text{€ } 141.846,42$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

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

Allora:

$$\text{€ } 141.846,42 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 136.246,42$$

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:

$$\text{€ } 136.246,42 - 15\% = \text{€ } 115.809,46$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 7, è di € 116.000,00 in c.t.**