
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N. 6

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

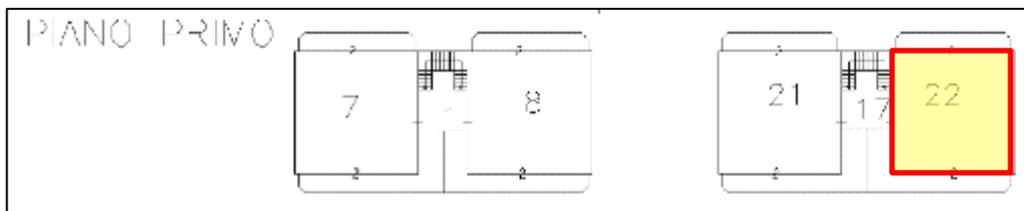


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

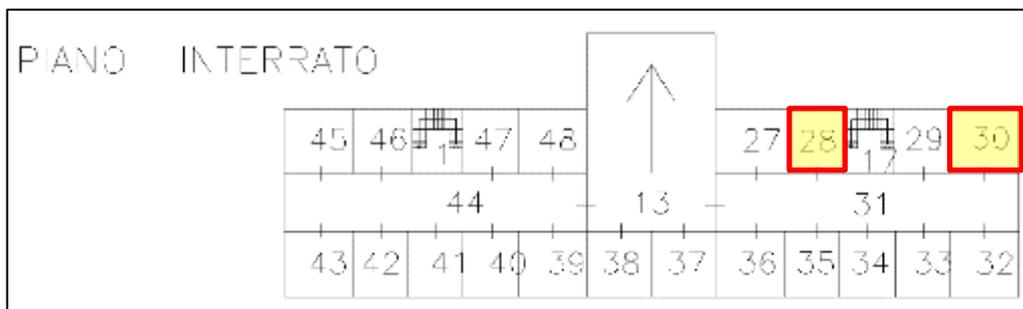
LOTTO DI VENDITA N. 6

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 22, 28, 30

Il presente lotto di vendita è composto da un appartamento al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 22, e da due box auto al piano seminterrato, identificati al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 subb. 28 e 30, 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 del pianerottolo di riposto è ubicato il bene. Varcata la soglia d'ingresso ci si introduce al salone, di circa mq. 19,90, mediante il quale verso nord si accede alla cucina, di circa mq. 11,60, 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.

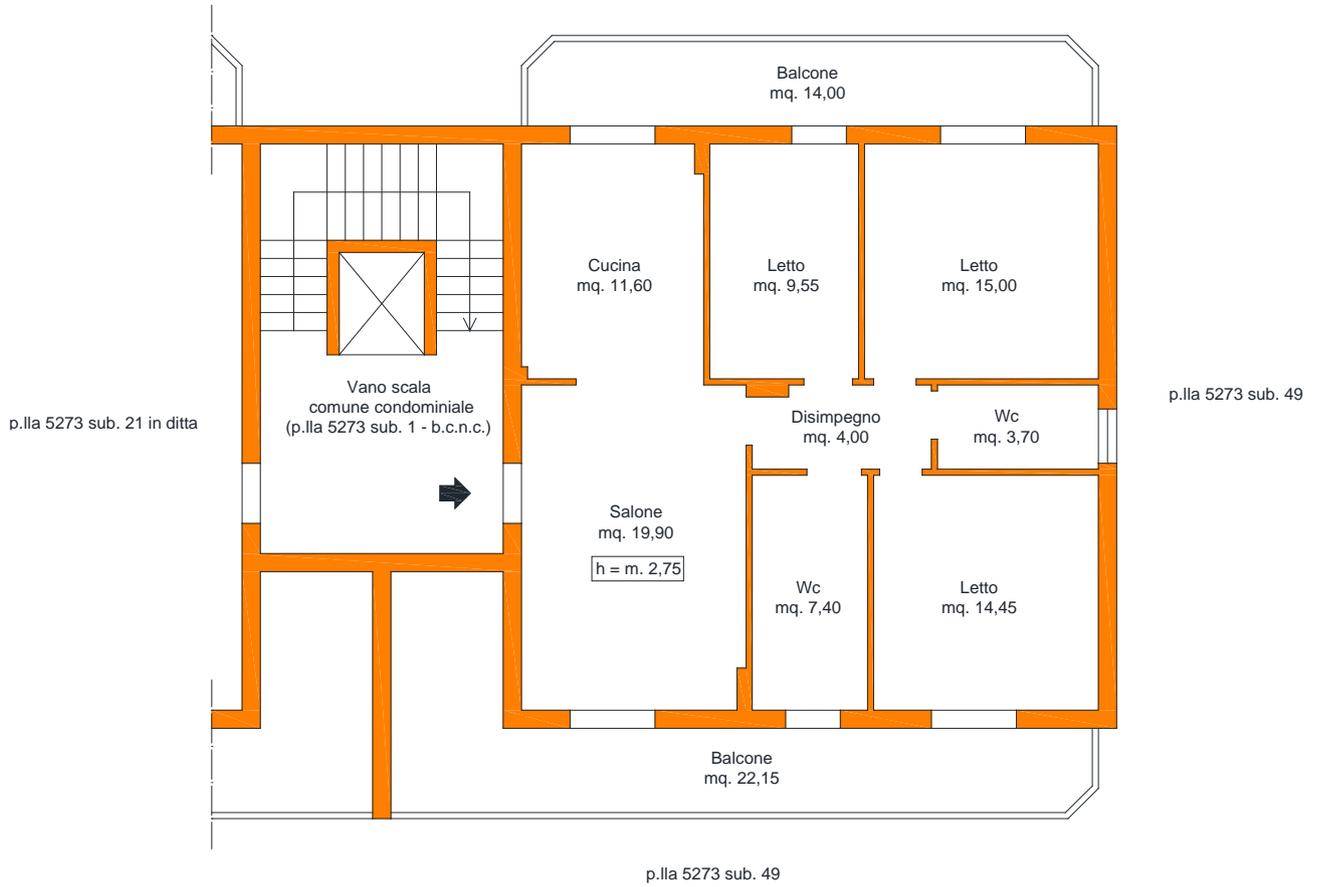
La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 85,60, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

Per raggiungere i due box auto di cui al presente lotto di vendita, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato, dove sulla destra rispetto a chi smonta le scale è ubicato il box identificato con il sub. 28, il quale è composto da un unico vano di circa mq. 20,20, mentre il box auto di cui al sub. 30, composto da un unico vano di circa mq. 23,50, è ubicato alla sinistra rispetto a chi smonta le scale, in fondo alla corsia di manovra.

La superficie utile del box auto di cui al sub. 28 è di circa mq. 20,20, quella lorda è di circa mq. 22,05, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,80; la superficie utile del box auto di cui al sub. 30 è di circa mq. 23,50, 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.

p.la 5273 sub. 49

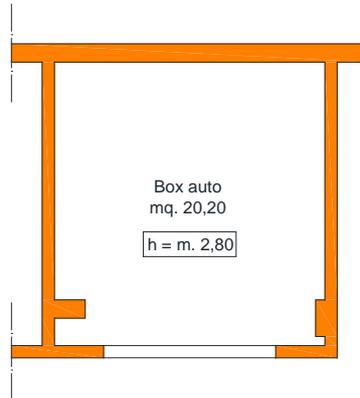


Rilievo dell'appartamento - sub. 22



Terrapieno

p.lla 5273 sub. 27



Box auto
mq. 20,20
h = m. 2,80

Vano scala
comune condominiale
(p.lla 5273 sub. 17 - b.c.n.c.)

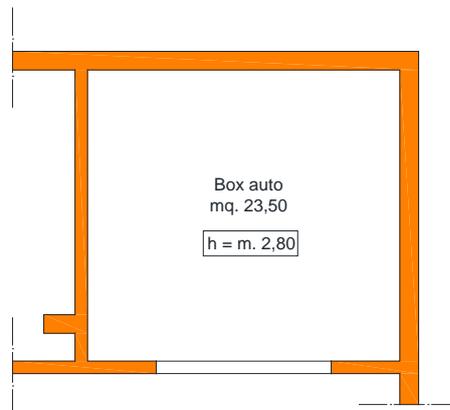
Area di manovra comune
condominiale
(p.lla 5273 sub. 31 - b.c.n.c.)

Rilievo del box auto - sub. 28



Terrapieno

p.lla 5273 sub. 29



Box auto
mq. 23,50
h = m. 2,80

Terrapieno

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

Rilievo del box auto - sub. 30

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.



Viste interne dell'appartamento - sub. 22



Viste esterne dell'appartamento - sub. 22



Viste interne del box auto - sub. 28



Vista esterna del box auto - sub. 28



Vista interna del box auto - sub. 30



Vista esterna del box auto - sub. 30

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

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Calvi Risorta e presso l'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania risulta essere stato rilasciato l'**attestato di prestazione energetica** per il cespite identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 22, emesso in data 15.01.2019, collocando l'immobile nella Classe Energetica E.

Ai fini della stima finale, data la diversa natura dei beni inclusi nel lotto unico di vendita, si procederà con il calcolare un'unica superficie commerciale considerando i due box auto come pertinenza dell'appartamento.

Di seguito si riporta per il singolo ambiente la superficie netta e si calcola la superficie utile, lorda e la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 6						
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 22, 28, 30						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
22	1	1 - salone	Superficie netta	Mq	19,90	sufficiente
	1	2 - cucina	Superficie netta	Mq	11,60	sufficiente
	1	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq	4,00	sufficiente
	1	4 - letto	Superficie netta	Mq	9,55	sufficiente
	1	5 - letto	Superficie netta	Mq	15,00	sufficiente

	1	6 - wc	Superficie netta	Mq	3,70	sufficiente
	1	7 - letto	Superficie netta	Mq	14,45	sufficiente
	1	8 - wc	Superficie netta	Mq	7,40	sufficiente
	1	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,65	sufficiente
40	S1	10 - box auto (mq. 20,20 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	10,10	sufficiente
41	S1	11 - box auto (mq. 23,50 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	11,75	sufficiente
Totale				Mq	120,10	
Incidenza murature (10%)				Mq	18,02	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)				Mq	138,12	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 138,12.

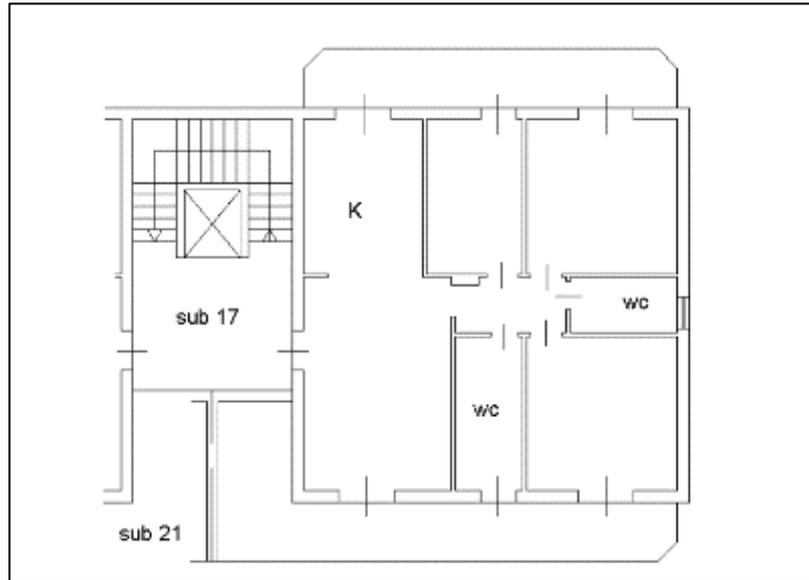
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

<u>LOTTO DI VENDITA N. 6</u>
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 22, 28, 30

Appartamento - sub. 22

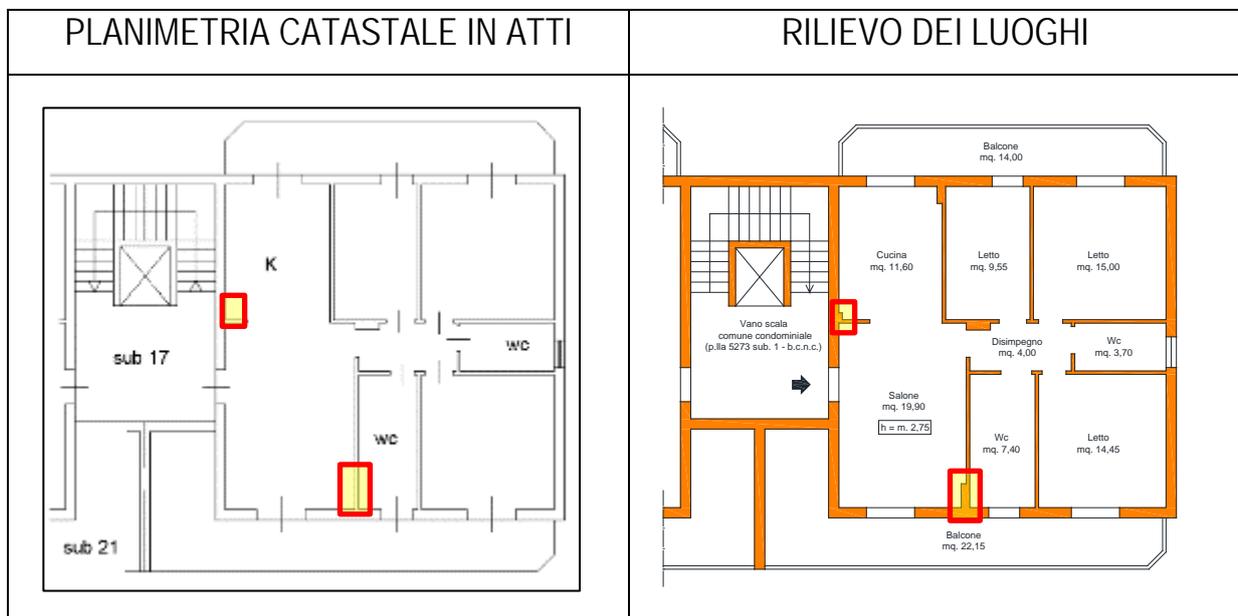
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5273	22	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 1						
Intestati				-----			-----		(1) Proprieta` per 1/1	

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 22, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 5273 sub. 22) – 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.

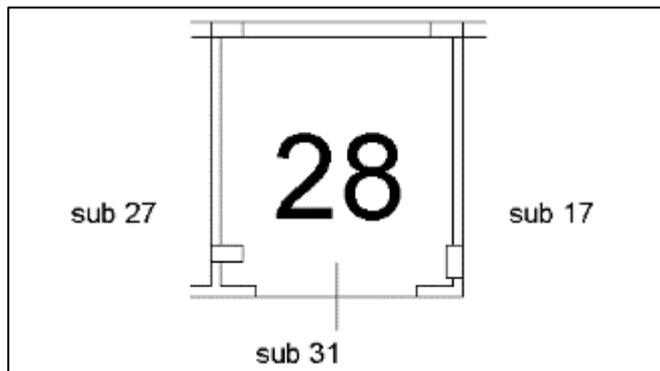


Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia la modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e l'ispessimento di parte della parete del salone, in giallo nel confronto in alto, ma questa circostanza non si configura come difformità.

Box auto - sub. 28

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	28	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) Proprietà per 1/1

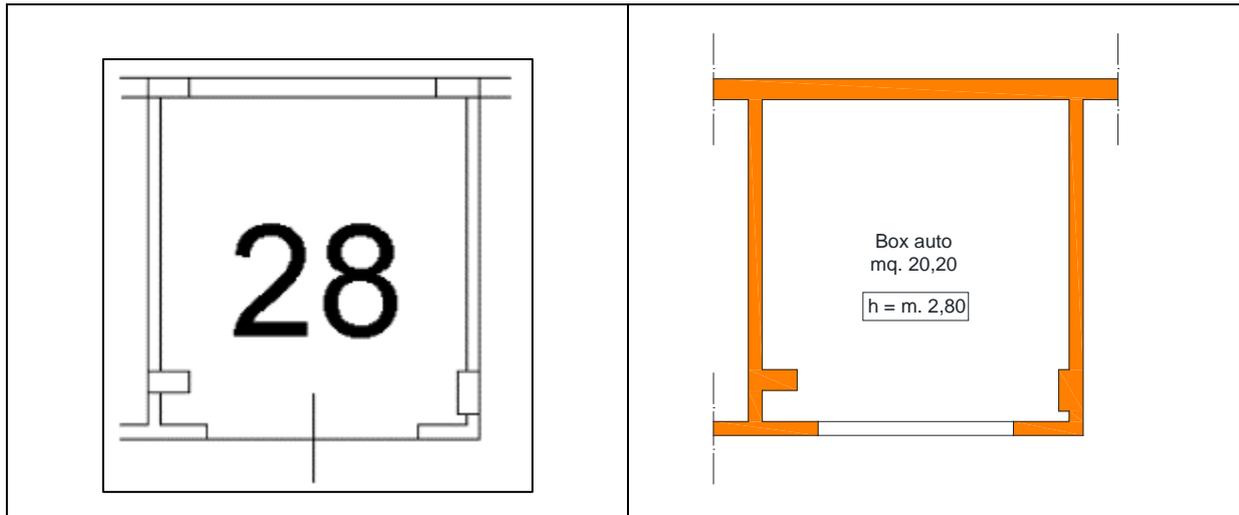
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 28, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 28) – 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.

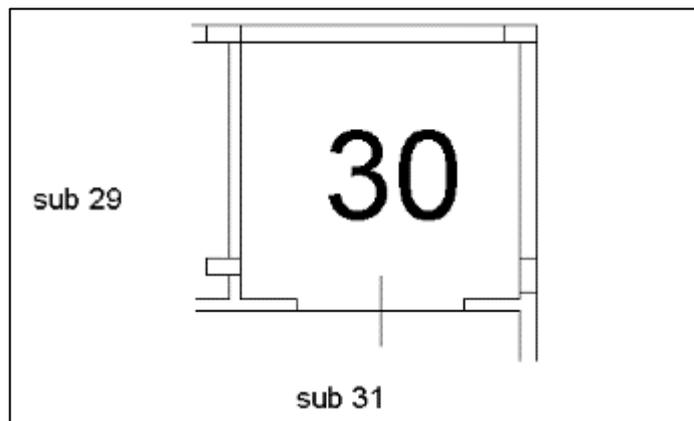
PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI
-------------------------------	--------------------



Box auto - sub. 30

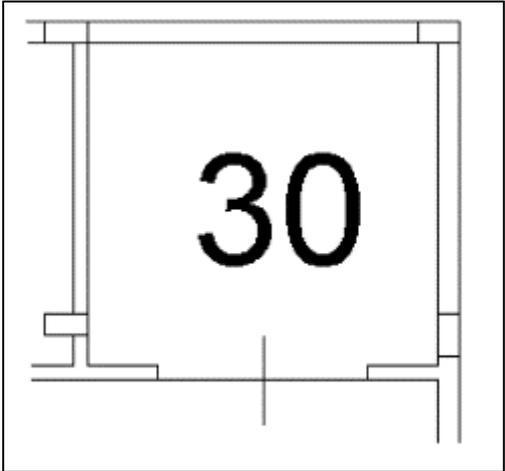
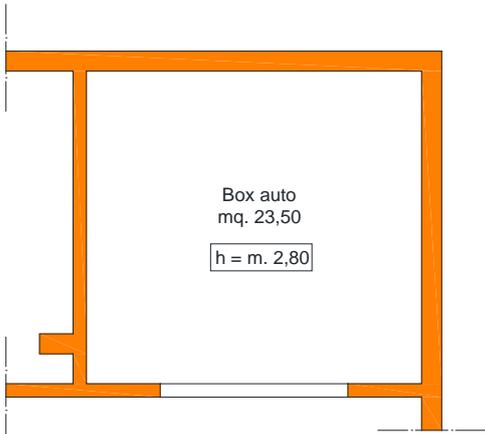
CATASTO FABBRICATI									
BOX AUTO									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Calvi Risorta	8	5273	30	C/6	1	23 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 30,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento 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. 30, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5273 sub. 30) – 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. 6 – 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. 22) confina con beni ----- e ----- (in proiezione) a sud, a nord e ad est, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad ovest. Il primo box auto (sub. 28), confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con beni ----- ad ovest, con vano scala comune condominiale ad est. Il secondo box auto (sub. 30) confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord e ad est, con beni ----- ad ovest; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi

Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 22**, 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. 28**, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----
----- . Il secondo box auto è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di
Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5273 sub. 30**, categoria C/6, rendita € 30,88 in ditta -----
-----; il descritto stato dei luoghi di tutti i beni inclusi nel lotto di vendita n. 6 è
conforme rispetto alla scheda 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. 22 non è conforme in ordine alla
demolizione del tramezzo nel bagno ad est del bene oltre alla modifica delle pareti del salone.
Lo stato dei luoghi dei box auto di cui al sub. 28 non è conforme allo stato assentito in ordine
alla realizzazione della parete che divide lo stesso dal vano scala comune condominiale di
spessore minore rispetto a quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub.
30 non è conforme a quanto autorizzato in ordine allo spostamento della parete occidentale; a
parere dell'esperto per le difformità relative all'appartamento di cui al sub. 22 può ottenersi
sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre per quelle relative al
box auto di cui al sub. 28 e al box auto di cui al sub. 30 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.

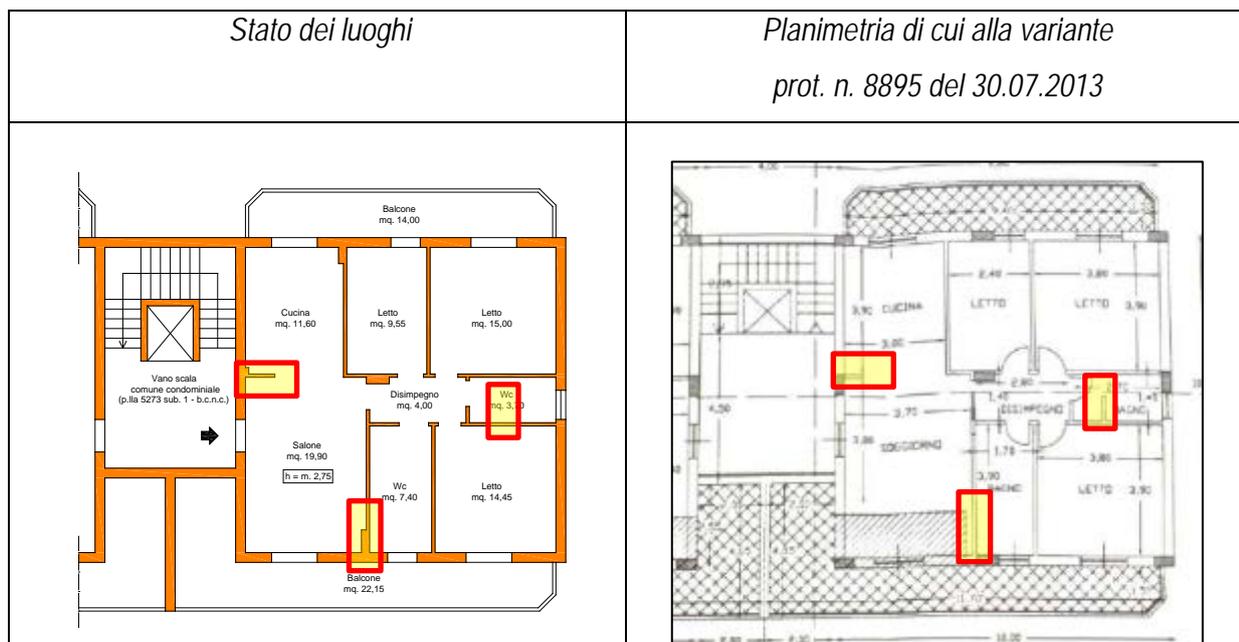
PREZZO BASE euro € 87.000,00.

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

LOTTO DI VENDITA N. 6

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 22, 28, 30

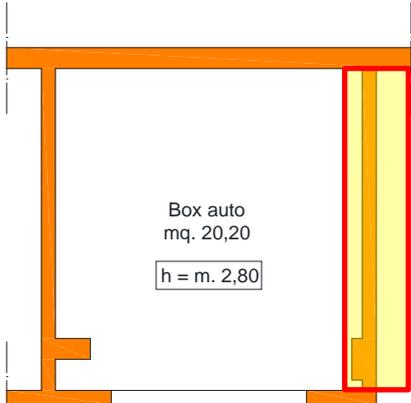
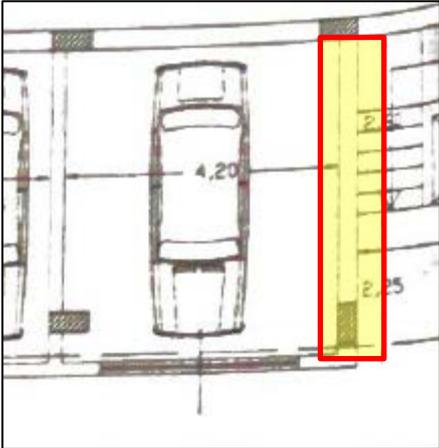
Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 22 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.



Come dimostra il confronto sopra riportato lo stato dei luoghi risulta essere difforme a quanto riportato nella Variante n. 8895 del 30.07.2013 in ordine alla diversa posizione del tramezzo nel wc ad est del corpo di fabbrica, oltre alla modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e all'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.

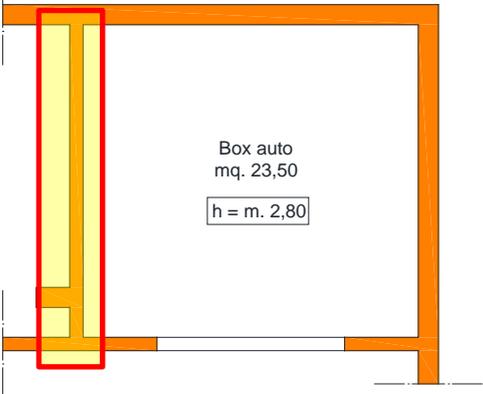
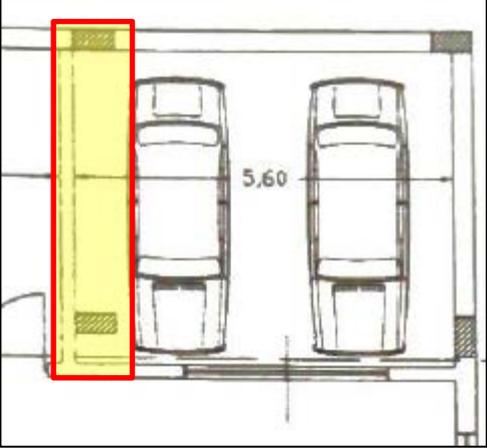
Per il bene di cui al sub 28 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>
 <p>Box auto mq. 20,20 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, ripristinando dunque lo stato autorizzato.

Per il bene di cui al sub 30 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. 23,50 h = m. 2,80</p>	 <p>5,60</p>

Come potrà notarsi dal confronto riportato in alto, lo stato dei luoghi del box auto risulta essere difforme rispetto allo stato assentito, infatti il tramezzo che divide il bene in esame risulta essere stato costruito in una posizione diversa da 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, ripristinando dunque lo stato autorizzato.

Si precisa inoltre che la difformità appena descritta oltre ad interessare il box auto identificato al sub. 30 interessa anche il bene di cui al sub. 29, il quale non è interessato dalla presente procedura.

In definitiva, per i beni di cui al lotto di vendita n. 6, limitatamente al cespite di cui al sub 22 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 dei beni di cui al sub 28 e al sub 30 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 il foglio 8, p.lla 5273, sub 22, risulta essere stato rilasciato un certificato di prestazione energetica con n. progressivo AENGR-336990-22/01/2019 10.39.30.749, allegato alla presente relazione di stima, che riporta una classe energetica pari ad E.

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

LOTTO DI VENDITA N. 6

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 22, 28, 30

Gli immobili di cui al sub 22 e al sub 28 sono occupati dalla signora -----, mediante contratto di locazione registrato a Caserta il 12.02.2024 al n. 2128 serie 3T, valido dal 01.02.2019 al 31.01.2024, prorogato poi al 31.01.2028, 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 30 è libero, a disposizione della società debitrice -----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO DI VENDITA N. 6

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5273, sub 22, 28, 30

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita n. 6, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, 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 contratto non opponibile	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 + n. 2 box auto:

$$\text{€/mq } 789,00 \times \text{mq } 138,12 = \text{€ } 108.976,68$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

➤ dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 2.000,00;

➤ dei costi per il ripristino dello stato assentito, pari ad € 4.000,00;

Allora:

$$€ 108.976,68 - € 2.000,00 - € 4.000,00 = € 102.976,68$$

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:

$$€ 102.976,68 - 15\% = € 87.530,18$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 6, è di € 87.000,00 in c.t.