

---

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA N. 8**

nella procedura promossa da

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

contro

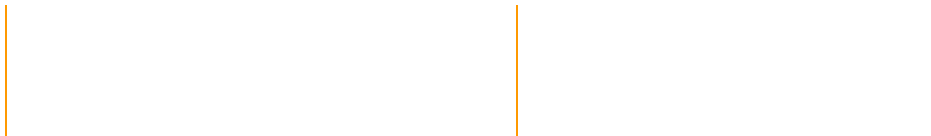
-----

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.

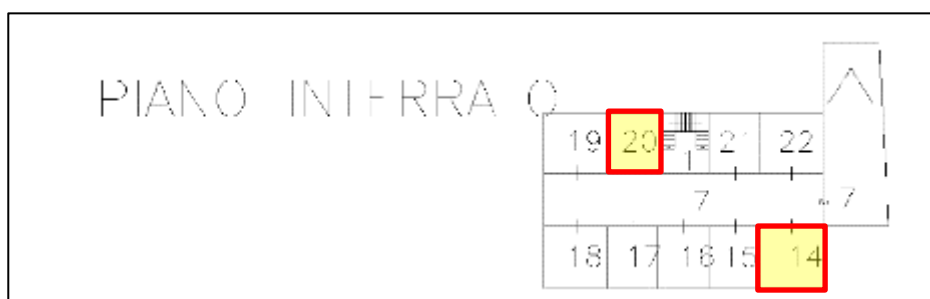
**LOTTO DI VENDITA N. 8**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 9, 14, 20

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 5275 sub. 9, e da due box auto al piano seminterrato, identificati al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5275 subb. 14 e 20, così come dimostrano gli estratti dell'elaborato planimetrico del piano primo e del piano seminterrato della predetta p.lla 5275.



Estratto elaborato planimetrico - piano primo - p.lla 5275



Estratto elaborato planimetrico - piano seminterrato - p.lla 5275

Per accedere all'appartamento incluso nel lotto di vendita n. 8, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano primo 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. 19,75, 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. 3,80. Da quest'ultimo si accede alle prime due delle tre camere da

---

letto, rispettivamente di circa mq. 9,75 e mq. 14,80, al primo di due wc, di circa mq. 3,85, alla terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 14,80, e al secondo ed ultimo wc, di circa mq. 7,00. 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. 85,40, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

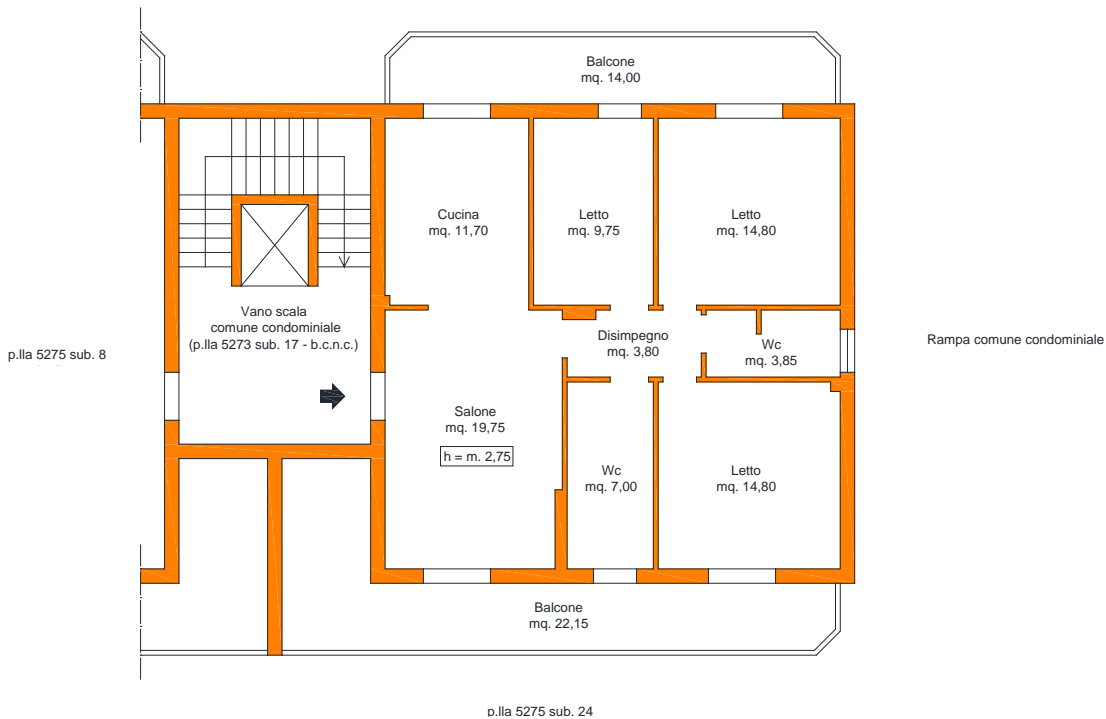
Per raggiungere i due box auto di cui al presente lotto di vendita, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato: il box auto di cui al sub. 14 è ubicato alla sinistra del vano scala, parete opposta vicino alla rampa carrabile, mentre il bene di cui al sub. 20 è collocato alla destra rispetto a chi smonta le scale, confinante col detto vano e risulta essere occupato da diversi ingombranti.

Si tratta di due cespiti composti da un unico vano: il sub. 14 si compone di un'unica superficie di circa mq. 24,85, mentre il sub. 20 è costituito da un unico vano di circa mq. 21,35.

La superficie utile del box auto di cui al sub. 14 è di circa mq. 24,85, quella lorda è di circa mq. 27,00, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,75; la superficie utile del box auto di cui al sub. 20 è di circa mq. 21,35, quella lorda è di circa mq. 23,70, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,75.

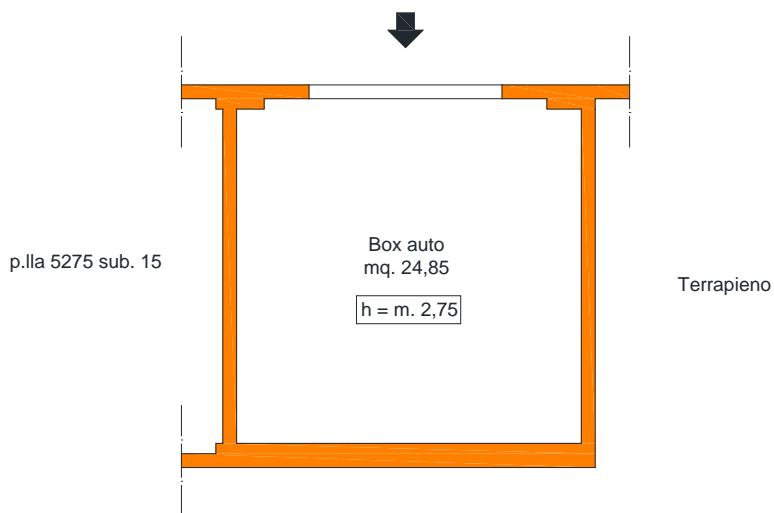
Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

p.lla 5275 sub. 24



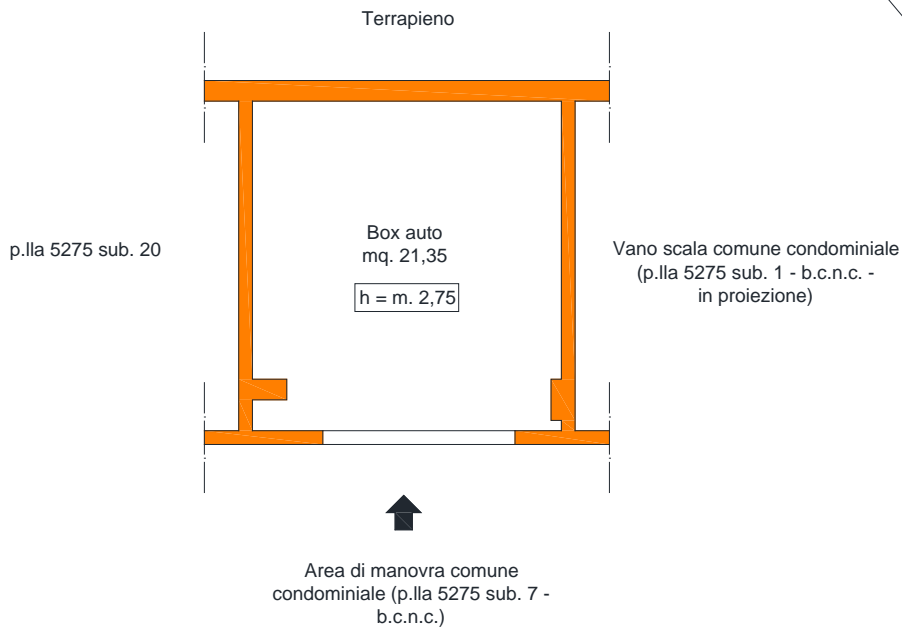
Rilievo dell'appartamento - sub. 9

Area di manovra comune condominiale (p.lla 5275 sub. 7 - b.c.n.c.)



Rilievo del box auto - sub. 14

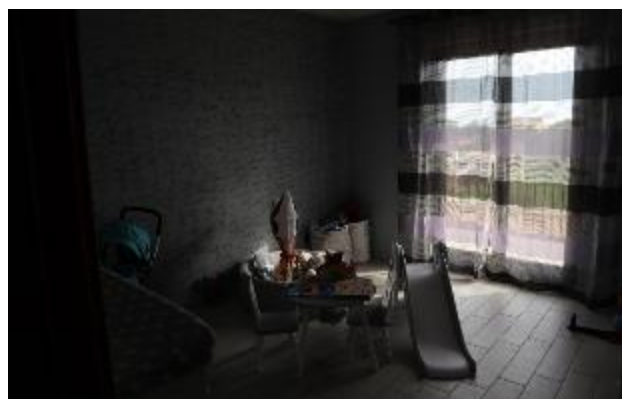
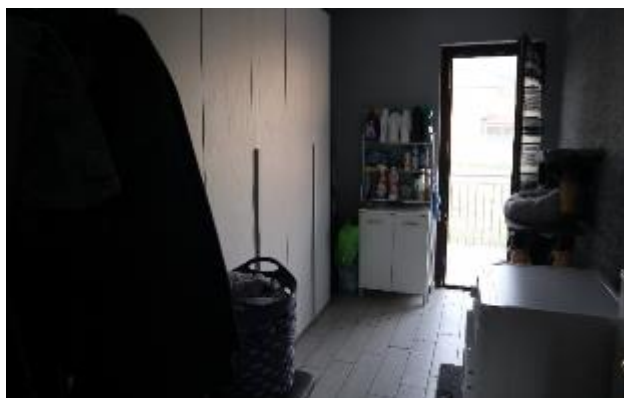
Terrapieno



Rilievo del box auto - sub. 20

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.





Viste interne dell'appartamento - sub. 9



Viste interne del box auto- sub. 14



Vista esterna del box auto - sub. 14



Viste interne del box auto - sub. 20



Vista esterna del box auto - sub. 20

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 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 5275 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 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 LOTTO DI VENDITA N. 8						
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 9, 14, 20						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
9	1	1 - salone	Superficie netta	Mq	19,75	sufficiente
	1	2 - cucina	Superficie netta	Mq	11,70	sufficiente
	1	3 - disimpegno	Superficie netta	Mq	3,80	sufficiente
	1	4 - letto	Superficie netta	Mq	9,75	sufficiente
	1	5 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	sufficiente
	1	6 - wc	Superficie netta	Mq	3,85	sufficiente
	1	7 - letto	Superficie netta	Mq	14,80	sufficiente
	1	8 - wc	Superficie netta	Mq	7,00	sufficiente
	1	9 - balconi (mq. 14,00 + mq. 22,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,65	sufficiente
14	S1	10 - box auto (mq. 24,85 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	12,43	rustico
20	S1	11 - box auto (mq. 31,35 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	10,68	sufficiente
Totale				Mq	121,21	
Incidenza murature (10%)				Mq	18,18	
<b>Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)</b>				<b>Mq</b>	<b>139,39</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 139,39.



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

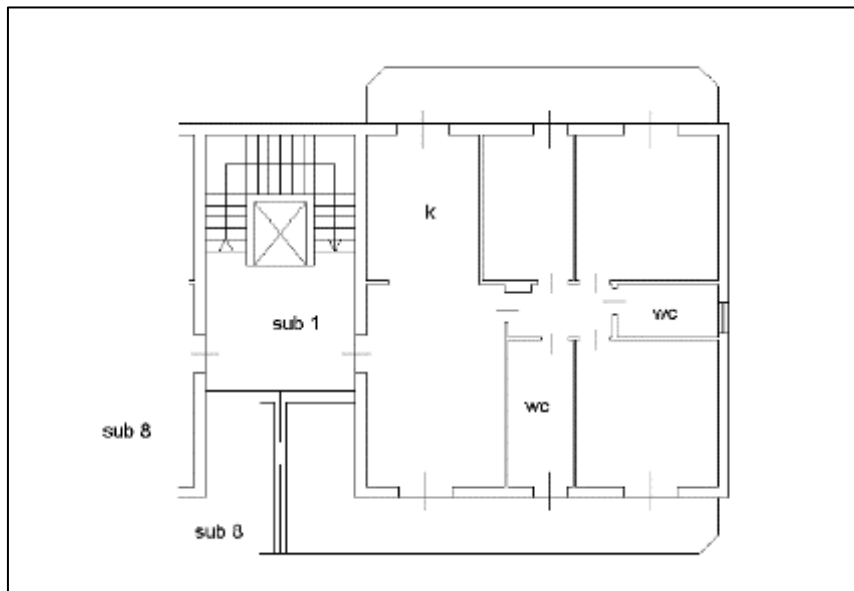
**LOTTO DI VENDITA N. 8**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 9, 20, 14

Appartamento - sub. 9

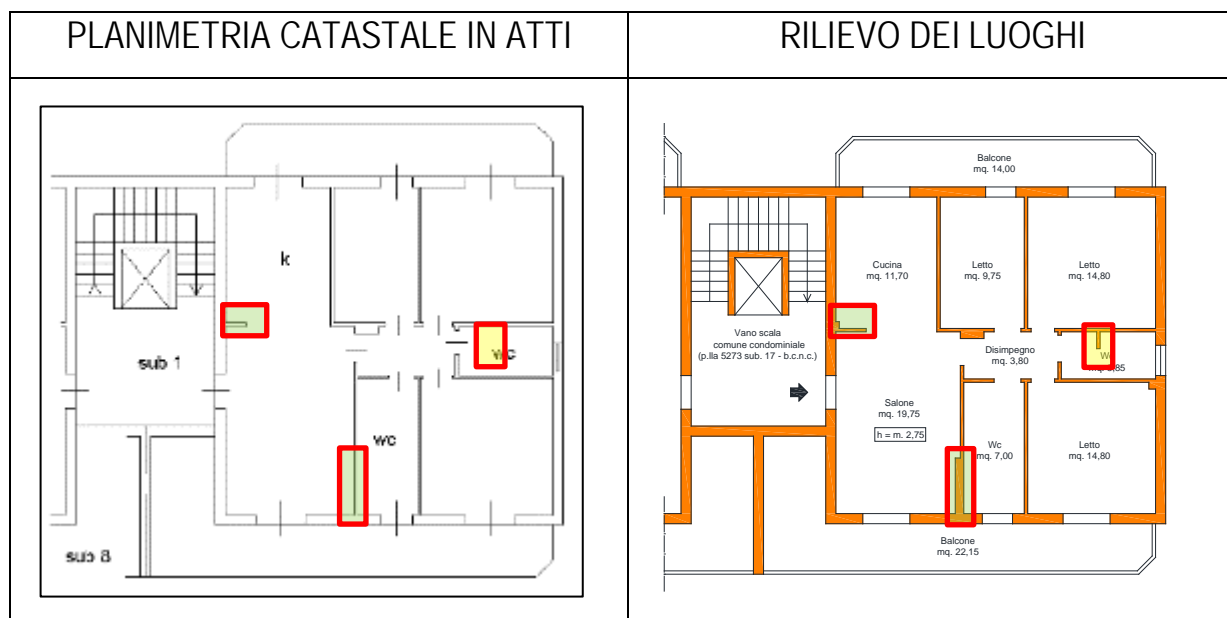
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5275	9	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 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 5275 sub. 9, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 5275 sub. 9) – PIANO PRIMO

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



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.

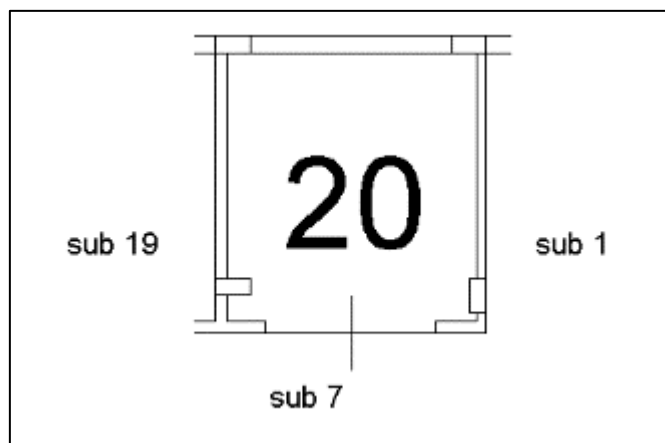
Per detti motivi la scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, andrebbe redatto quindi un documento do.c.fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale, per il quale si decurteranno i costi, che si stimano intorno ad € 1.000,00 (comprensivi di spese tecniche), dalla stima finale.

Box auto - sub. 20

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	5275	20	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) Proprieta` per 1/1	

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.la 5275 sub. 20, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5275 sub. 20) – PIANO SEMINTERRATO

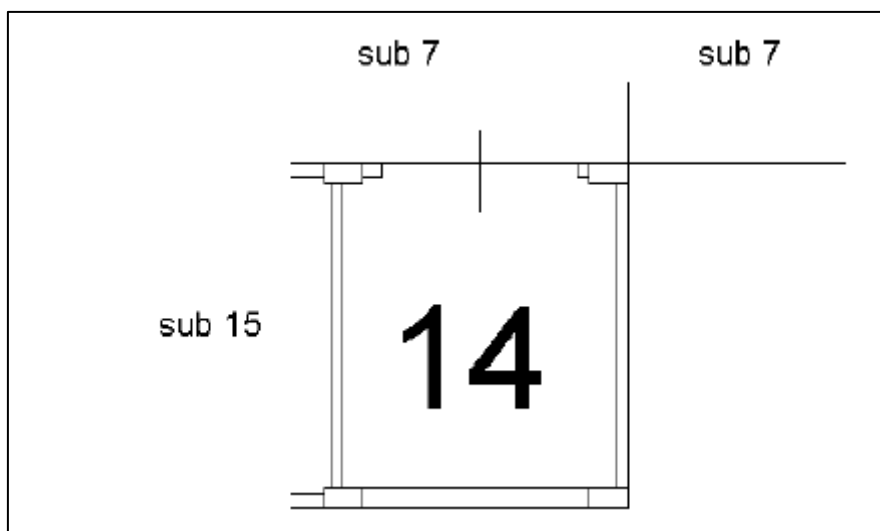
Come è possibile notare dal confronto tra planimetria di cui al rilievo eseguito e quella inserita nella scheda catastale, non sono state riscontrate difformità.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI

Box auto - sub. 14

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	5275	14	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	

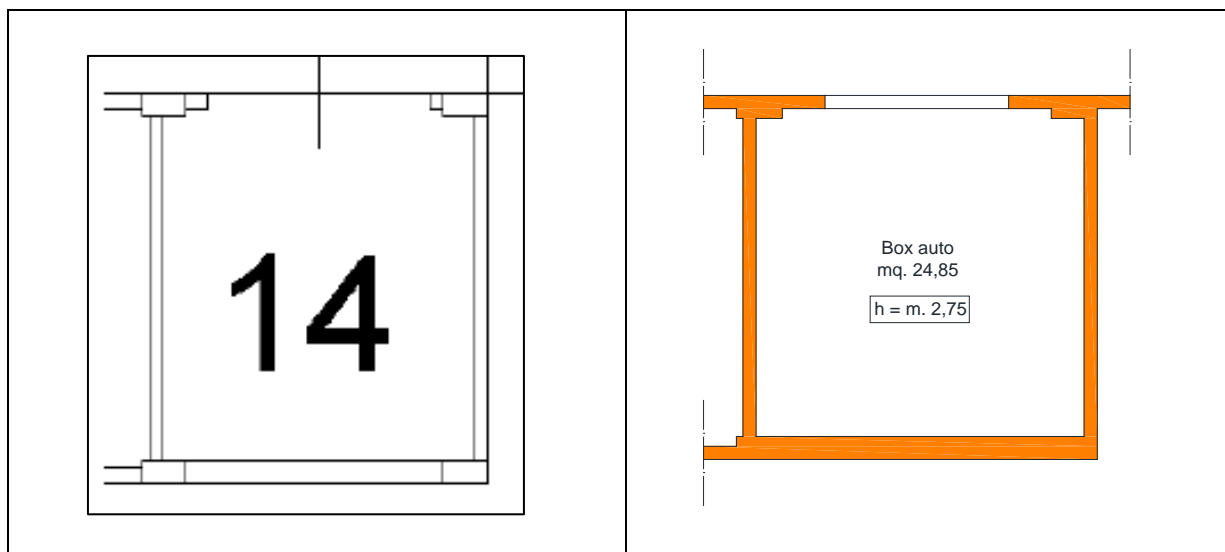
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5273 sub. 14, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 5275 sub. 14) – 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. 8** – 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. 9) 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 primo box auto (sub. 14), confina con terrapieno a sud e ad est, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- ad ovest. Il secondo box auto (sub. 20) confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- 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 5275 sub. 9**, 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 5275 sub. 14**, 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 5275 sub.**

20, categoria C/6, rendita € 26,86 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento (sub. 9) non è conforme in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno ad est del corpo di fabbrica e alla modifica di due pareti del salone. Lo stato dei luoghi dei due box auto (sub. 14 e 20) 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. 9 non è conforme in ordine alla modifica di una parete nel bagno ad ovest del bene e alla modifica di due pareti nel salone. Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub 20 non è conforme e non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., per cui andranno ripristinati i luoghi come concessi; lo stato dei luoghi del sub 14 è conforme rispetto a quanto assentito; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 84.000,00.**

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

**LOTTO DI VENDITA N. 8**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 9, 20, 14

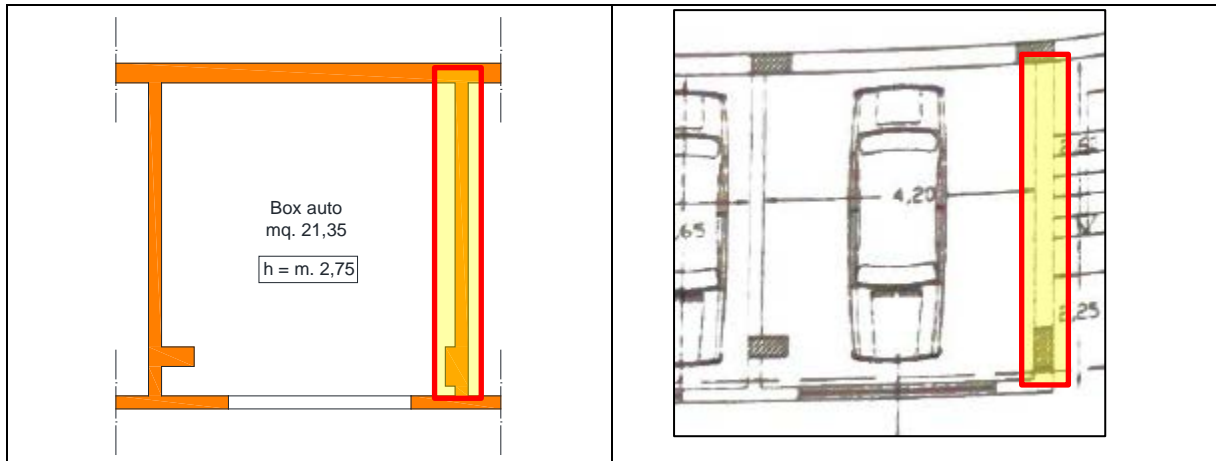
Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 9 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

<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. 9 è difforme rispetto 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 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 20 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

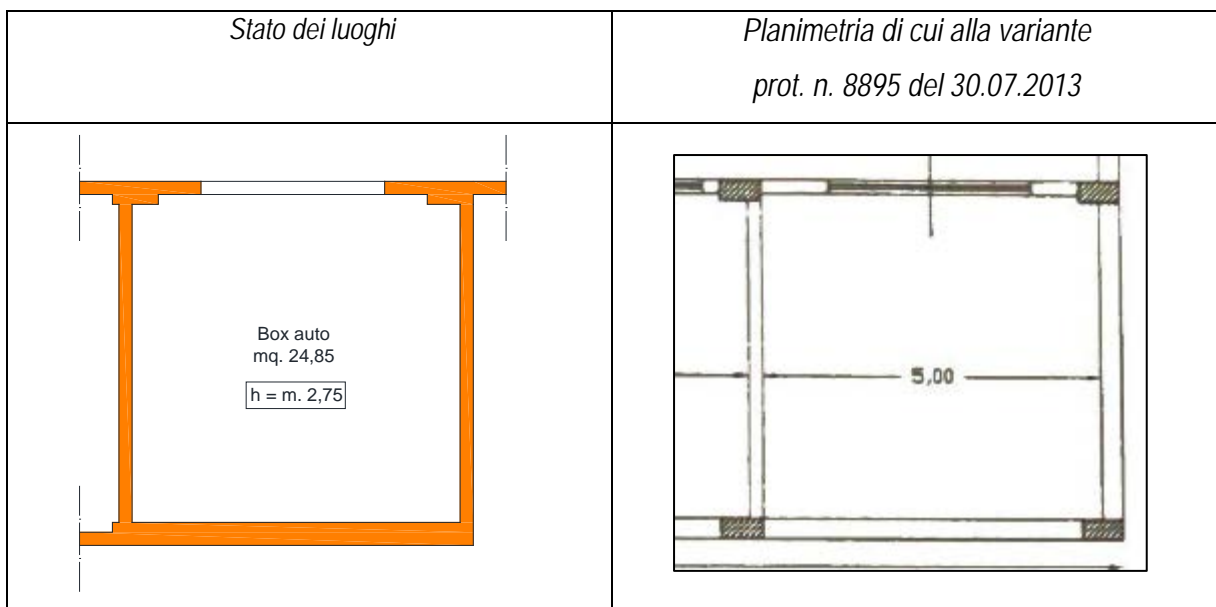
<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>



Come si evince dal confronto appena riportato, lo stato dei luoghi del cespite in parola risulta essere 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 14 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 di cui al sub. 14 risulta essere conforme rispetto allo stato autorizzato.

In definitiva, per le difformità rilevate al cespite 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. 20 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 € 2.000,00 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. 8**

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 9, 20, 14

Gli immobili di cui al sub 9 e al sub 14 sono oggetto di locazione da parte del signor -----  
-----, mediante contratto registrato a Caserta il 11.06.2021 al n. 7724 serie 3T, valido dal 01.06.2021 al 31.05.2025, 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.

Si chiarisce, però, che il contratto di locazione fa riferimento al sub 14, ma nella pratica, il box che il signor ----- ha da sempre occupato è invece il sub 20.

L'immobile di cui al sub 14 è libero, a disposizione della società debitrice -----, anche se su di esso insiste il contratto di locazione sopra descritto.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

**LOTTO DI VENDITA N. 8**

Calvi Risorta, f. 8, p.la 5275, sub 9, 20, 14

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita n. 8, 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
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>1,01</b>

---

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 + n. 2 box auto:

$$\text{€/mq } 752,00 \times \text{mq } 139,39 = \text{€ } 104.821,28$$

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 assentito, pari ad € 2.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$\text{€ } 104.821,28 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 99.221,28$$

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:

$$\text{€ } 99.221,28 - 15\% = \text{€ } 84.338,09$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 8, è di € 84.000,00 in c.t.**