

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 176/23 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione

promosso da Penelope SPV S.r.l.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, già nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ha redatto la presente relazione integrativa in ottemperanza al provvedimento emesso in data 28 aprile 2025 con il quale il G.E. disponeva la rimodulazione della stima del compendio pignorato per effetto della parziale estinzione e la conseguente predisposizione di un nuovo schema descrittivo del lotto.

PREMESSA

La relazione di stima depositata dallo scrivente in data 19 novembre 2024 era relativa ai seguenti diritti immobiliari oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai NN. 29983/23676 in data 27/07/2023, a favore di Penelope SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04934510266, contro

- 1) diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla Via Sant'Antonio n. 24, censito in N.C.E.U. del comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5071 sub. 16, cat. A/4, classe 4, vani 4, R.C. Euro 206,58;



- 2) diritti di piena ed intera proprietà di box auto ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla Via Sant'Antonio snc, censito in N.C.E.U. del comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5075 sub. 4, cat. C/6, classe 2, mq. 42, R.C. Euro 91,10.

Per effetto del provvedimento del 28/04/2025 con il quale il G.E. dichiarava l'estinzione parziale della procedura con riferimento al bene n. 2), si è reso necessario aggiornare la relazione di stima depositata eseguendo le seguenti attività:

- Rideterminazione della superficie commerciale;
- Rideterminazione del valore di stima;
- Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo aggiornato del lotto.

Determinazione superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo 2 della relazione di stima in atti – alla pag. 15 e seguenti - sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è stata calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

La stima veniva eseguita considerando il box auto elencato in premessa al n. 2 come pertinenza dell'appartamento elencato al n. 1), con conseguente determinazione di una unica superficie commerciale.

Infatti, alla superficie dell'appartamento venivano sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Balconi/ terrazzi scoperti fino a mq. 25 | : 0,25 (eccedenza 0,10) |
| - Vani accessori con altezza inferiore a m. 2,40 | : 0,15 |
| - Sottotetto con altezza inferiore a m. 2,40 | : 0,35 |
| - Box auto | : 0,50 |

Pertanto, il provvedimento di estinzione parziale emesso relativamente al box auto richiede necessariamente la rettifica della superficie commerciale precedentemente determinata, escludendo la superficie del detto immobile.



La superficie commerciale del lotto unico predisposto per la vendita risulta di conseguenza pari a mq. 101,71, come indicato nella tabella seguente.

| <i>Descrizione</i> | <i>Incidenza</i> | <i>U.M.</i> | <i>Superficie</i> |
|---|------------------|-------------|-------------------|
| Superficie interna calpestabile piano secondo | 100% | mq | 63,76 |
| Superficie pareti divisorie interne | 100% | mq | 7,14 |
| Superficie pareti perimetrali e portanti interne fino a 50 cm di spessore | 100% | mq | 10,58 |
| Superficie pareti perimetrali comuni fino a 25 cm di spessore | 50% | mq | 4,01 |
| Superficie balconi e terrazzi scoperti | 25%-10% | mq | 6,50 |
| Superficie vani accessori (H < 2,40 m) | 15% | mq | 2,12 |
| Superficie sottotetto (H < 2,40 m) | 35% | mq | 7,60 |
| TOTALE | | mq | 101,71 |

Determinazione valore di stima

La stima dei beni immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita dallo scrivente applicando il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

Il valore già assunto come base per la stima dell'immobile pignorato è pari a €/mq. 630,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati reperiti attraverso l'analisi di mercato e mediante consultazione delle banche dati O.M.I. e di Borsino Immobiliare, come indicato alla pagina 43 e seguenti della relazione in atti.

A tale valore sono state apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):



| STATO LOCATIVO | CONTRATTO | COEFFICIENTE |
|--|-------------------|--------------|
| Abitazioni libere | | 0% |
| Abitazioni locata a canone libero | Durata anni 4 + 4 | - 20% |
| Abitazioni locata stagionalmente o per brevi periodi | | - 5% |

| PIANO | CON ASCENSORE | SENZA ASCENSORE |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Seminterrato | - 25% | - 25% |
| Piano terra o rialzato | - 10% -20% senza giardino | - 10% -20% senza giardino |
| Piano primo | - 10% | - 10% |
| Piano secondo | - 3% | - 15% |
| Piano terzo | 0% | - 20% |
| Piani superiori al terzo | + 5% | - 30% |
| Ultimo piano | + 10% | - 30% |
| Attico | + 20% | - 20% |

| STATO CONSERVATIVO | COEFFICIENTE |
|-------------------------|--------------|
| Da ristrutturare | - 10% |
| Buono stato | 0% |
| Ristrutturato | + 5% |
| Finemente ristrutturato | + 10% |
| Nuova costruzione | + 10% |

| LUMINOSITA' | NOTE | COEFFICIENTE |
|----------------------------|---|--------------|
| Molto luminoso | Soleggiatura diretta presente tutto il giorno | + 10% |
| Luminoso | Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno | + 5% |
| Mediamente luminoso | Soleggiatura diretta presente parte del giorno | 0% |
| Poco luminoso | Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente | - 5% |



| ESPOSIZIONE E VISTA | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| Esterna panoramica | + 10% |
| Esterna | + 5% |
| Mista | 0% |
| Interna | - 5% |
| Completamente interna | - 10% |

| VETUSTA' EDIFICIO | OTTIMO STATO | NORMALE | SCADENTE |
|----------------------|--------------|---------|--------------|
| 1 – 20 anni | 0% | 0% | - 5% |
| 20 – 40 anni | + 5% | 0% | - 10% |
| Oltre 40 anni | + 10% | 0% | - 15% |

| RISCALDAMENTO | COEFFICIENTE |
|-----------------------------------|--------------|
| Autonomo | + 5% |
| Centralizzato | 0% |
| Centralizzato c/ contabilizzatore | + 2% |
| Assente | - 5% |

Pertanto, il valore di stima dell'immobile viene determinato moltiplicando il valore di mercato unitario sopra indicato per la superficie commerciale rettificata come sopra - e, dunque, con decurtazione del valore di superficie relativo all'immobile oggetto di estinzione - risultando in definitiva:

Valore di stima: mq. 101,71 x €/mq 630,00 x (1 + 0 - 0,15 + 0,05 + 0 + 0 - 0,15 + 0,05) = Euro 51.261,84.

Al valore determinato vanno apportate le medesime correzioni già applicate nella perizia di stima in atti, cui si rimanda espressamente, con decurtazione dell'importo di € 5.500,00 (per regolarizzazione catastale ed urbanistica e per rilascio certificazione energetica relativamente al solo appartamento in argomento) pervenendo in definitiva al seguente valore di stima:

Valore di stima finale: Euro 51.261,84 – Euro 5.500,00 = **Euro 45.761,84.**



Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione dell'immobile, del suo stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 45.761,84 – (Euro 45.761,84 x 0,10) = Euro 41.185,66 ≈
Euro 41.000,00.

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Si procede alla predisposizione del nuovo schema sintetico-descrittivo del lotto, tenendo conto della estinzione parziale del pignoramento.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla Via Sant'Antonio n. 24, piano secondo, privo di numero interno; è composto da soggiorno doppio con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio, oltre a secondo vano ripostiglio posto al primo piano nonché a sottotetto non abitabile con terrazzo a livello al terzo piano, il tutto posto sulla medesima verticale e collegato per mezzo di rampe di scale interne; confina con cassa scala comune e Via Sant'Antonio a Nord, con proprietà [REDACTED] o aventi causa a Sud ed Ovest, con Via Sant'Antonio ad Est, salvo se altri; riportato nel C.F. del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 5071 sub. 16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine alla rappresentazione del piano sottotetto ed alla presenza di scale interne; il fabbricato di cui il detto immobile fa parte è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e in data successiva risulta presentata ed istruita pratica D.I.A. n. 34/07, prot. n. 6228 del 19/03/2007, per interventi di manutenzione straordinaria, tuttavia priva di elaborati planimetrici da confrontare con lo stato attuale dei luoghi.

PREZZO BASE: Euro 41.000,00.





In ottemperanza a quanto richiesto con provvedimento del 28 aprile 2025, il sottoscritto rassegna la presente relazione integrativa, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 14 maggio 2025



L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

