

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N. 10

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.

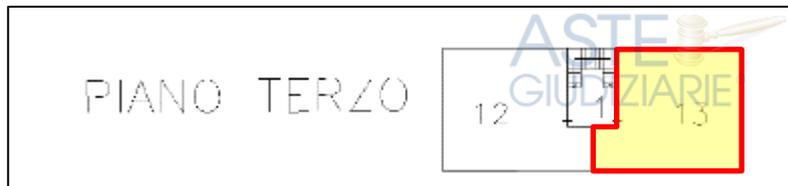
LOTTO DI VENDITA N. 10

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 11, 13, 22

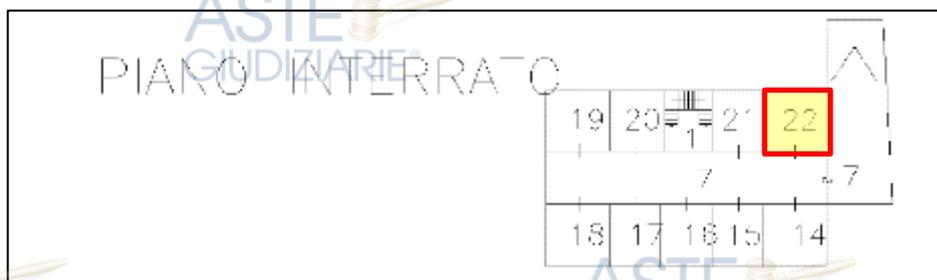
Il presente lotto di vendita è composto da un appartamento al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5275 sub. 11, da un locale deposito al piano terzo sottotetto, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5275 sub. 13, e da un box auto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub. 22, così come dimostrano gli estratti dell'elaborato planimetrico del piano primo e del piano seminterrato della predetta p.lla 5275.



Estratto elaborato planimetrico - piano secondo - p.lla 5275



Estratto elaborato planimetrico - piano terzo - p.lla 5275



Estratto elaborato planimetrico - piano seminterrato - p.lla 5275

Per accedere all'appartamento incluso nel lotto di vendita n. 10, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano secondo 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. 85,45, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

Si precisa che in sede di sopralluogo il bene si presentava sgombro, senza infissi interni, con diverse opere di manutenzione da eseguire; anche i servizi igienici sono da verificare ai fini della loro corretta posa in opera. **In questa sede di stimano in € 8.000,00 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 il locale deposito, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano terzo sottotetto, dove sulla sinistra è collocato il bene di cui al sub. 13.

Varcato l'ingresso, ci si introduce nell'unico vano di cui è composto l'immobile, il quale ha un'estensione di circa mq. 93,70.

La superficie utile del locale deposito è di circa mq. 93,70, 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.

Si precisa che in sede di accesso si è appurato che una porzione del bene, di circa mq. 4,60, è stata scorporata dall'originaria consistenza catastale e annessa al vano scala comune. Per cui, ai fini della vendita andrebbe ripristinata la reale consistenza del bene, per i cui costi in questa sede si stima un costo complessivo di € 4.000,00, comprensivo di spese tecniche e di quelle per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta (come descritto anche nel quesito catastale).

Infine, per raggiungere il box auto che conclude il lotto di vendita, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato, dove sulla sinistra rispetto a chi smonta le scale, a fianco della rampa carrabile, è collocato il bene di cui al sub. 22, il quale è costituito da un unico vano di circa mq. 23,25. La superficie utile del box auto è di circa mq. 23,25, quella lorda è di circa mq. 25,65, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,75.

Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

p.lla 5275 sub. 24

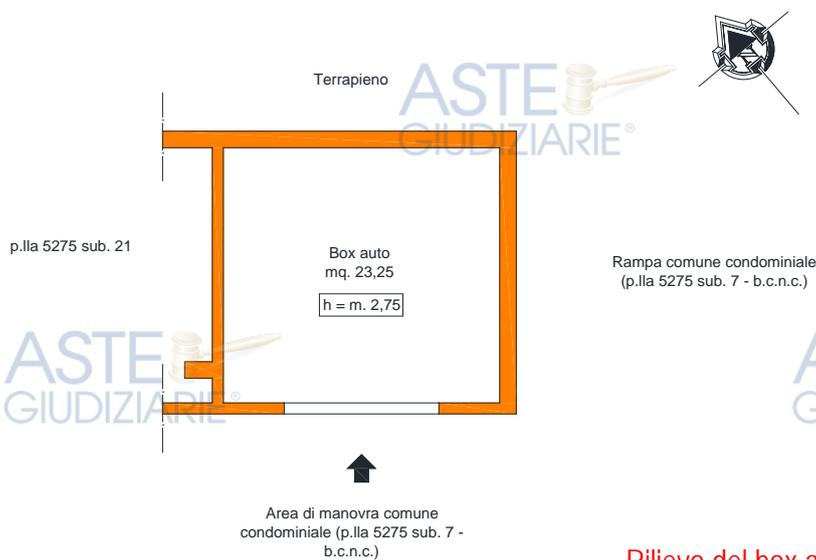


p.lla 5275 sub. 24

p.lla 5275 sub. 24

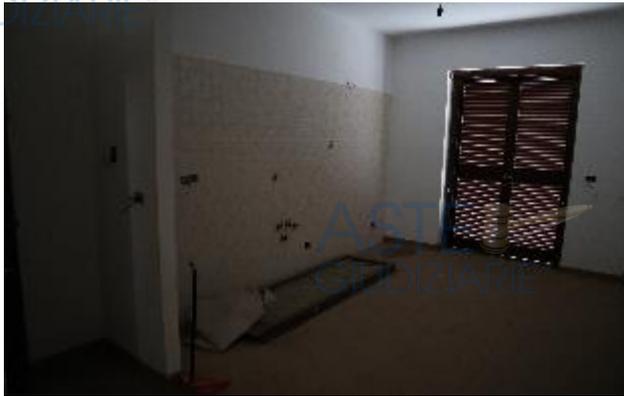


Rilievo del box auto - sub. 13



Rilievo del box auto - sub. 22

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.



Viste interne dell'appartamento - sub. 11





Viste interne del box auto- sub. 13



Viste interne del box auto - sub. 22



Vista esterna del box auto - sub. 20

Gli impianti funzionanti nell'appartamento sono quello elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento; 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 5275 sub. 11, 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. 10 Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 11, 13, 22					
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
11	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
13	3	10 - deposito (mq. 24,85 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 46,85	rustico
22	S1	11 - box auto (mq. 31,35 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,68	sufficiente
Totale				Mq 155,63	
Incidenza murature (10%)				Mq 23,35	

Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)	Mq 178,98
---	-----------

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 178,98.

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

LOTTO DI VENDITA N. 10 Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 11, 13, 22
--

Appartamento - sub. 11

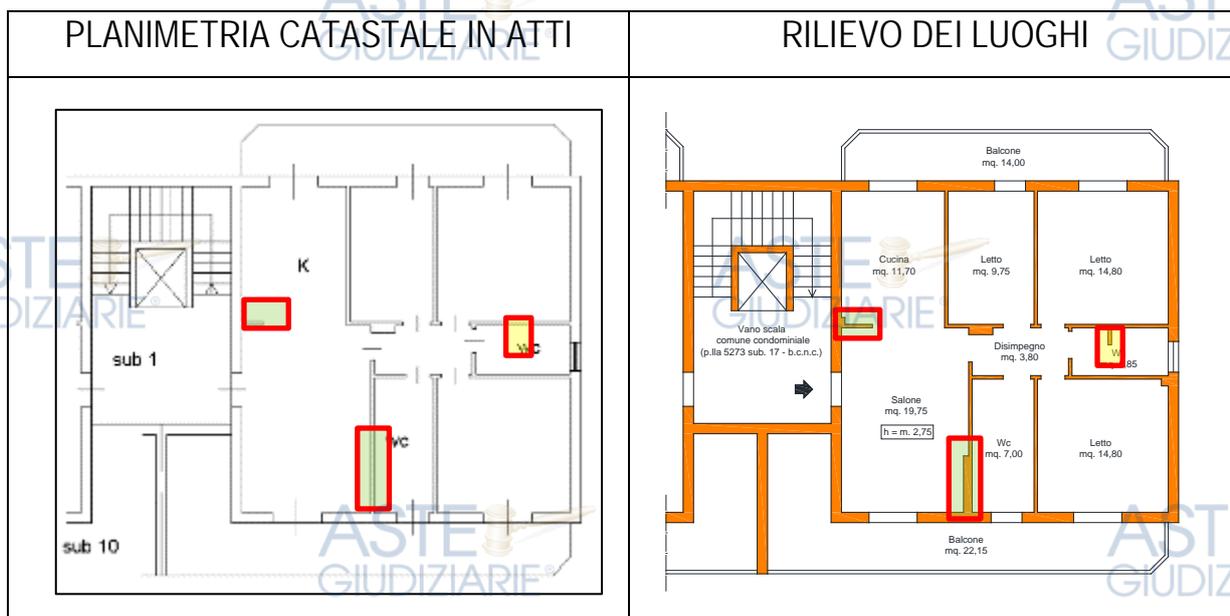
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5275	11	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 2						
Intestati				-----					-----	(1) Proprieta` per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5275 sub. 11, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5275 sub. 11) - 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.



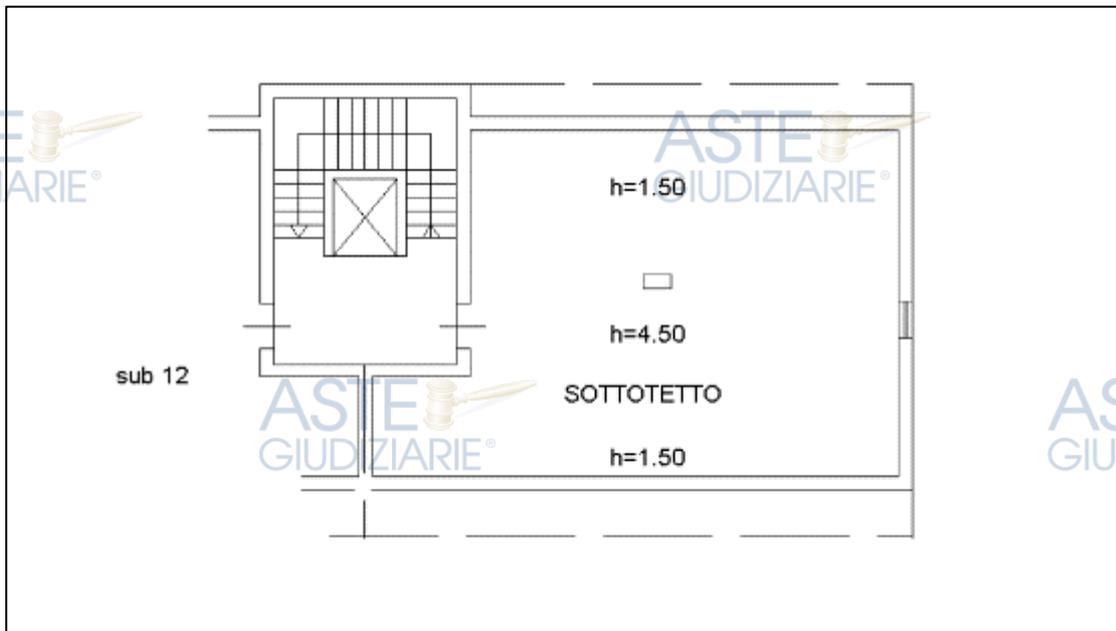
Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia la diversa disposizione interna riguardante la realizzazione di un tramezzo nel wc, in giallo nel confronto in alto, all'ispessimento di una parete nel salone e di un angolo con l'ampliamento del tramezzo della cucina, in verde nel confronto in alto.

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.

Locale deposito - sub. 13

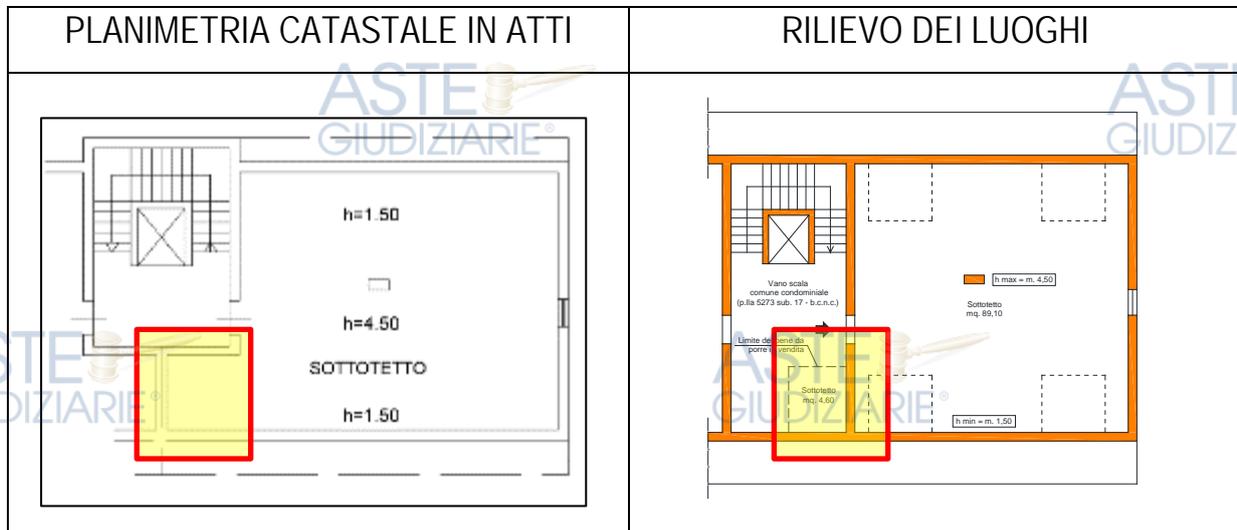
CATASTO FABBRICATI										
DEPOSITO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5275	13	C/2	1	77 m ²	Totale: 88 m ²	Euro 95,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA RINCHIUSA n. SNC Piano 3							
Intestati			-----					-----		(1) Proprieta` per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.la 5275 sub.13, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5275 sub. 13) – PIANO TERZO

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



Dal confronto appena riportato si evidenzia che la sagoma dell'unità immobiliare ha subito una modifica. Infatti una porzione del locale deposito è stata annessa al vano scala comune, in giallo nel confronto in alto.

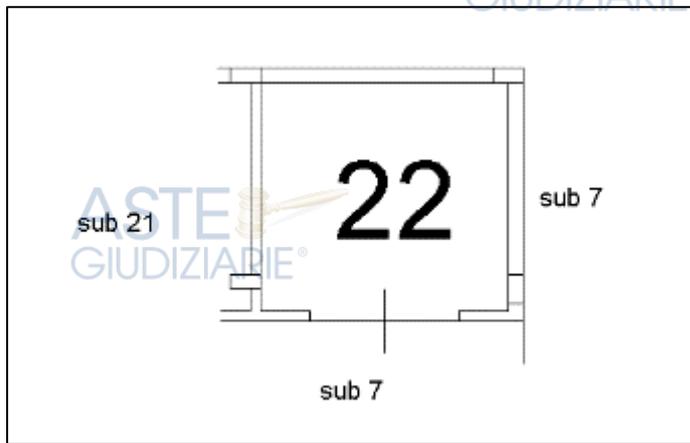
Per questo motivo la scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi; dal momento che l'attuale stato dei luoghi riporta della superficie in meno rispetto a quella catastale, che invece è corretta, dovrebbero essere eseguiti lavori per adeguare i luoghi alla planimetria catastale. Per cui non si decurteranno i costi per l'adeguamento planimetrico catastale, bensì quelli per rendere i luoghi uguali a quelli di cui alla planimetria catastale, in quanto il diritto pignorato del sub 13 comprende anche una parte del vano scala. Per tale motivo si decurteranno € 4.000,00 dalla stima finale.

Si precisa infine che nella planimetria catastale non sono state rappresentate le aperture verso l'esterno (tratteggiate nel rilievo dei luoghi), ma questa circostanza non si configura come difformità.

Box auto - sub. 22

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	22	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

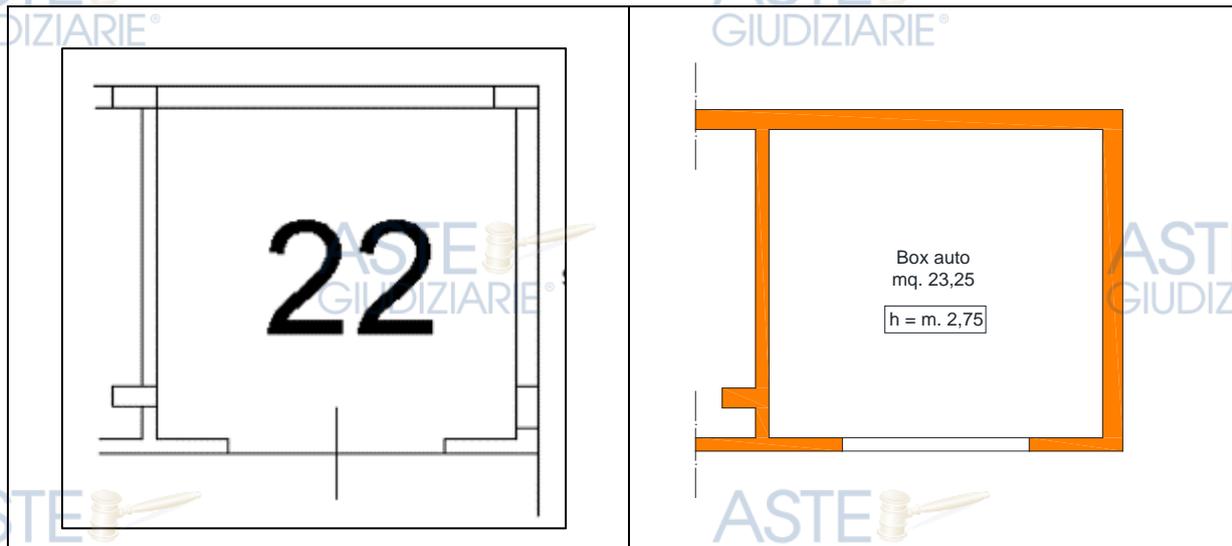
La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5275 sub. 22, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5275 sub. 22) – 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
-------------------------------	--------------------



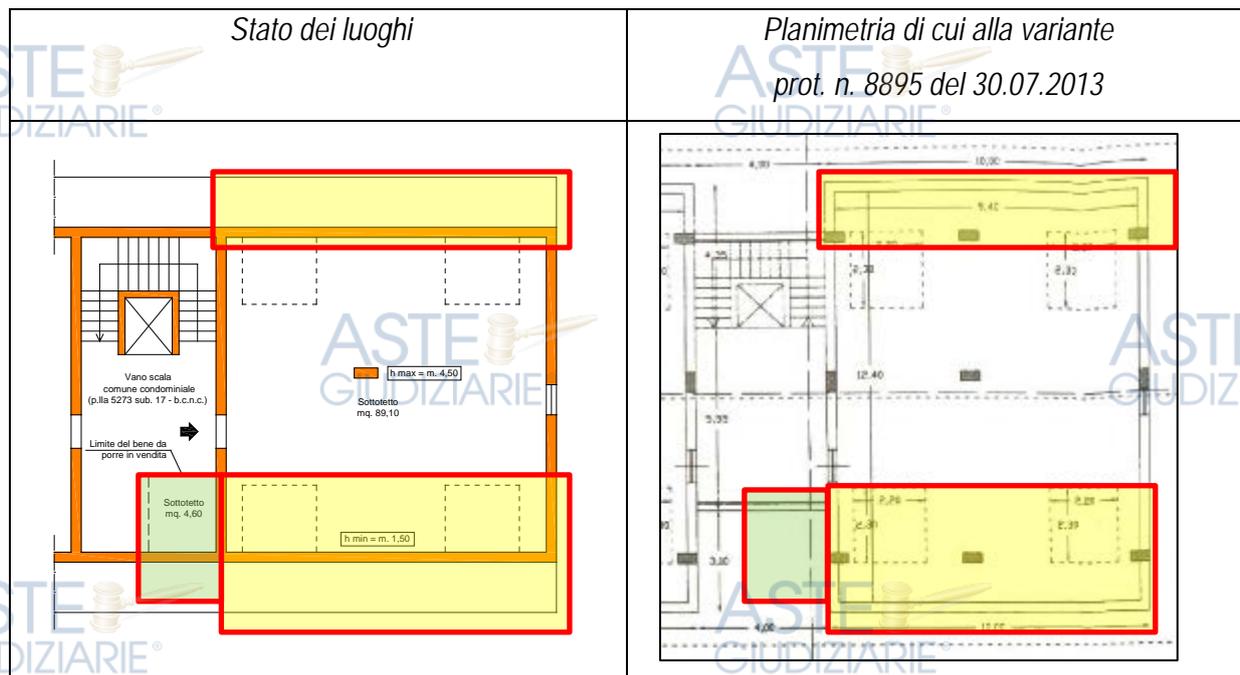
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO DI VENDITA N. 10 – 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 invece da un unico vano; l'appartamento (sub. 11) 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 deposito (sub. 13), 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 box auto (sub. 22) confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con beni ----- ad ovest, con rampa comune condominiale ad est; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5275 sub. 11**, 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 5275 sub. 13**, 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 5275 sub. 22**, categoria C/6, rendita € 30,88 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento (sub. 11) non corrisponde alla consistenza catastale in ordine in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno ad est del corpo di fabbrica e alla modifica di due pareti del salone. Il descritto stato dei luoghi del deposito (sub. 13) non è conforme alla scheda catastale in ordine alla mancata annessione di una porzione di superficie del suddetto bene al vano scala comune; Il descritto stato dei luoghi del box auto (sub. 22) 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. 11 non è conforme in ordine alla realizzazione in posizione diversa di una parete nel bagno ad est del bene e alla modifica di due pareti nel salone. Lo stato dei luoghi del deposito non è conforme rispetto allo stato autorizzato in ordine alla realizzazione delle pareti di compagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 22 non è conforme a quanto autorizzato in ordine allo spostamento della parete occidentale; a parere dell'esperto per le difformità di cui al sub 11 e 22 può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre

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.

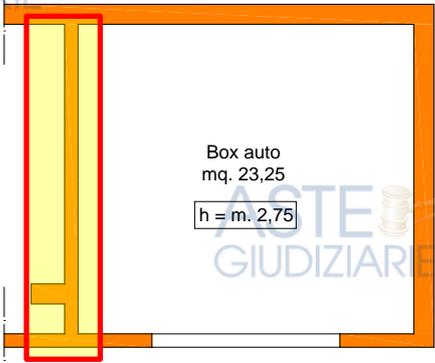
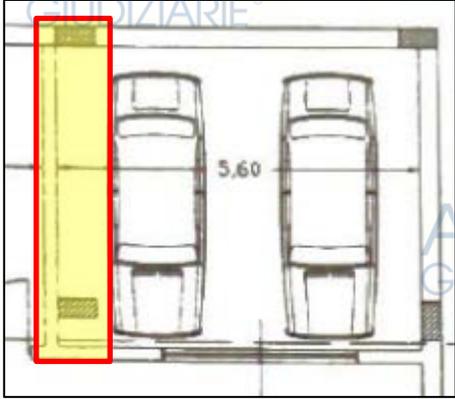
Per il bene di cui al sub 13 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.



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 compagno 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 anche la parete perimetrale meridionale del vano scala sia stata arretrata, 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 22 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. 23,25 h = m. 2,75</p>	 <p>5,60</p>

Come potrà notarsi dal confronto riportato in alto, lo stato dei luoghi dell'immobile in parola 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.

A parere dell'esperto estimatore per la citata difformità può richiedersi sanatoria 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.

Si precisa inoltre che la difformità appena descritta oltre ad interessare il box auto identificato al sub. 22 interessa anche il bene di cui al sub. 21, il quale non è interessato dalla presente procedura.

In definitiva, per le difformità rilevate ai cespiti inclusi nel lotto di vendita n. 10, per i beni di cui al sub 11 (appartamento) e sub 22 (box) 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 € 4.000,00, che verrà detratto dalla stima finale.

Per la difformità del bene di cui al sub 13 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 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. 10

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 11, 13, 22

Gli immobili sono liberi, a disposizione della società debitrice

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO DI VENDITA N. 10

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 11, 13, 22

Per gli immobili costituenti il lotto di vendita n. 10, 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:

$$\text{€/mq } 770,00 \times \text{mq } 178,98 = \text{€ } 141.215,22$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- > dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 4.000,00;
- > dei costi per il ripristino dei luoghi per gli abusi non sanabili, pari ad € 4.000,00;
- > dei costi per il ripristino della consistenza immobiliare ai diritti di cui alla scheda catastale pignorata, pari ad € 4.000,00;

- > dei costi per il completamento dell'appartamento, pari ad € 8.000,00;
- > dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

€ 141.215,22 - € 4.000,00 - € 4.000,00 - € 4.000,00 - € 8.000,00 - € 600,00 = € 120.615,22

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:

€ 120.615,22 - 15% = € 102.522,94

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 10, è di € 102.000,00 in c.t.