

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N. 9

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.

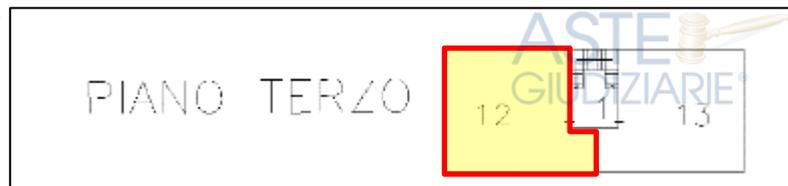
LOTTO DI VENDITA N. 9

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 10, 12, 17

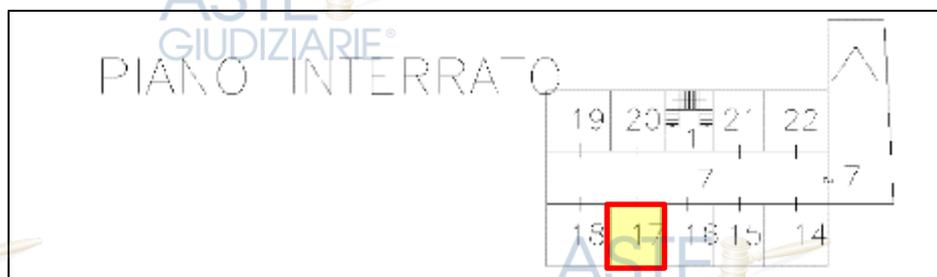
Un appartamento al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5275 sub. 10, un locale deposito al piano terzo sottotetto, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5275 sub. 12, e un box auto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Calvi Risorta al foglio 8, p.lla 5273 sub.17, costituiscono il lotto di vendita n. 9, 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. 9, 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. 20,25, mediante il quale verso nord si accede alla cucina, di circa mq. 12,05, 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. 85,60, quella lorda è di circa mq. 95,00, mentre l'altezza utile rilevata in sede di accesso è di m. 2,75.

Per raggiungere 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. 12.

Varcato l'ingresso, ci si introduce nell'unico vano di cui è composto l'immobile, il quale ha un'estensione di circa mq. 94,90.

La superficie utile del locale deposito è di circa mq. 94,90, 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 di fronte rispetto a chi smonta le scale, verso destra, è collocato il bene di cui al sub. 17, il quale è costituito da un unico vano di circa mq. 19,75.

La superficie utile del box auto è di circa mq. 19,75, quella lorda è di circa mq. 22,00, mentre l'altezza utile rilevata è di circa m. 2,75.

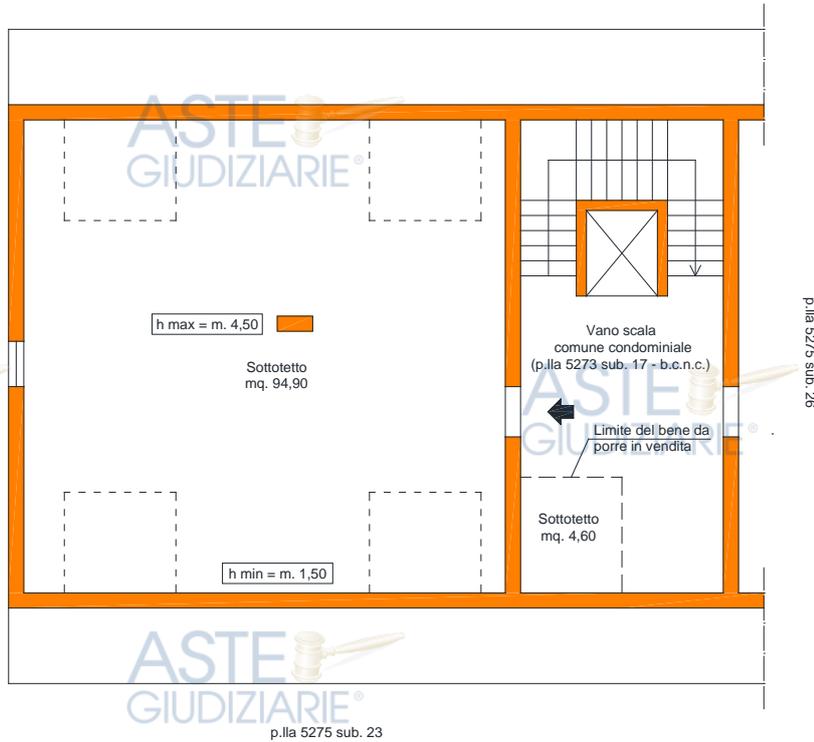
Di seguito si riportano i rilievi metrici eseguiti.

p.lla 5275 sub. 23



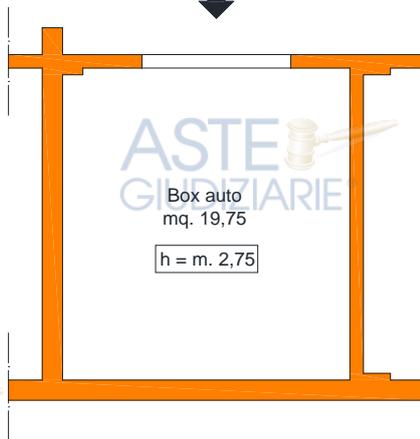
Rilievo dell'appartamento - sub. 10

p.la 5275 sub. 23
in alto



Rilievo del deposito - sub.12

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



p.la 5275 sub. 18

p.la 5275 sub. 16

Rilievo del box auto - sub. 17

Terrapieno

Di seguito si riportano i rilievi fotografici eseguiti.





Viste interne dell'appartamento - sub. 10



Viste esterne dell'appartamento - sub. 10





Viste interne del deposito - sub. 12



Vista interna del box auto - sub. 17



Vista esterna del box auto - sub. 17

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 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 5275 sub. 10, 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 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. 9						
Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 10, 12, 17						
sub	piano	ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
10	2	1 - salone	Superficie netta	Mq	20,25	sufficiente
	2	2 - cucina	Superficie netta	Mq	12,05	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
12	3	10 - deposito (mq. 93,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	46,85	rustico
17	S1	11 - box auto (mq. 19,75 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	9,88	sufficiente
Totale				Mq	154,98	
Incidenza murature (10%)				Mq	23,25	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)				Mq	178,23	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il locale commerciale pari a mq. 178,23.

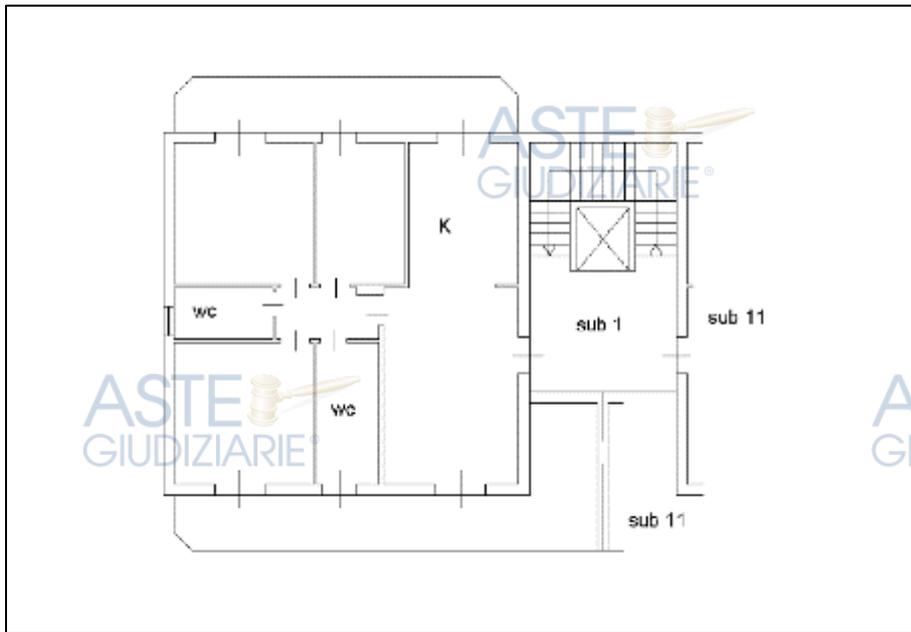
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO DI VENDITA N. 9
Calvi Risorta, f. 8, p.la 5275, sub 10, 17, 12

Appartamento - sub. 10

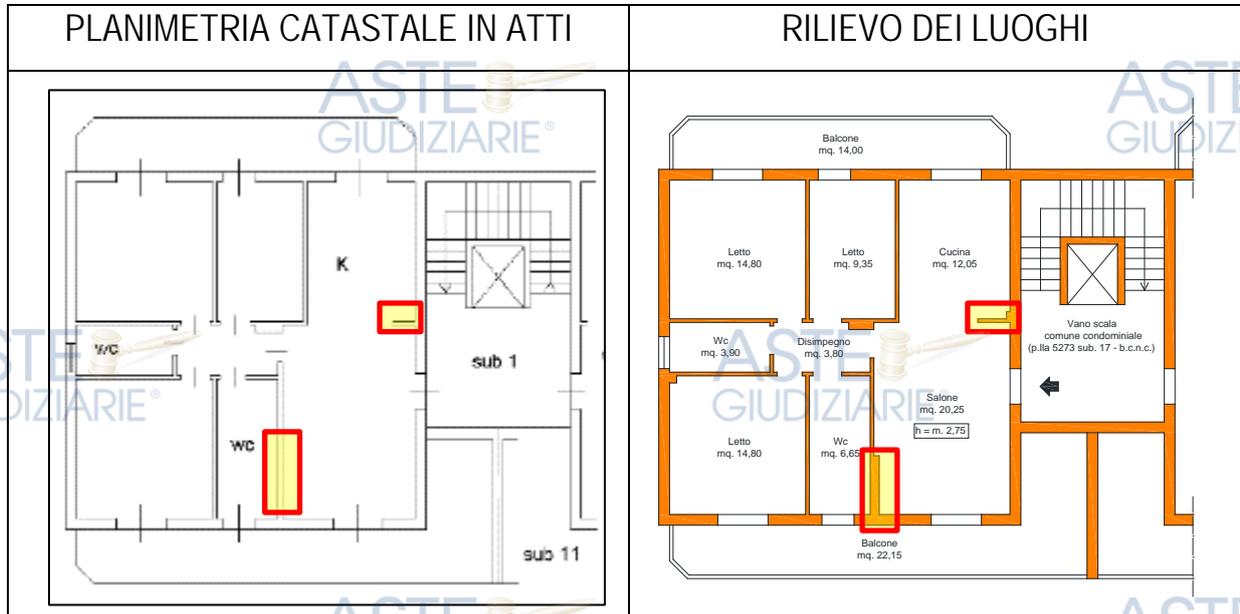
CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Calvi Risorta	8	5275	10	A/2	3	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m 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.la 5275 sub. 10, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5275 sub. 10) – 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.

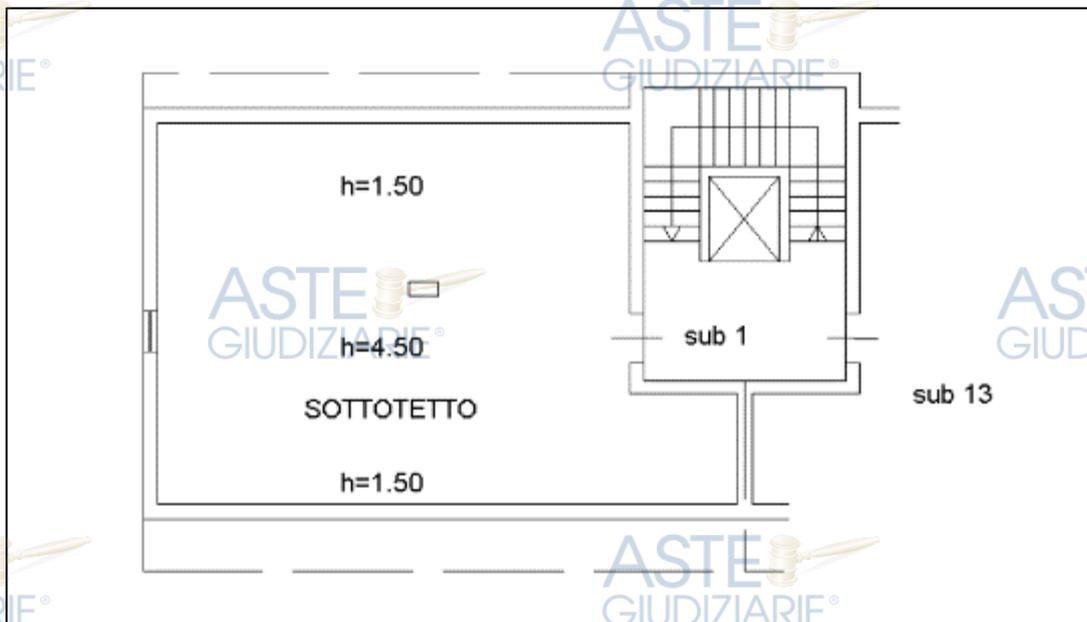


Infatti, dal confronto appena riportato si evidenzia la modifica del tramezzo che divide il salone dalla cucina e l'inspessimento di parte della parete del salone, in giallo nel confronto in alto, ma questa circostanza non si considera come difformità.

ASTE GIUDIZIARIE Locale deposito - sub. 12

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	12	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) Proprietà per 1/1

La planimetria catastale del bene identificato al foglio 8, p.lla 5275 sub.12, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.lla 5275 sub. 12) – 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.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI

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.

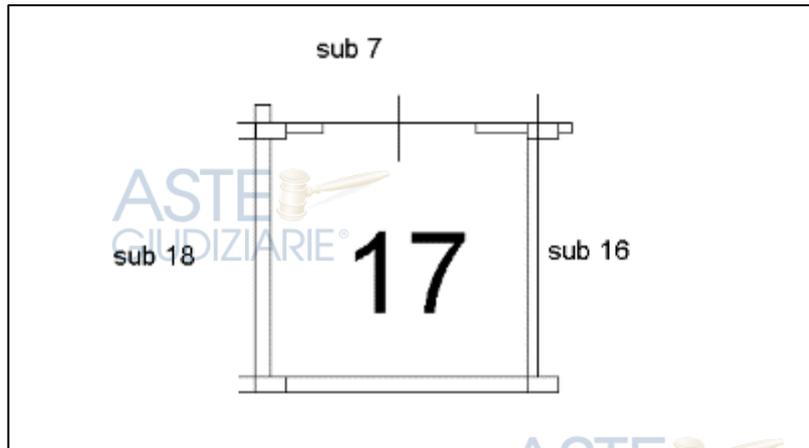
Per questo motivo la scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi; dal momento che l'attuale stato dei luoghi riporta della superficie in meno rispetto a quella catastale, che invece è corretta, dovrebbero essere eseguiti lavori per adeguare i luoghi alla planimetria catastale. Per cui 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 12 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. 17

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	17	C/6	1	24 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 32,23	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. 17, risulta essere la seguente:



Planimetria catastale dell'immobile pignorato (f. 8 p.la 5275 sub. 17) - 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. 9 – 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. 10) confina con beni ----- (in proiezione) a sud, a nord e a ovest, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad est. Il deposito (sub. 12), confina con beni ----- (in proiezione) a sud, a nord e a ovest, con beni ----- e vano scala comune condominiale ad est. Il box auto (sub. 17) confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ----- e ----- ad ovest, con beni ----- ad est; l'appartamento è riportato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Calvi Risorta al **Foglio 8, p.IIa 5275 sub. 10**, 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. 12**, 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. 17**, categoria C/6, rendita € 32,23 in ditta -----; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento (sub. 10) e del box auto (sub. 17) corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi del deposito (sub. 12) non è conforme alla scheda catastale in ordine alla mancata annessione di una attuale porzione di superficie del suddetto bene al vano scala comune; 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. 10 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 non è conforme rispetto allo stato autorizzato in ordine alla realizzazione delle pareti di tompagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub. 17 è conforme rispetto allo stato assentito; a parere dell'esperto per le difformità di cui al sub 10 può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre le difformità di cui al sub 12 devono essere abbattute per ripristinare lo stato dei luoghi assentito; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 105.000,00.

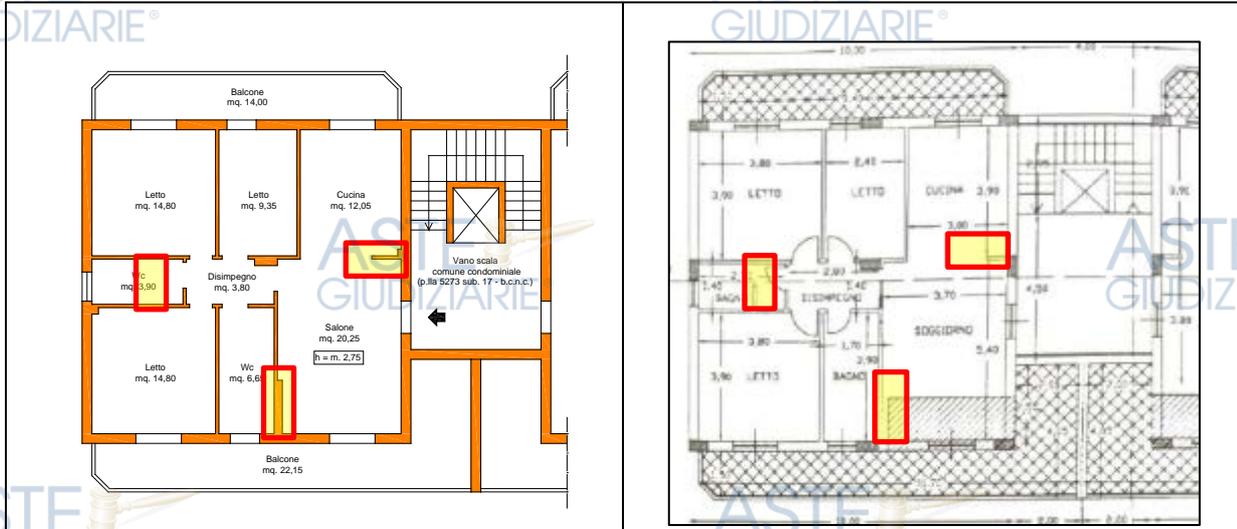
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO DI VENDITA N. 9

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 10, 17, 12

Rispetto alla variante richiesta con prot. n. 8895 del 30.07.2013, per il bene di cui al sub 10 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

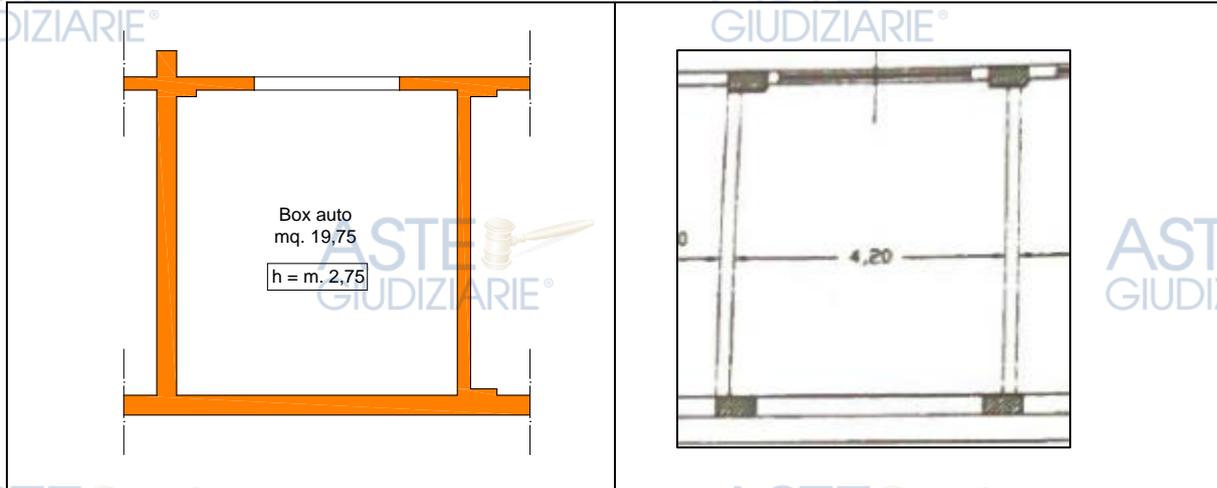
<i>Stato dei luoghi</i>	<i>Planimetria di cui alla variante prot. n. 8895 del 30.07.2013</i>
-------------------------	--



L'appartamento identificato con il sub n. 10 è difforme rispetto 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.

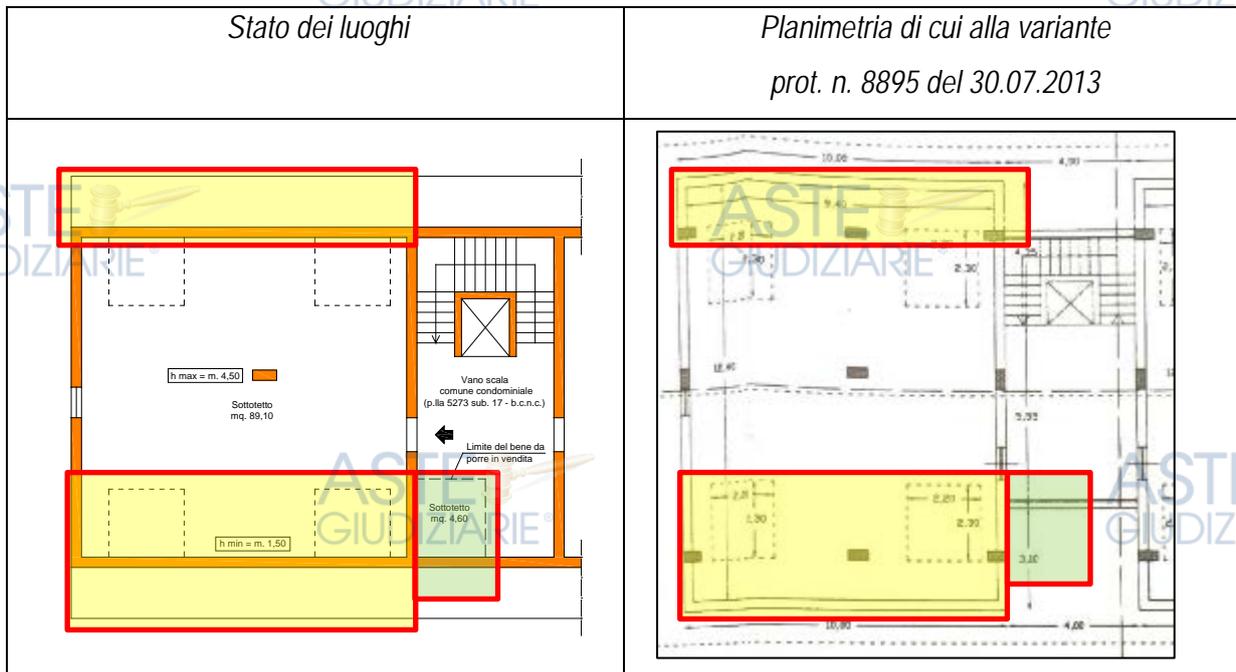
Per il bene di cui al sub 17 si riscontra la seguente situazione tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi.

<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.

Per il bene di cui al sub 12 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.

In definitiva, per le difformità riscontrate ai beni di cui al lotto di vendita n. 9, limitatamente ai beni di cui al sub 10, 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 12 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 5275, sub 10, risulta essere stato rilasciato un certificato di prestazione energetica con n. progressivo AENGR-358378-18/04/2019 12.00.03.903, 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. 9

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 10, 17, 12

Gli immobili di cui al sub 10 e al sub 17 sono occupati dal signor -----, mediante contratto di locazione registrato a Sessa Aurunca - Teano il 15.05.2021 al n. 1340 serie 3T, valido dal 01.05.2021 al 30.04.2025, 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.

L'immobile di cui al sub 12 è libero, a disposizione della società debitrice -----

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO DI VENDITA N. 9

Calvi Risorta, f. 8, p.lla 5275, sub 10, 17, 12

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	locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,01

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$€/mq\ 744,36 \times 1,01 = €/mq\ 751,80 \text{ approssimabile a } €/mq\ 752,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Appartamento + deposito + box auto:

$$€/mq\ 752,00 \times mq\ 178,23 = \mathbf{€\ 134.028,96}$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

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

Allora:

$$€\ 134.028,96 - €\ 2.000,00 - €\ 4.000,00 - €\ 4.000,00 = €\ 124.028,96$$

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:

$$€\ 124.028,96 - 15\% = €\ 105.424,62$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 9, è di € 105.000,00 in c.t.