

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^ Sezione Civile

RELAZIONE PERITALE

Procedura R.G. 662/2019
Unipol Banca spa
Contro

Tribunale di Napoli – V sez.
Giudice dell'Esecuzione Presidente dott. Giulio Cataldi

PARTE GENERALE	Da pag. 1 a 8
FASCICOLO LOTTO N.1	Da pag. 9 a 24
FASCICOLO LOTTO N.2	Da pag. 25 a 40
ELENCO ALLEGATI	Da pag. 41 a 43

ARCH. FABRIZIO LIOTTA
Via A. Omodeo n° 95 - 80128 - Napoli
tel. 081680679
cell. 3280379235
faliotta@libero.it
fabrizio.liotta@archiworldpec.it

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Liotta, iscritto all'ordine degli Architetti di Napoli al n° 7931 regolarmente abilitato all'esercizio della professione, con studio in Napoli alla via A. Omodeo, 95 - 80128, in data 11/03/2021 ha ricevuto l'incarico di CTU, nell'ambito della procedura di Espropriazione Immobiliare n. 662/2019 R.G.E., promossa dalla Unipol Banca spa contro la sig.ra xxxxx, dal G.E.

Presidente Dott. Giulio Cataldi della V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Con l'elaborato peritale redatto il sottoscritto risponde in forma schematica ai quesiti formulati con il verbale di conferimento d'incarico. Il CTU precisa che la relazione peritale si compone di una parte generale che contiene le risposte ai quesiti relativi a tutti i lotti in cui sono stati divisi i beni pignorati, e di due fascicoli separati ciascuno contenente le risposte ai quesiti inerenti lo specifico lotto preso in esame.

PARTE GENERALE

SEZIONE - A -

Quesito n. 1

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. risulta completa in quanto sono presenti in atti n.2 certificazioni ipotecarie, n.683187 e n.688180 del 2019, relative al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nelle certificazioni ipotecarie sono corretti e congruenti ed hanno consentito l'identificazione dei beni oggetto della procedura.

I cespiti pignorati

Gli immobili oggetto della procedura sono due:

1. Appartamento sito in Napoli alla via Filippo Maria Briganti n.80 (in Catasto erroneamente riportato al n.70), scala A, 3° piano, int.6, identificato con dati catastali: sez. SCA, f. 19, p.lla 491, sub. 13, ctg. A/3, cl. 6, vani 5, R.C. € 748,86.
2. Appartamento sito in Napoli alla via Giacinto Albino snc (in Catasto erroneamente riportato al n.13), 1° piano, identificato con dati catastali: sez. VIC, f. 10, p.lla 70 (ex 160), sub. 13, ctg. A/5, cl. 7, vani 2,5, R.C. € 80,05.

Quesito n. 2

La quota pignorata in titolarità alla debitrice, sig.ra xxxxx, è pari ai 2/3 della piena proprietà dei due immobili oggetto della procedura ed è pervenuta alla stessa come segue:

- la quota di 2/9 della piena proprietà in virtù di successione per morte del padre, sig. xxxxx, deceduto in data 03/02/2006, che lasciava quali propri eredi i figli xxxxx ciascuno per la quota di 2/9 della piena proprietà ed il coniuge xxxxx per la quota di 1/3 della piena proprietà.
- la quota di 4/9 per averne fatto acquisto, in regime di separazione dei beni, dai fratelli xxxxx in virtù di atto di compravendita per Notaio Concetta Valentino del 27/06/2007, repertorio n.13207, trascritto il 06/07/2007 ai nn. 13647/29912 (Allegato A) con cui si concretizzava l'accettazione tacita dell'eredità paterna da parte degli eredi. Il CTU ha provveduto all'acquisizione del titolo di provenienza suddetto, non presente agli atti.

La restante quota di 1/3 della piena proprietà dei cespiti, non oggetto di pignoramento, era pervenuta alla sig.ra xxxxx, madre dell'esecutata, per successione al defunto marito xxxxx. La sig.ra xxxxx è deceduta in data 16/12/2015 (Allegato B) e non risulta presentata alcuna denuncia di successione né

trascritta alcuna accettazione di eredità che, pertanto, è da considerarsi devoluta per legge ai fratelli xxxxx, ciascuno per la quota di 1/9.

I beni, pertanto, sono attualmente di proprietà di:

- xxxxx per la quota di 7/9 della piena proprietà di cui 6/9 risultano pignorati;
- xxxxx per la quota di 1/9 della piena proprietà, non oggetto di pignoramento;
- xxxxx per la quota di 1/9 della piena proprietà, non oggetto di pignoramento;

Per gli immobili staggiti non si rileva la presenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) il cui costo è quantificabile in **€ 300,00 per ciascuna unità immobiliare.**

Quesito n. 3

Dal certificato di matrimonio della sig.ra xxxxx (Allegato C), si evince che la debitrice ha contratto matrimonio con il sig. xxxxx in data 23/11/2006 e che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni in virtù dell'atto del 20/03/2007 rep.12074 per Notaio Enrica Di Petrillo, annotato il 20/04/2007. Ne consegue che all'epoca dell'atto di compravendita per Notaio Valentino del 27/06/2007, l'esecutata ha acquistato la quota di 4/9 della piena proprietà in regime di separazione dei beni. La complessiva quota di 2/3 della piena proprietà degli immobili pignorati è pervenuta, pertanto, alla sig.ra xxxxx come bene personale.

Quesito n. 4

Si riporta di seguito la provenienza dei beni pignorati e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Provenienza

- 18/05/2020 - Trascrizione nn. 9682/7121

a favore:

e contro:

Accettazione tacita dell'eredità del defunto padre, xxxxx, da parte dei fratelli xxxxx, concretizzatasi con l'atto di compravendita per Notaio Concetta Valentino del 27/06/2007, repertorio n.13207.

- 08/11/2008 - Trascrizione nn. 14289/21846

a favore:

e contro:

Denuncia di successione per morte del sig. xxxxx che lasciava gli immobili pignorati in eredità ai figli xxxxx ciascuno per la quota di 2/9 della piena proprietà e al coniuge xxxxx per la quota di 1/3 della piena proprietà.

- 06/07/2007 - Trascrizione nn. 13647/29912

a favore:

e contro:

Atto di compravendita per Notaio Concetta Valentino del 27/06/2007, repertorio n.13207, con cui la debitrice, sig.ra xxxxx acquistava, in regime di separazione dei beni, la quota di 4/9 della piena proprietà dei due immobili pignorati dai fratelli xxxxx Contestualmente le parti accettavano tacitamente l'eredità del defunto padre, xxxxx

- 12/08/1989 - Trascrizione nn. 17898/12092

a favore:

e contro:

Trascrizione dell'eredità del sig. xxxxx che lasciava al figlio xxxxx l'appartamento sito in Napoli alla via Giacinto Albino n.20, primo piano, int.6, identificato con dati catastali sez. VIC, f.10, p.IIa 160, sub.13. Si precisa che il suddetto cespite pignorato è attualmente individuato con nuovi identificativi catastali.

- 19/02/1988 - Trascrizione nn. 4111/2896

a favore:

e contro:

Registrazione del testamento pubblico del sig. xxxxx con atto per Notaio Francesco Sena dell'11/01/1988, ricevuto in data 24/11/1986, con cui il suddetto lasciava in eredità al figlio xxxxx l'immobile di cui al punto precedente.

- 25/10/1965 - Trascrizione nn. 51237/36601

a favore:

e contro:

Atto di compravendita per Notaio Vincenzo Castaldo del 30/09/1965, rep. n.143634 (Allegato D), con cui il sig. xxxxx acquistava la piena proprietà dell'appartamento pignorato, facente parte del fabbricato I di nuova costruzione, sito in Napoli alla via Filippo Maria Briganti n.80, scala A, terzo piano, int.6, identificato con dati catastali sez. SCA, f.19, p.la 491, sub.13, dai germani xxxxx costruttori del complesso edilizio composto da 3 fabbricati a destinazione residenziale (fabbricati I, II e III). Si precisa che all'atto risulta allegata una planimetria con l'individuazione dei fabbricati I, II e III.

- 02/03/1967 - Trascrizione nn. 11324/8191

a favore e contro:

Atto di permuta per Notaio Vincenzo Castaldo del 25/02/1967, con cui i condomini del fabbricato I, fra cui il sig. xxxxx, cedevano ciascuno la propria quota proporzionale dell'androne del fabbricato I ai sig.ri xxxxx per esigenze costruttive dei restanti fabbricati II e III. Contestualmente, i sig.ri xxxxx, a loro volta, cedevano le quote proporzionali dell'androne del fabbricato II.

Iscrizioni e trascrizioni

- 06/07/2007 - Iscrizione nn. 104626/29913

a favore:

- Unipol Banca spa;

e contro:

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo gravante sugli immobili oggetto della procedura, derivante dall'atto di mutuo per Notaio Concetta Valentino del 27/06/2007 rep.13208.

- 08/11/2019 - Trascrizione nn. 30320/22825

a favore:

- Unipol Banca spa;

e contro:

Atto di pignoramento degli immobili oggetto della procedura.

SEZIONE - F -

Formazione dei lotti

Quesiti n.1 e n.2

I cespiti pignorati non sono fisicamente divisibili in più unità immobiliari. Si ritiene di maggiore appetibilità alla vendita la seguente suddivisione in due lotti distinti.

LOTTO n.1

Quota di 2/3 della piena proprietà di:

- Appartamento sito in Napoli alla via Filippo Maria Briganti n.80 (in Catasto erroneamente riportato al n.70), scala A, 3° piano, int.6,
- dati catastali: **sez. SCA, f. 19, p.IIa 491, sub. 13**, ctg. A/3, cl. 6, vani 5, R.C. € 748,86.

LOTTO n.2

Quota di 2/3 della piena proprietà di:

- Appartamento sito in Napoli alla via Giacinto Albino snc (in Catasto erroneamente riportato al n.13), 1° piano,
- dati catastali: **sez. VIC, f. 10, p.IIa 70 (ex 160), sub. 13**, ctg. A/5, cl. 7, vani 2,5, R.C. € 80,05.

FASCICOLO LOTTO N.1

SEZIONE - B -

Identificazione e descrizione attuale del bene

Quesito n. 1

L'immobile pignorato è un appartamento sito in Napoli alla via Filippo Maria Briganti n.80 (in Catasto erroneamente riportato al n.70), scala A, 3° piano, int.6, dati catastali: sez. SCA, f. 19, p.lla 491, sub. 13, ctg. A/3, cl. 6, vani 5, R.C. € 748,86.

Descrizione

La zona

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere San Carlo all'Arena della Municipalità n.3 del comune di Napoli, in via Filippo Maria Briganti. Il contesto edilizio è costituito da edifici a prevalente destinazione residenziale risalenti in parte agli anni al '60 e in parte ad inizio del '900. Il trasporto pubblico ed i collegamenti con il resto della città sono carenti. La zona è priva di aree verdi pubbliche e carente di attrezzature sportive e di spazi per la sosta. I principali esercizi commerciali e servizi collettivi (scuole, chiese, uffici, ecc..) sono a distanza pedonale dal cespite.

Il fabbricato

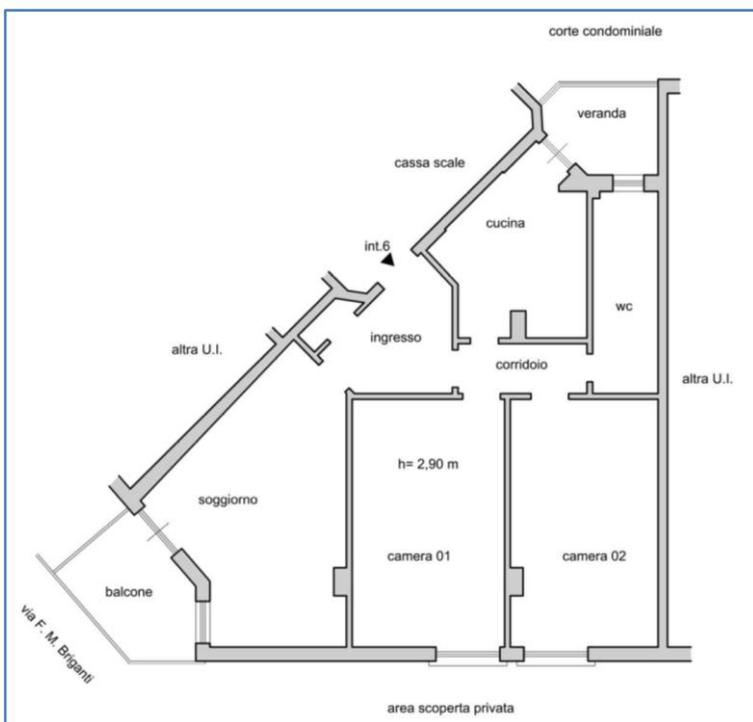
Il fabbricato, di cui l'immobile è parte, è un edificio per civili abitazioni di 6 piani fuori terra, realizzato negli anni '60 e articolato in più scale con ingresso comune dall'esterno attraverso il portone individuato con il civico n.80. L'accesso al portone



comune avviene transitando su un'area scoperta antistante il fabbricato di cui i costruttori si riservarono la proprietà esclusiva, concedendo la servitù di passaggio pedonale ai proprietari delle unità immobiliari comprese nell'edificio. Alla scala A si accede transitando sulla piccola corte interna comune. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, le tamponature esterne sono in muratura e la copertura è piana. Le facciate rivolte verso la strada pubblica sono rivestite in mattoni rossi facciavista mentre quelle interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli esterni si presentano nel complesso in buone condizioni manutentive. L'edificio è dotato di ascensore e servizio di portierato. Gli interni, la cassa scale e l'androne presentano finiture datate risalenti all'epoca di costruzione ma sono nel complesso in buone condizioni manutentive.

L'immobile

Il cespite pignorato è un appartamento ubicato al terzo piano della scala A, int.6. L'accesso all'immobile avviene dalla cassa scale condominiale e la porta d'ingresso

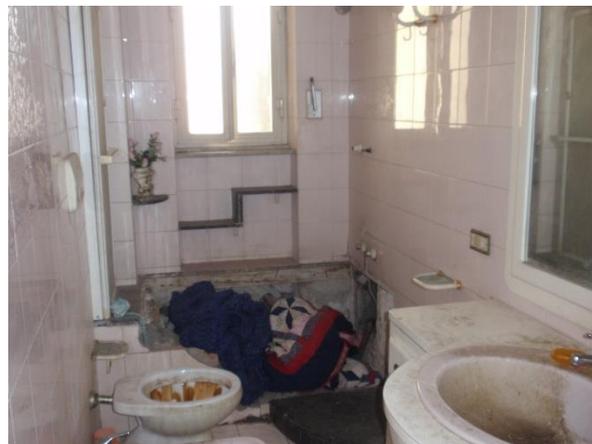


è la prima a sinistra di chi giunge al piano salendo le scale. L'appartamento è composto da: ingresso, piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, 2 camere, corridoio, wc e 2 balconi. Sul balcone con affaccio verso la corte interna è stata realizzata una veranda installando infissi in

alluminio e vetro all'interno della ringhiera. Il cespite è dotato di doppio affaccio: sulla corte interna e verso via Filippo Maria Briganti. L'organizzazione planimetrica e la distribuzione degli spazi interni è funzionale e gli ambienti sono spaziosi. L'altezza netta interna misura 2,90 m circa. L'illuminazione e l'areazione degli ambienti è buona.

Finiture

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è sufficiente. Le finiture, le porte e gli infissi esterni sono datati e di livello medio. I pavimenti di tutti gli ambienti e i rivestimenti della cucina sono in discrete condizioni. Il servizio igienico si presenta con la vasca da bagno divelta e in pessime condizioni. Tinteggiature e rivestimenti in carta da parati sono in mediocri condizioni manutentive. Si segnala che la porta di caposcala risulta esternamente danneggiata. L'immobile nel complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e, per il bagno, di manutenzione straordinaria. L'allaccio alla rete di distribuzione idrica risulta ancora attivo poiché l'appartamento è



dotato di acqua corrente mentre l'allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica è disattivato. Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità e, quindi, da adeguare alla normativa vigente. I costi di adeguamento sono quantificabili complessivamente in **€ 4.000** circa.

Dati tecnici

- Superficie utile - abitazione: 77,80 mq circa
- Superficie utile – totale balconi: 10,70 mq circa
- Altezza ambienti interni: 2,90 m circa

Confini

Nord: altra U.I. della scala A e cassa scale condominiale;

Est: corte scoperta condominiale;

Sud: altra U.I.;

Ovest: via Filippo Maria Briganti;

Quesito n. 2

L'immobile non presenta pertinenze e/o accessori.

Quesito n. 3

Non ci si trova nella casistica contemplata dal quesito.

Identificazione pregressa dei beni

Quesito n. 1

Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione nonché nell'atto di provenienza per Notaio Valentino e nelle certificazioni ipotecarie. I dati catastali forniti sono corretti ed hanno consentito di identificare in maniera univoca il bene oggetto della procedura. Nell'atto di provenienza, tuttavia, è presente un'inesattezza relativa all'indirizzo dell'immobile che è riportato come sito al civico n.70 di via Filippo Maria Briganti mentre in realtà il numero civico è 80.

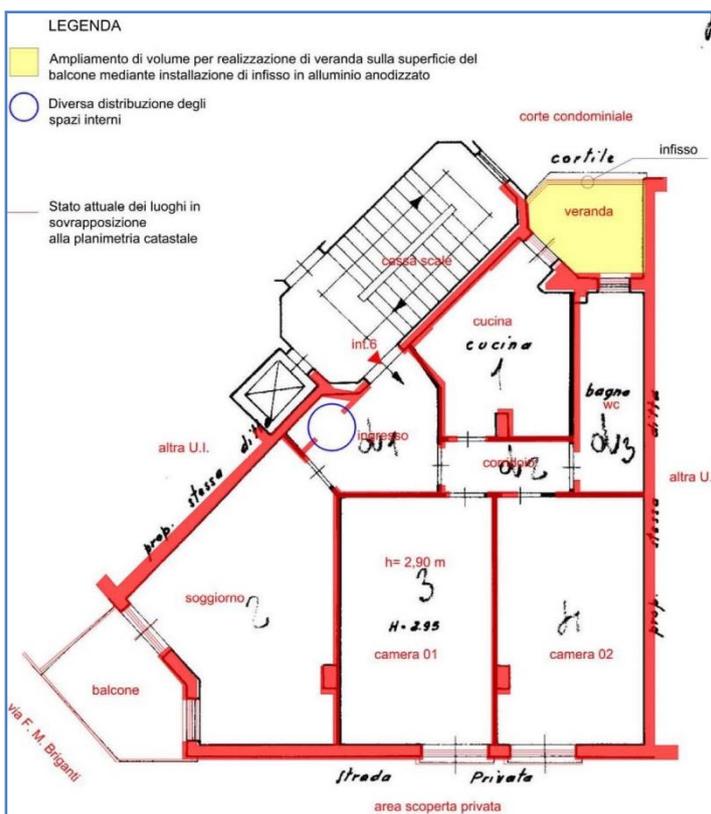
Quesito n. 2

Dall'esame della documentazione catastale (Allegato E_01), in particolare della visura storica, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento non ha subito variazioni dei dati catastali identificativi. La planimetria catastale in atti è datata 16/03/1965 ed è quella originaria d'impianto.

Difformità catastali

Dall'elaborato di confronto (Allegato F_01) fra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 16/03/1965 si rilevano le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione del tramezzo del ripostiglio;
2. Ampliamento di volume per realizzazione di una veranda mediante l'installazione di infissi in alluminio e vetro sul balcone con affaccio interno sulla corte comune;



Una volta sanate le difformità edilizie ed urbanistiche ed effettuati i necessari ripristini, di cui si esporrà in seguito, si dovrà provvedere all'aggiornamento ed alla rettifica della planimetria catastale il cui costo è quantificabile in **500 €**, incluso l'onorario di un professionista per la presentazione della pratica Docfa.

SEZIONE - C -

Quesito n. 1

Stato di possesso

Lo scrivente ha effettuato due accessi presso il cespite pignorato congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, dott. Antonio Piccolo, in data 29/03/2021 e in data 05/05/2021 (Allegato G). Nel corso del primo accesso non è stato possibile visionare il bene per l'assenza della debitrice e il portiere dello stabile ha fornito i recapiti dell'amministratore di condominio del fabbricato che è il sig. xxxxx. Dopo non poche difficoltà per entrare in contatto con la debitrice e con i fratelli comproprietari del bene, in sede di secondo sopralluogo, è stato possibile ispezionare l'immobile. Il CTU e il Custode hanno trovato presso l'appartamento il sig. xxxxx, comproprietario, e l'avv. xxxxx che ha dichiarato di essere il legale della parte esecutata. Il sig. xxxxx ha dichiarato che l'immobile è libero e che viene utilizzato occasionalmente da lui stesso in quanto ne detiene le chiavi.

Quesito n. 2

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti non è risultato alcun contratto di locazione registrato in riferimento all'immobile oggetto della procedura.

Quesito n. 3

Valore locativo

Nella seguente tabella si riportano n. 3 offerte reali di locazione (allegato H_01), per beni di tipologia e consistenza simile a quello in oggetto, ubicati in zona. Le suddette offerte di agenzie operanti sul territorio sono state rinvenute sui siti internet "immobiliare.it" e "casa.it". I valori di tali offerte saranno sicuramente soggetti ad una trattativa che comporterà un decremento della richiesta nella misura di circa il 5%.

Agli immobili presi a termine di paragone è stato assegnato un giudizio di valore da 1 a 6, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. buono
6. ottimo/nuovo

Immobile	€/mese	€/mese sconto 5%	Piano	Mq	Stato	€/mqxmese
A	600	570	1°	85	4	6,70
B	550	522,50	3°	75	4	6,96
C	430	408,50	3°	50	5	8,17

I prezzi unitari di locazione rilevati per immobili di consistenza simile a quello in esame ma in condizioni manutentive di livello 4 “sufficiente” oscillano fra i 6,00 e 7,00 €/mqxmese circa mentre per immobili in condizioni manutentive di livello 5 “buono” il valore arriva fino a circa 8,00 €/mqxmese.

Di seguito si riportano i valori per la locazione, proposti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, basati sulla superficie utile del bene da locare. Valori OMI II° semestre 2020, zona D/24 (allegato H_01), per immobili in condizioni “normali”, ovvero equiparabili allo stato manutentivo di valore 4:

abitazioni civili: min. 4,6 €/mqxmese - max 6,7 €/mqxmese

I valori dell’OMI, pertanto, risultano mediamente inferiori, a quelli delle offerte reali rilevate in zona.

L'immobile oggetto di perizia ha una superficie utile di circa 88,50 mq, comprensiva dei balconi, e versa in condizioni equiparabili allo stato manutentivo di livello 4.

Considerati i valori di locazione rilevati, le condizioni manutentive e tutte le caratteristiche del bene, la ridotta e precaria durata dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile su richiesta degli organi della procedura nonché tutti i fattori, correlati alla procedura di pignoramento, che possano comportare disagi all'occupante, il CTU ritiene congruo quantificare l'indennità di occupazione in 5,50 €/mqxmese.

L'indennità di occupazione mensile dell'immobile pignorato risulta pari a: 5,50 €/mqxmese x 88,50 mq = 486,75 €/xmese, che, arrotondata, è pari a **480,00 €/xmese**.

SEZIONE - D -

Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Quesito n. 1

Il fabbricato, di cui il cespite è parte, ricade in Zona Bb: "Agglomerati urbani di recente formazione – espansione recente" del P.R.G. in vigore nel comune di Napoli.

L'edificio suddetto ricade in area sottoposta a vincolo geomorfologico "area a bassa instabilità" (Allegato I_01). Il fabbricato non è soggetto ad altro tipo di vincolo né il bene pignorato è soggetto a vincoli di tipo monumentale e/o artistico. Sul bene non gravano diritti di terzi, diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 2

Il sig. xxxxx, amministratore di condominio del fabbricato di cui è parte il bene staggito, ha inviato al CTU una certificazione a mezzo PEC (Allegato J) da cui si evince che:

1. i millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato sono:

- TABELLA A – proprietà generale: 18,894 millesimi
 - TABELLA B/1 - portierato: 94,00 millesimi
 - TABELLA B/2-3 - ascensore: 99,00 millesimi
2. la rata condominiale mensile ordinaria nell'anno 2021 è di € 74,00;
3. il debito nei confronti del condominio per le quote ordinarie ammonta:
- Saldo rendiconto ordinario approvato al 31/12/2019: **€ 6.048,07**
 - Rata ordinaria Gennaio/Dicembre 2020 n.12x 67,00 €: **€ 804,00**
 - Rata ordinaria Gennaio/Dicembre 2021 n.5x 74,00 €: **€ 370,00**
4. il debito nei confronti del condominio per le quote straordinarie ammonta:
- Rata straordinaria per lavori su facciate esterne fabbricato: **€ 433,57**
 - Rata straordinaria per lavori guaina lastrico solare: **€ 49,12**
 - Rata straordinaria pulsantiera esterna citofoni: **€ 23,57**
5. non vi sono cause pendenti in cui il condominio è convenuto/attore;
6. sono in programma delle opere urgenti per lavori straordinari agli aggetti del fabbricato;

Dall'esame della documentazione agli atti, non si rileva la trascrizione di altri pignoramenti, né la pendenza di altre procedure esecutive a carico del bene pignorato.

SEZIONE - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Quesito n. 1

Il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.816 del 31/12/1962, pratica edilizia 1045/61 con cui il comune di Napoli autorizzava la costruzione di un complesso edilizio composto da tre fabbricati.

Benché il S.U.E., Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli, con certificazione prot. PG/2021/326094 del 21/04/2021 (Allegato K) confermi l'esistenza della suddetta Licenza, comunica, tuttavia, di non poter fornire copia né dell'atto autorizzativo né dei grafici ad esso allegati a causa dell'inagibilità dell'archivio. Dalla certificazione si evince anche che non risulta rilasciato alcun provvedimento di Abitabilità/Agibilità. Non si rileva la presenza di ulteriori pratiche edilizie presentate in riferimento all'immobile oggetto di perizia. Dalle certificazioni dell'Ufficio Antiabusivismo prot. PG n.354756 del 03/05/2021 del comune di Napoli e dell'Ufficio Condono prot. PG 2021/362831 del 05/05/2021 del comune di Napoli (Allegato L) si evince, inoltre, che in riferimento al cespite non risultano istanze di condono, né sono stati emessi provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale o ordinanze di demolizione.

Data la situazione, anche se l'immobile risulta realizzato in virtù della citata Licenza Edilizia, non potendo consultare l'atto autorizzativo non è possibile verificare la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto assentito. Si precisa comunque che, rispetto alla planimetria catastale in atti risalente al 16/03/1965 si rilevano difformità urbanistiche, coincidenti con quelle catastali.

Quesito n. 2

Stima dei costi di regolarizzazione edilizia

Visto che non è possibile verificare la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia, non è possibile dichiarare la conformità urbanistica del cespite. In fase di stima si terrà conto dell'alea di incertezza relativa alla situazione urbanistica, applicando una decurtazione pari al 15%. Dal confronto fra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 1965 si rilevano le

seguenti difformità per cui non si è rinvenuta documentazione comprovante la legittimità edilizia e che, pertanto, sono da ritenersi frutto di interventi abusivi:

3. Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione del tramezzo del ripostiglio;
4. Ampliamento di volume per realizzazione di una veranda mediante l'installazione di infissi in alluminio e vetro sul balcone con affaccio interno sulla corte comune;

Per una migliore comprensione di quanto esposto si potrà fare riferimento all'Allegato F_01. La difformità di cui al punto 1 è lieve ed è da considerarsi sanabile con pratica CILA in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorario di un professionista, sanzioni ed oneri di istruttoria pratica, può essere quantificato in circa **€ 2.000,00**.

La difformità di cui al punto 2 è da ritenersi NON sanabile né in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 né applicando l'art.40 della L.47/85 e l'art.46, comma 5, del DPR 380/01 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultima legge di condono edilizio risalente al 2003.

Di conseguenza si rende necessario il ripristino del balcone mediante rimozione degli infissi in alluminio e vetro in modo da riportare l'immobile allo stato rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Il costo di rimozione degli infissi è quantificabile complessivamente in circa **€ 1.000,00** incluso il trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli oneri di smaltimento.

SEZIONE – G -

Valore del bene e costi

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale totale S_{ct} scaturisce dalla somma della superficie dei vani principali dell'immobile e delle superfici delle pertinenze uniformate, mediante opportuni coefficienti correttivi, alla superficie dei vani principali. Nel caso in esame l'immobile è dotato di 2 balconi e non presenta pertinenze. E' necessario precisare che la superficie della veranda sarà computata alla stregua di un balcone in quanto urbanisticamente illegittima.

Quindi si ha: $S_{ct} = S_{vp} + S_p$

dove S_{ct} = superficie commerciale totale

S_{vp} = superficie dei vani principali

S_p = superfici delle pertinenze uniformate

La superficie dei vani principali (S_{vp}) dell'immobile è calcolata in base ai seguenti criteri di cui al DPR 138 del 23/03/1998:

1. al 100% le superfici utili calpestabili interne.
2. al 100% le superfici delle pareti divisorie interne non portanti.
3. al 100% le superfici dei muri perimetrali e/o portanti fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Lo spessore dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari verrà conteggiato al 50%.

La superficie dei balconi sarà uniformata a quella dei vani principali applicando un coefficiente pari a 0,25.

Dalla seguente tabella (1) si evince il calcolo della superficie commerciale totale:

ambienti	Mq	Cc	Sup. comm. Corretta
Svp	89,60	1,00	89,60
Sp – balconi	10,70	0,25	2,67
Sct:			92,27

La superficie commerciale totale arrotondata dell'immobile è pari a **92,00 mq** circa.

Critério di stima

Il metodo di stima adoperato è quello sintetico e consiste nel determinare il valore comparando il cespite con altri beni simili di valore noto.

Valore a MQ – il prezzo unitario è determinato in funzione del contesto e del fabbricato di cui è parte l'immobile, tenendo opportunamente in conto le caratteristiche e lo stato d'uso e manutenzione del cespite (così come richiesto dall'art. 13 comma 1) lett. o del D.L. 83/2015), assegnando agli immobili, presi a termine di paragone, un giudizio di valore da 1 a 6, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. buono
6. ottimo/nuovo

Il prezzo unitario è stato desunto dall'esame delle offerte reali di compravendita immobiliare della zona e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per immobili in condizioni "normali", ovvero equiparabili allo stato manutentivo 4, fornisce i seguenti valori:

Valori OMI II° semestre 2020:

- abitazioni civili: min. 1.450 €/mq - max 2.200 €/mq

Nella seguente tabella si riporta nel dettaglio l'esame di 3 offerte reali di compravendita immobiliare (allegato M_01) relative a beni di pari categoria abitativa

ubicati in zona, rilevate sul sito internet Immobiliare.it. I valori di tali offerte saranno sicuramente soggetti ad una trattativa che comporterà un decremento della richiesta nella misura di circa il 5%.

Immobile	Prezzo richiesto	Prezzo scontato 5%	Mq	Stato Manut.	Piano	€/mq	Agenzia
A	145.000	137.750	95	3	1°P	1.450	Tempocasa
B	185.000	175.750	90	5	1°P	1.952	Immofin
C	179.000	170.050	100	5	PT	1.705	Victoria G.I. srl

Dall'analisi delle offerte si evince che i prezzi unitari rilevati risultano mediamente coerenti con i valori riportati dall'Agenzia del Territorio.

L'immobile oggetto di pignoramento versa attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione, equivalenti allo stato manutentivo 4. Tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene, dello stato manutentivo nonché del fabbricato e del contesto, si ritiene congruo assegnare all'immobile un prezzo unitario di 1.650,00 €/mq.

Prezzo unitario = 1.650,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile - il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando il prezzo unitario a mq per la superficie commerciale totale. Al risultato così ottenuto si applicheranno le detrazioni precisate in risposta ai quesiti precedenti, per adeguamento degli impianti alla normativa vigente, aggiornamento e rettifica della planimetria catastale, per impossibilità di determinare la conformità urbanistica, per regolarizzazione edilizia ed urbanistica delle difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale, per ripristino stato dei luoghi, redazione dell'A.P.E. ed, infine, una detrazione nella misura del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Si ha:

$$V = 1.650,00 \text{ €/mq} \times 92 \text{ mq} = 151.800,00 \text{ €}$$

adeguamento impianti	- 4.000,00 €
aggiornamento planimetria catastale	- 500,00 €
regolarizzazione edilizia della diversa distrib. spazi	- 2.000,00 €
detrazione 15% (conformità urbanistica)	-22.700,00 €
rimozione veranda e ripristino balcone finestre	- 1.000,00 €
costo redazione A.P.E.	- 300,00 €
debiti condominiali	- 7.728,33 €
detrazione 10% (assenza garanzia vizi)	- 15.180,00 €
Tot.	= 98.391,67 €

Il valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento pignorato è pari a € **98.391,67.**

Considerato che la quota pignorata è pari ai 2/3 della piena proprietà, il prezzo base d'asta è: € 98.391,67 x 2/3 = € 65.594,44.

Il prezzo base d'asta arrotondato per il LOTTO n.1 è: € 65.600,00.

FASCICOLO LOTTO N.2

SEZIONE - B -

Identificazione e descrizione attuale del bene

Quesito n. 1

L'immobile pignorato è un appartamento sito in Napoli alla via Giacinto Albino snc (in Catasto erroneamente riportato al n.13), 1° piano, identificato con dati catastali: sez. VIC, f. 10, p.lla 70 (ex 160), sub. 13, ctg. A/5, cl. 7, vani 2,5, R.C. € 80,05.

Descrizione

La zona

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Vicaria della Municipalità n.4 del comune di Napoli, in via Giacinto Albino snc nel centro storico della città. Il contesto edilizio è urbanisticamente consolidato ed è costituito da edifici popolari a prevalente destinazione residenziale di impianto risalente a fine '700/inizio '800. Il trasporto pubblico ed i collegamenti con il resto della città sono sufficienti. La zona è dotata di aree verdi pubbliche per la immediata vicinanza con il parco dell'Orto Botanico ma carente di attrezzature sportive e di spazi per la sosta. I principali esercizi commerciali e servizi collettivi (scuole, chiese, uffici, ecc..) sono a distanza pedonale dal cespite. Degna di nota è la vicinanza con Piazza Carlo III nonché con via Foria e il Corso Garibaldi, importanti arterie viarie cittadine. La Tangenziale e la Stazione ferroviaria centrale sono a breve distanza dal cespite.

Il fabbricato

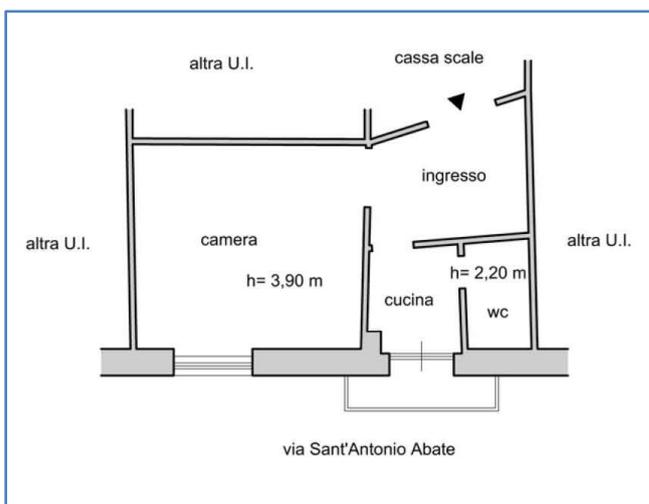
Il fabbricato è un antico edificio di edilizia popolare costruito fra fine '800 ed inizio'900 di 5 piani fuori terra privo di impianto di ascensore. Il suolo su cui insiste è di forma irregolare, approssimabile ad un triangolo, poiché ubicato all'intersezione fra via Giacinto Albino e via Sant'Antonio Abate. L'edificio, quindi, prospetta su entrambe le

vie. L'accesso al portone avviene transitando su una piccola area di corte scoperta antistante il fabbricato e delimitata da un cancello privo di numero civico. La struttura portante è in muratura di tufo, le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori chiari e si presentano in scadenti condizioni manutentive con intonaci e tinteggiatura scrostati su quasi la totalità dei prospetti. La cassa scale si presenta anch'essa in scadenti condizioni manutentive con finiture interne datate.



L'immobile

Il cespite pignorato è un piccolo appartamento ubicato al primo piano con accesso dalla seconda porta a destra di chi sale al piano dalle scale. L'appartamento è composto da: ingresso, una camera, cucina, wc e balcone. Al bagno si accede direttamente dal piccolo ambiente della cucina e sullo stesso è stato realizzato un soppalco/ripostiglio non calpestabile. Il cespite è dotato di unico affaccio verso via



Sant'Antonio Abate. L'organizzazione planimetrica è irregolare e l'immobile presenta tutte le pareti "fuori squadra". L'altezza netta interna dell'appartamento misura 3,90 m circa ad eccezione del bagno sul quale è stato realizzato il soppalco e

che, pertanto, presenta l'altezza interna di 2,20 m circa. L'illuminazione e l'areazione degli ambienti è sufficiente.

Finiture



Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è mediocre. Le finiture, le porte, gli infissi esterni, i pavimenti, i rivestimenti del bagno, la tinteggiatura degli ambienti sono scadenti, vetusti e di tipo economico. L'immobile nel complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità e, quindi, da adeguare alla normativa vigente. I costi di adeguamento sono quantificabili complessivamente in € **1.500** circa.

Dati tecnici

- Superficie utile - abitazione: 23,30 mq circa
- Superficie utile – totale balconi: 1,50 mq circa
- Altezza ambienti interni: 3,90 m circa

Confini

Nord: altra U.I.;

Est: altra U.I. e cassa scale condominiale;

Sud: altra U.I.;

Ovest: via Sant'Antonio Abate;

Quesito n. 2

L'immobile non presenta pertinenze e/o accessori.

Quesito n. 3

Non ci si trova nella casistica contemplata dal quesito.

Identificazione pregressa dei beni

Quesito n. 1

I dati catastali riportati nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nelle certificazioni ipotecarie sono corretti ed hanno consentito di identificare in maniera univoca il bene oggetto della procedura. Tuttavia, si segnalano le seguenti incongruenze. Dalla visura catastale storica del bene, si evince che in data 07/10/2014 l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale d'ufficio prot. n.NA0377176 con causale Bonifica Identificativo Catastale (n.81335.1/2014) che ha comportato il mutamento dei dati catastali, in particolare il numero di particella è cambiato da 160 a 70. Di conseguenza, i dati catastali riportati negli atti di provenienza e di mutuo per Notaio Valentino del 27/06/2007 sono relativi ad un'identificazione pregressa del bene che, attualmente, è

individuato dai dati catastali sez. VIC, f.10, p.lla70, sub.13. E' presente inoltre una incongruenza relativa all'indirizzo dell'immobile. In visura catastale e nella nota di trascrizione del pignoramento l'appartamento è riportato come sito al civico n.13 di via Giacinto Albino mentre negli atti di provenienza, di mutuo e nell'atto di pignoramento, è riportato come sito al civico n.20. In realtà il fabbricato di cui è parte il cespite è privo di targhetta ufficiale con il numero civico.

Quesito n. 2

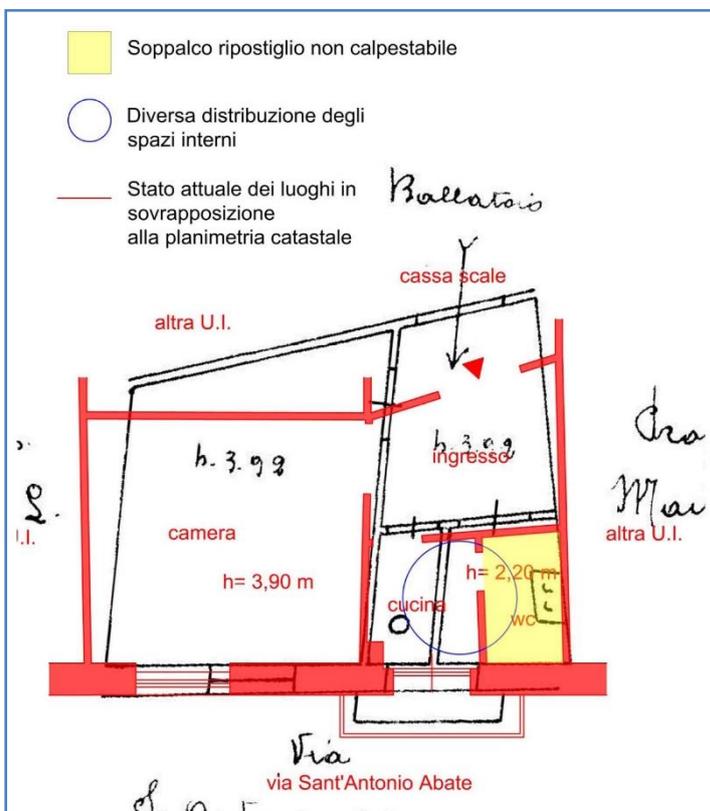
Dall'esame della documentazione catastale (Allegato E_02), in particolare della visura storica, si evince che l'immobile ha subito la variazione catastale d'ufficio del 07/10/2014 prot. n.NA0377176 con causale Bonifica Identificativo Catastale (n.81335.1/2014) che ha comportato il mutamento dei dati catastali identificativi. La planimetria catastale in atti è datata 30/11/1939 ed è quella originaria d'impianto.

Difformità catastali

Dall'elaborato di confronto (Allegato F_02) fra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 30/11/1939 si rilevano le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento del tramezzo divisorio tra cucina e bagno;
2. Realizzazione di un soppalco/ripostiglio non calpestabile in corrispondenza del bagno;
3. Errata rappresentazione grafica. La difformità di consistenza che emerge dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti è da ascrivere ad un'errata ed approssimativa rappresentazione grafica di quest'ultima e non a trasformazioni fisiche apportate al bene. La planimetria catastale, infatti, risale al

1939, epoca in cui, per l'accatastamento, era sufficiente una rappresentazione schematica dell'unità immobiliare.



Una volta sanata la difformità edilizia e rimosso il soppalco di cui si esporrà in seguito, si dovrà provvedere all'aggiornamento ed alla rettifica della planimetria catastale il cui costo è quantificabile in **500 €**, incluso l'onorario di un professionista per la presentazione della pratica Docfa.

SEZIONE - C -

Quesito n. 1

Stato di possesso

Lo scrivente ha effettuato due accessi presso il cespite pignorato congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, dott. Antonio Piccolo, in data 29/03/2021 e in data 10/05/2021 (Allegato G). Nel corso del primo accesso non è stato possibile visionare il bene per l'assenza della debitrice. Dopo non poche difficoltà per entrare in contatto con l'esecutata e con i fratelli comproprietari del bene, in sede di secondo sopralluogo, è stato possibile ispezionare l'immobile. Il CTU e il Custode hanno trovato presso l'appartamento la sig.ra xxxxx, che ha dichiarato di detenere

il possesso dell'immobile e che lo stesso è disabitato ed utilizzato come deposito di suppellettili.

Quesito n. 2

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti non è risultato alcun contratto di locazione registrato in riferimento all'immobile oggetto della procedura.

Quesito n. 3

Valore locativo

Nella seguente tabella si riportano n. 3 offerte reali di locazione (allegato H_02), per beni di tipologia e consistenza simile a quello in oggetto, ubicati in zona. Le suddette offerte di agenzie operanti sul territorio sono state rinvenute sul sito internet "immobiliare.it". I valori di tali offerte saranno sicuramente soggetti ad una trattativa che comporterà un decremento della richiesta nella misura di circa il 5%. Agli immobili presi a termine di paragone è stato assegnato un giudizio di valore da 1 a 6, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. buono
6. ottimo/nuovo

Immobile	€/mese	€/mese sconto 5%	Piano	Mq	Stato	€/mqxmese
A	370	351,50	4°	40	4	8,78
B	450	427,50	1°	38	5	11,25
C	600	570	4°	55	5	10,36

I prezzi unitari di locazione rilevati per immobili di consistenza simile a quello in esame ma in condizioni manutentive di livello 4 “sufficiente” oscillano fra 8,00 e 10,00 €/mqxmese circa mentre per immobili in condizioni manutentive di livello 5 “buono” oscillano fra 10,00 e 12,00 €/mqxmese circa.

Di seguito si riportano i valori per la locazione, proposti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, basati sulla superficie utile del bene da locare. Valori OMI II° semestre 2020, zona C/24 (allegato H_02), per immobili in condizioni “normali”, ovvero equiparabili allo stato manutentivo di valore 4:

abitazioni civili: min. 3,4 €/mqxmese - max 5 €/mqxmese

I valori dell’OMI, pertanto, risultano mediamente inferiori, a quelli delle offerte reali rilevate in zona.

L’immobile oggetto di perizia ha una superficie utile di circa 24,80 mq, comprensiva del balcone, e versa in condizioni equiparabili allo stato manutentivo di livello 2.

Considerati i valori di locazione rilevati, le condizioni manutentive e tutte le caratteristiche del bene, la ridotta e precaria durata dell’occupazione, l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile su richiesta degli organi della procedura nonché tutti i fattori, correlati alla procedura di pignoramento, che possano comportare disagi all’occupante, il CTU ritiene congruo quantificare l’indennità di occupazione in 7,00 €/mqxmese.

L’indennità di occupazione mensile dell’immobile pignorato risulta pari a: 7,00 €/mqxmese x 24,80 mq = 173,60 €/xmese, che, arrotondata, è pari a **170,00 €/xmese**.

SEZIONE - D -

Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Quesito n. 1

Il fabbricato, di cui il cespite è parte, ricade in Zona A: “insediamenti di interesse storico” del P.R.G. in vigore nel comune di Napoli (Allegato I_02). L’edificio suddetto non ricade in aree sottoposte a vincolo né il fabbricato è soggetto a vincoli di tipo monumentale e/o artistico. Sul bene non gravano diritti di terzi, diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 2

In sede di sopralluogo l’esecutata non ha fornito i recapiti dell’amministratore di condominio del fabbricato né è stato possibile reperire tali informazioni sul posto. Data la situazione non è possibile riportare i millesimi di pertinenza dell’appartamento oggetto della procedura, le spese di gestione, la presenza di eventuali spese deliberate, di eventuali procedimenti giudiziari e situazioni debitorie nei confronti del condominio.

Dall’esame della documentazione agli atti, non si rileva la trascrizione di altri pignoramenti, né la pendenza di altre procedure esecutive a carico del bene pignorato.

SEZIONE - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Quesito n. 1

Per l’immobile non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità. Dalla tavola della “Classificazione tipologica per il centro storico” del PRG in vigore nel comune di Napoli (Allegato I_02) si evince che il fabbricato di cui è parte il cespite è di base otto/novecentesca. L’edificio, pertanto, è da ritenersi urbanisticamente legittimo in quanto costruito in data anteriore al Regolamento Edilizio del comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario con delibera n.2372 del 15/09/1935, ovvero

in epoca in cui non era necessario dotarsi di licenza edilizia. Di conseguenza la planimetria catastale del 1939, rappresentante lo stato dei luoghi a quell'epoca, può assumersi come riferimento grafico anche per la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato. Ne consegue che le difformità catastali coincidono con quelle urbanistiche. Dalle ricerche effettuate presso il S.U.E. Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli non si rileva la presenza di pratiche edilizie. Dalle certificazioni dell'Ufficio Antiabusivismo prot. PG n.354756 del 03/05/2021 del comune di Napoli e dell'Ufficio Condono prot. PG 2021/362831 del 05/05/2021 del comune di Napoli (Allegato L) si evince, inoltre, che in riferimento al cespite non risultano istanze di condono, né sono stati emessi provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale o ordinanze di demolizione. Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1939 si rilevano alcune difformità, meglio precisate nel paragrafo seguente.

Quesito n. 2

Stima dei costi di regolarizzazione edilizia

Come già esposto, le difformità catastali coincidono con quelle urbanistiche. Dal confronto fra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 30/11/1939 si rilevano le seguenti difformità per cui non si è rinvenuta documentazione comprovante la legittimità edilizia e che, pertanto, sono da ritenersi frutto di interventi abusivi:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento del tramezzo divisorio tra cucina e bagno;
2. Realizzazione di un soppalco/ripostiglio non calpestabile in corrispondenza del bagno;

Per una migliore comprensione di quanto esposto si potrà fare riferimento all'Allegato F_02. La difformità di cui al punto 1 è lieve ed è da considerarsi sanabile con pratica CILA in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorario di un professionista, sanzioni ed oneri di istruttoria pratica, può essere quantificato in circa **€ 2.000,00**.

Relativamente alla difformità di cui al punto 2, è necessario precisare che con la realizzazione del soppalco non calpestabile l'altezza del bagno è stata ridotta a 2,20 m circa, ovvero di una misura inferiore a quella minima prevista dalla normativa che è pari a 2,40 m. Tale difformità, pertanto, è da ritenersi NON sanabile né in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 né applicando l'art.40 della L.47/85 e l'art.46, comma 5, del DPR 380/01 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultima legge di condono edilizio risalente al 2003. Di conseguenza si rende necessaria la rimozione del soppalco e il ripristino dell'altezza del bagno.

Il costo di rimozione del soppalco è quantificabile complessivamente in circa **€ 3.000,00** incluso il trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli oneri di smaltimento.

Infine, come già esposto, per quanto attiene la difformità di consistenza che emerge dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si ritiene che sia da ascrivere esclusivamente ad un'errata rappresentazione grafica di quest'ultima e non a trasformazioni fisiche subite dal bene, la cui volumetria reale è rimasta invariata dal 1939, epoca di presentazione della planimetria catastale.

SEZIONE – G -

Valore del bene e costi

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale totale S_{ct} scaturisce dalla somma della superficie dei vani principali dell'immobile e delle superfici delle pertinenze uniformate, mediante opportuni coefficienti correttivi, alla superficie dei vani principali. Nel caso in esame l'immobile è dotato di balcone e non presenta pertinenze.

Quindi si ha: $S_{ct} = S_{vp} + S_p$

dove S_{ct} = superficie commerciale totale

S_{vp} = superficie dei vani principali

S_p = superfici delle pertinenze uniformate

La superficie dei vani principali (S_{vp}) dell'immobile è calcolata in base ai seguenti criteri di cui al DPR 138 del 23/03/1998:

1. al 100% le superfici utili calpestabili interne.
2. al 100% le superfici delle pareti divisorie interne non portanti.
3. al 100% le superfici dei muri perimetrali e/o portanti fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Lo spessore dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari verrà conteggiato al 50%.

La superficie del balcone sarà uniformata a quella dei vani principali applicando un coefficiente pari a 0,25.

Dalla seguente tabella (1) si evince il calcolo della superficie commerciale totale per l'appartamento in questione:

ambienti	Mq	Cc	Sup. comm. Corretta
Svp	27,70	1,00	27,70
Sp – balconi	1,50	0,25	0,37
Sct:			28,07

La superficie commerciale totale arrotondata dell'immobile è pari a **28,00 mq** circa.

Critério di stima

Il metodo di stima adoperato è quello sintetico e consiste nel determinare il valore comparando il cespite con altri beni simili di valore noto.

Valore a MQ – il prezzo unitario è determinato in funzione del contesto e del fabbricato di cui è parte l'immobile, tenendo opportunamente in conto le caratteristiche e lo stato d'uso e manutenzione del cespite (così come richiesto dall'art. 13 comma 1) lett. o del D.L. 83/2015), assegnando agli immobili, presi a termine di paragone, un giudizio di valore da 1 a 6, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. buono
6. ottimo/nuovo

Il prezzo unitario è stato desunto dall'esame delle offerte reali di compravendita immobiliare della zona e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per immobili in condizioni "normali", ovvero equiparabili allo stato manutentivo 4, fornisce i seguenti valori:

Valori OMI II° semestre 2020:

- abitazioni civili: min. 1.100 €/mq - max 1.650 €/mq

Nella seguente tabella si riporta nel dettaglio l'esame di 3 offerte reali di compravendita immobiliare (allegato M_02) relative a beni di pari categoria abitativa ubicati in zona, rilevate sul sito internet Immobiliare.it. I valori di tali offerte saranno

sicuramente soggetti ad una trattativa che comporterà un decremento della richiesta nella misura di circa il 5%.

Immobile	Prezzo richiesto	Prezzo scontato 5%	Mq	Stato Manut.	Piano	€/mq	Agenzia
A	38.000	36.100	35	2	PT	1.031	Tempocasa
B	26.000	24.700	20	3	PT	1.235	Immofin
C	50.000	47.500	40	3	2°P	1.187	Remax

Dall'analisi delle offerte si evince che i prezzi unitari rilevati risultano mediamente coerenti con i valori riportati dall'Agenzia del Territorio.

L'immobile oggetto di pignoramento versa attualmente in mediocri condizioni di manutenzione, equivalenti allo stato manutentivo 3. Tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene, dello stato manutentivo nonché del fabbricato e del contesto, si ritiene congruo assegnare all'immobile un prezzo unitario di 1.250,00 €/mq. Si ritiene opportuno precisare che un fattore notevolmente incidente nella determinazione del prezzo unitario è la dimensione dell'immobile. In via generale, nell'ambito del medesimo mercato di riferimento, immobili di piccole dimensioni presentano valori unitari mediamente più elevati di immobili di dimensioni maggiori.

Prezzo unitario = 1.250,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile - il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando il prezzo unitario a mq per la superficie commerciale totale. Al risultato così ottenuto si applicheranno le detrazioni precisate, in risposta ai quesiti precedenti, per adeguamento degli impianti alla normativa vigente, aggiornamento e rettifica della planimetria catastale, per regolarizzazione urbanistica delle difformità, ripristino stato dei luoghi, redazione dell'A.P.E. ed, infine, una detrazione nella misura del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Si ha:

$$V = 1.250,00 \text{ €/mq} \times 28 \text{ mq} = 35.000,00 \text{ €}$$

adeguamento impianti	- 1.500,00 €
aggiornamento planimetria catastale	- 500,00 €
regolarizzazione edilizia della diversa distrib. spazi	- 2.000,00 €
rimozione soppalco	- 3.000,00 €
costo redazione A.P.E.	- 300,00 €
detrazione 10% (assenza garanzia vizi)	- 3.500,00 €
Tot.	= 24.200,00 €

Il valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento pignorato è pari a € **24.200,00.**

Considerato che la quota pignorata è pari ai 2/3 della piena proprietà, il prezzo base d'asta è: € 24.200,00 x 2/3 = € 16.133,33.

Il prezzo base d'asta arrotondato per il LOTTO n.2 è: € 16.130,00.