



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
III SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE PRIVACY  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N.R.G.E. 229/2016**

PROMOSSA DA: BHW - BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT - S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. ALESSANDRO AULETTA

Il C.t.u.

Arch. Sirio Di Michele



## INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
  - *Pag. 1 – Note introduttive.*
  - *Pag. 4 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
  - *Pag. 5 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Esperto/Custode.
- Allegato 2: Ispezioni ipotecarie aggiornate.
- Allegato 3: Certificazioni catastali.
  - *Visure storiche per immobile.*
  - *Planimetrie catastali.*
  - *Estratto di mappa.*
  - *Elenco immobili.*
- Allegato 4: Certificazioni anagrafiche.
  - *Estratto per riassunto di matrimonio.*
  - *Certificati di residenza storica.*
- Allegato 5: Titolo di provenienza.
  - *Atto per notar Giustiniani del 16/07/2008.*
- Allegato 6: Fotografie.
- Allegato 7: Planimetria di rilievo.
- Allegato 8: Certificazioni varie di uffici pubblici.
  - *Certificato dell'Agenzia del Demanio.*
  - *Certificato della Soprintendenza A.B.A.P..*
- Allegato 9: Borsini immobiliari.
- Allegato 10: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 229/2016.

Promossa da: BHW - Bausparkasse Aktiengesellschaft - S.p.A..

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: dr. Alessandro Auletta.

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NOTE INTRODUTTIVE**

Con Ordinanza depositata il 05/12/2017 l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord, dr. Alessandro Auletta, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla **BHW - Bausparkasse Aktiengesellschaft - S.p.A.**, con sede in Hamein (Germania) e sede italiana in Bolzano alla Via Maso della Pieve n° 60/a, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso in un primo momento dall'avv. Lorenz Steckholzer, poi dall'avv. Raffaella Greco del Foro di Milano e con la stessa elettivamente domiciliata presso lo

studio dell'avv. Luca De Marco, in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Filippo Turati n° 13, contro i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti in San Marcellino (CE) alla [REDACTED] n° [REDACTED].

Con la medesima Ordinanza l'Il.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode il dr. Massimiliano Brusciano e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto Stimatore provvedessero ad accettare l'incarico tramite sottoscrizione, anche in via telematica, dell'atto di accettazione entro e non oltre cinque giorni dalla comunicazione del decreto di nomina da parte della Cancelleria.

Il sottoscritto provvedeva alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico in data 14/12/2017. Anche il Custode nominato accettava l'incarico. Il mandato conferito all'Esperto Stimatore è il seguente:

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

**QUESITO N° 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

**QUESITO N° 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

**QUESITO N° 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

**QUESITO N° 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

**QUESITO N° 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

**QUESITO N° 6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

**QUESITO N° 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

**QUESITO N° 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

**QUESITO N° 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

**QUESITO N° 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

**QUESITO N° 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

**QUESITO N° 12:** procedere alla valutazione dei beni;

**QUESITO N° 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

**QUESITO N° 14:** acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che la BHW - Bausparkasse Aktiengesellschaft - S.p.A., in persona del legale rappresentante pro-tempore, con atto notificato il 01/04/2016, pignorava ai sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] (CE) il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], il seguente bene immobile, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/21 nonché per l'ulteriore quota di 20/42 in regime di comunione dei beni, e di [REDACTED] per la quota di 20/42 in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di San Marcellino (CE) e facente parte del fabbricato di Piazza Municipio n° 27 oggi n° 31: abitazione di un vano e cucinetta al piano terra e un vano con servizio al primo piano con scala esclusiva in muratura di collegamento. Riportato nel Catasto di San Marcellino attualmente al fg. [REDACTED] della p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] (ex sub 2 e sub 5), ctg. A/4, cl. 2, vani 2,5, sup. cat. 53 mq., r.c. €

103,29, Piazza Municipio n° 27 piano terra, ed il vano al primo piano con servizio riportato nel citato catasto e foglio, alla p.lla [REDACTED] sub [REDACTED], ctg. A/5, cl. 2, vani 1, r.c. € 37,18.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita dell'immobile indicato in precedenza da parte del creditore procedente, depositata dal procuratore della BHW - Bausparkasse Aktiengesellschaft - S.p.A. in data 13/04/2016, l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione, come già rappresentato, con provvedimento del 05/12/2017, disponeva la nomina dell'Esperto stimatore, nella persona del sottoscritto, e del Custode, nella persona del dr. Massimiliano Brusciano (poi sostituito in data 24/05/2018 dall'avv. Maria Rosaria Barbato).

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, lo stralcio di mappa, la planimetria catastale nonché la visura storica per immobile.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 01/02/2018 ore 15:30 ed il Custode ne dava comunicazione ai debitori esecutati. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza della sig.ra [REDACTED]. Il sottoscritto, alla presenza del Custode e della debitrice esecutata, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - verbale di accesso congiunto). I professionisti incaricati dall'Il.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito.

Il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente in data 28/05/2018 richiedeva rispettivamente alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento ed all'Agenzia del Demanio certificazione sull'eventuale esistenza di vincoli di loro competenza, in data 19/06/2018 protocollava presso il Comune di San Marcellino richiesta di accesso agli atti. In data 25/06/2018 il sottoscritto si recava personalmente presso il Comune di San Marcellino, dove acquisiva le certificazioni anagrafiche e dove visionava i registri delle pratiche edilizie nonché lo strumento urbanistico vigente. L'Esperto inoltre provvedeva ad acquisire l'ispezione ipotecaria aggiornata, i più recenti titoli di provenienza e le varie certificazioni richieste.

In data 12/01/2018 il sottoscritto, nel rispetto del mandato ricevuto, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c..

## RISPOSTE AI QUESITI

### **CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

#### **DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE** - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esistono le certificazioni datate rispettivamente 06/05/2016 e 06/06/2016 a firma del notar Enrico Siracusano, risalenti ad un atto di trasferimento trascritto in data 25/05/1987 ossia in data **antecedente** di

oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (21/04/2016), ovvero all'atto per notar Gioacchino Conte del 18/05/1987, trascritto il 25/05/1987 ai nn. 10880/9173. Il sottoscritto evidenzia di aver acquisito copia dell'atto di compravendita per notar Gabriele Giustiniani del 16/07/2008 rep. 68564, trascritto il 29/07/2008 ai nn. 35989/24779, a mezzo del quale i sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], in proprio e quale procuratore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], la prima per 28/42 e gli altri, ciascuno per 2/42, vendevano e trasferivano ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che in comune, indivisamente ed in porzioni eguali tra di loro accettavano di acquistare i complessivi 40/42 della piena proprietà della casa di abitazione di San Marcellino (CE), alla Piazza Municipio n° 27, oggi n° 31, di un vano e cucinetta al piano terra ed un vano con servizio al primo piano con scala di collegamento esterna in muratura. Nella citata certificazione il notar Enrico Siracusano rileva che l'immobile oggetto della procedura espropriativa appartiene ai coniugi [REDACTED] (per 2/42 bene personale e 20/42 in comunione legale dei beni) e [REDACTED] (per 20/42 in comunione legale dei beni).

**ELENCO DELLE FORMALITÀ** - Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, l'elenco aggiornato delle formalità su entrambi i debitori eseguiti (cfr. l'Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie aggiornate). Le formalità dal 10/09/1990 ad oggi sono le seguenti:

- Trascrizione del 18/05/1987 - Registro Particolare 19515 Registro Generale 34211 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**
- Trascrizione del 25/05/1987 - Registro Particolare 9173 Registro Generale 10880 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

- Trascrizione del 31/01/2008 - Registro Particolare 3977 Registro Generale

**5523 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**

- Iscrizione del 29/07/2008 - Registro Particolare 6056 Registro Generale

**35988 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**

- Trascrizione del 29/07/2008 - Registro Particolare 24779 Registro Generale

**35989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

- Trascrizione del 21/04/2016 - Registro Particolare 9888 Registro Generale

**13224 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

- Trascrizione del 30/05/2016 - Registro Particolare 12962 Registro Generale

**17722 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ.**

**CERTIFICAZIONE CATASTALE** - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio le visure storiche per immobile aggiornate (degli attuali subb. ■ e ■ nonché dei subalterni soppressi), lo stralcio di mappa aggiornato, le planimetrie catastali dell'immobile e l'elenco immobili (cfr. l'Allegato 3 - Certificazioni catastali).

**CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA** - In data 25/06/2018 il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Marcellino i certificati richiesti a mezzo PEC il 19/06/2018, ossia l'estratto per riassunto di matrimonio ed i certificati di residenza storica di entrambi i debitori eseguiti (cfr. l'Allegato 4 - Certificazioni anagrafiche). Dalla stessa certificazione si evince che i sigg.ri ■ e ■ contrassero matrimonio in San Marcellino in data ■, senza annotazioni, e che risiedono in

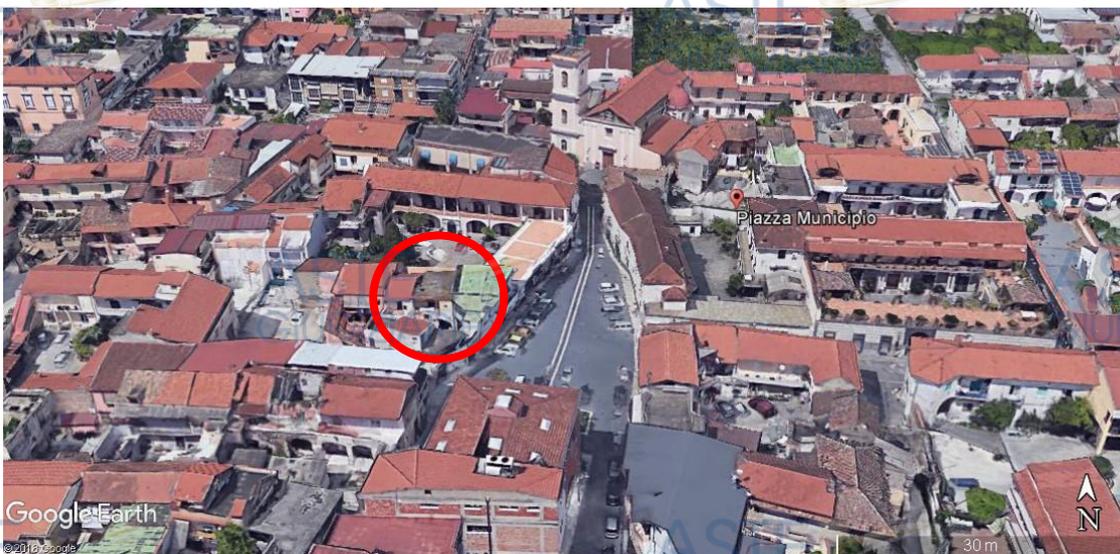
San Marcellino alla [REDACTED] [REDACTED] n° [REDACTED] fin da prima della trascrizione del pignoramento.

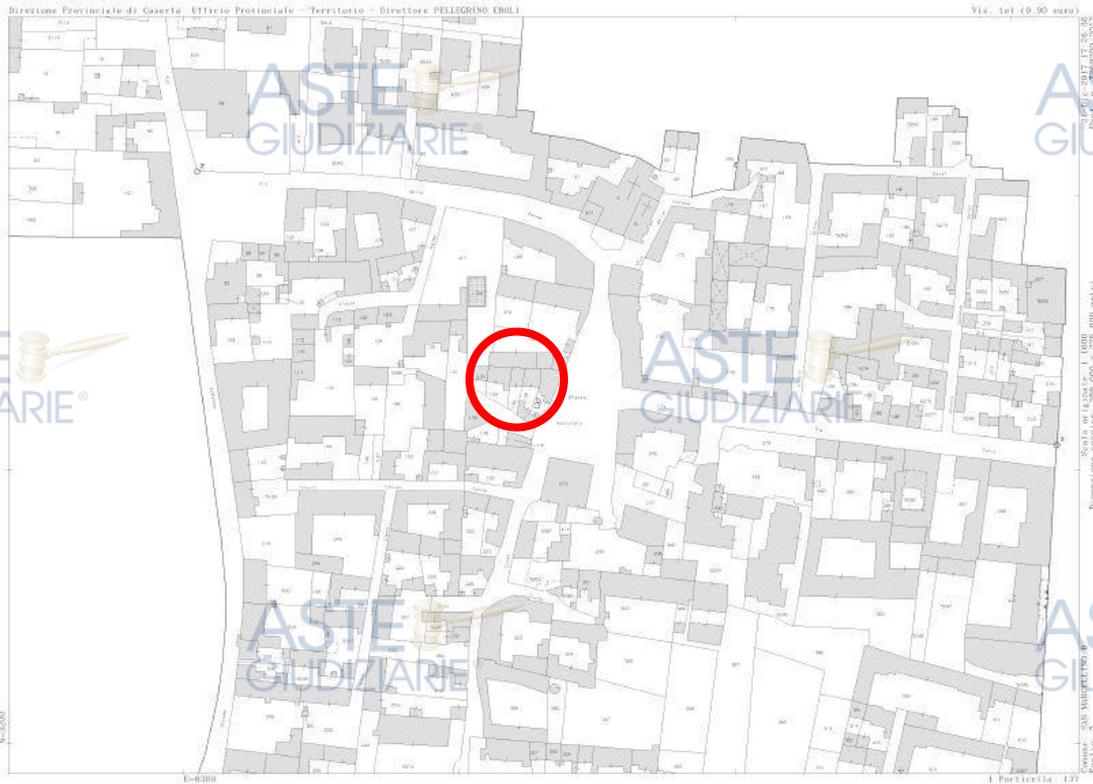
**QUESITO N° 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Con il pignoramento notificato il 01/04/2016 ai sigg.ri Rubino Guido e Meloni Rossana, la BHW - Bausparkasse Aktiengesellschaft - S.p.A., in persona del legale rappresentante pro-tempore, ha pignorato ad esse la **piena proprietà** dell'immobile sito nel Comune di San Marcellino facente parte del fabbricato di piazza Municipio n° 27, oggi n° 31, ossia abitazione di un vano e cucinetta al piano terra e un vano con servizio al primo piano con scala esclusiva in muratura di collegamento, identificato al N.C.E.U.:

foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] (ex sub. 2 e sub. 5), cat. A/4, classe 2, vani 2,5;  
foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], cat. A/5, classe 2, vani 1.

L'Esperto riporta di seguito la foto satellitare e l'estratto di mappa (cfr. anche l'Allegato 3 - Certificazioni catastali), con l'indicazione dell'immobile.





Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**proprietà**) corrisponde a quello in titolarità degli odierni esecutati in forza dei titoli di provenienza trascritti in loro favore, ossia dell'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], da parte dell'erede [REDACTED], trascritta il 30/05/2016 ai nn. 17722/12962, dell'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], da parte degli eredi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], trascritta il 30/05/2016 ai nn. 17723/12963, e dell'atto di compravendita per notar Gabriele Giustiniani del 16/07/2008, trascritto il 29/07/2008 ai nn. 35989/24779 (cfr. la copia dell'atto facente parte dell'Allegato 5 - Titolo di provenienza).

Il bene pignorato per intero è costituito da un'abitazione posizionata su due livelli (piano terra e primo piano), che **non possiede i requisiti della divisibilità**, ossia non è conveniente ricavare da essa quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita è quindi possibile formare solo un **lotto unico** costituito da:

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di San Marcellino sito in Piazza Municipio n° 27, ad oggi n° 31, costituito da due vani al piano terra ed un vano più bagnetto al primo piano, collegati da scala esterna in muratura; l'appartamento confina a sud con cortile comune, a nord con il sub [REDACTED] della p.lla [REDACTED] del fg. [REDACTED] e ad ovest con la p.lla [REDACTED] del fg. [REDACTED]; al N.C.E.U. di San Marcellino al fg. [REDACTED] della p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] (ex sub 2 e sub 5), ctg. A/4, cl. 2, vani 2,5, sup. cat. 53 mq., r.c. € 103,29, Piazza Municipio n° 27 piano terra; p.lla [REDACTED] sub [REDACTED], ctg. A/5, cl. 2, vani 1, sup. cat. 41 mq., r.c. € 37,18, Piazza Municipio n° 17 piano 1.

**QUESITO N° 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E**

**PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**DESCRIZIONE** - L'unità immobiliare in oggetto fa parte della più ampia consistenza di un caseggiato ubicato in San Marcellino, avente accesso dalla Piazza Municipio n° 31 (cfr. foto posta di fianco).

Il bene pignorato, destinato a civile abitazione, si sviluppa su due



livelli. Al piano terra sono posizionati l'ambiente cucina-soggiorno ed una stanzetta. Al

primo piano, raggiungibile a mezzo di scala esterna, sono posizionati una camera da letto ed il bagno. L'accesso ad entrambi i piani avviene da un cortile comune. I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da piastrelle in monocottura (primo piano) e vecchie maioliche (primo piano) mentre i pavimenti ed i rivestimenti del bagno nonché i rivestimenti dell'angolo cucina sono costituiti da piastrelle in gres ceramico. Gli infissi sono in pvc e vetrocamera. I serramenti interni sono in legno. All'intradosso della copertura sono visibili fenomeni infiltrativi. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in mediocre stato di conservazione ed è rifinito con materiali di modesta qualità. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico, mentre non è fornita di impianto di riscaldamento. La fornitura del gas avviene a mezzo bombola.

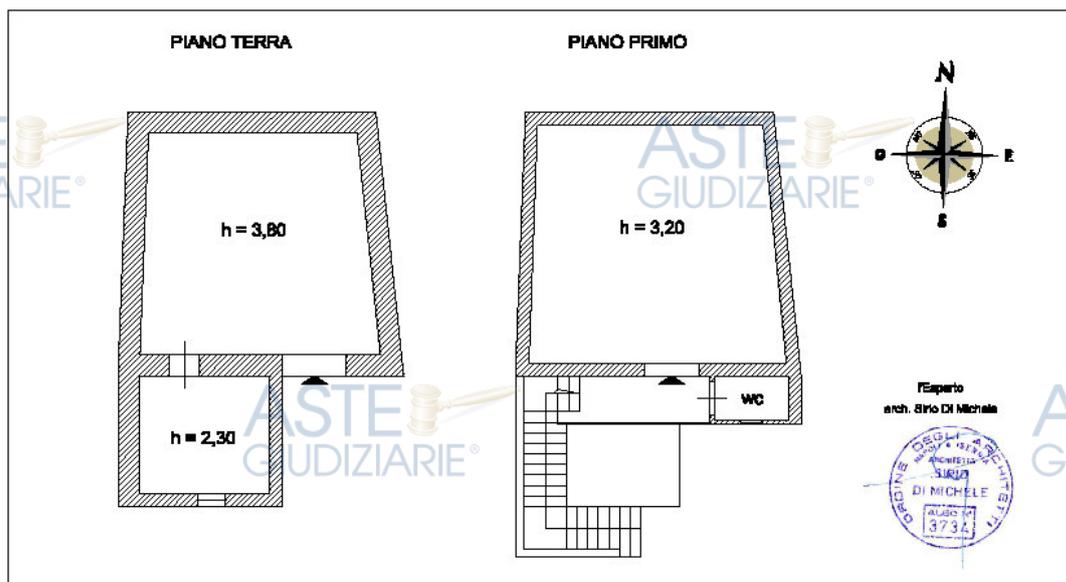
Per una migliore descrizione si rimanda ai rilievi fotografici riportati di seguito ed all'Allegato 6.







Per maggiori dettagli sulla distribuzione interna e sulla consistenza il sottoscritto rimanda al grafico esplicativo posto di seguito nonché all'Allegato 7 (Planimetria di rilievo).



Il bene in esame non è dotato di ulteriori pertinenze e non è dotato di attestato di prestazione energetica. L'Esperto precisa che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. è di circa € 400,00.

**SUPERFICIE COMMERCIALE** - La superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria) - è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e della superficie ponderata del balcone nella misura del 30% (poiché inferiore a mq. 25). Sulla scorta di tali disposizioni, il sottoscritto riferisce che la superficie commerciale dell'immobile in esame è la seguente:

mq.  $(51,21 \times 1,00 + 39,22 \times 1,00 + 6,00 \times 0,30) = \mathbf{mq. 92,23}$

L'Esperto precisa di aver considerato la superficie del bagno alla stregua del balcone, essendo lo stesso bagno, come si dirà di seguito presumibilmente illegittimo.

La superficie netta dell'immobile, invece, è di **mq. 68,29** di cui mq. 36,23 di superficie coperta calpestabile al piano terra, mq. 32,06 di superficie coperta calpestabile al piano primo e mq. 6,00 di superficie calpestabile del balcone.

**QUESITO N° 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**CONFINI E DATI CATASTALI** - L'Esperto ha acquisito le visure storiche per immobile e le planimetrie catastali, oltre allo stralcio di mappa ed all'elenco immobili (cfr. nuovamente l'Allegato 3 - Certificazioni catastali).

L'immobile pignorato è così individuato attualmente in catasto fabbricati:

Foglio ■ - particella ■ sub. ■ - cat. A/4 - cl. 2 - vani 2,5 - superficie catastale mq. 53 - rendita € 103,29 - Piazza Municipio n° 27 - piano T.

Foglio ■ - particella ■ sub. ■ - cat. A/5 - cl. 2 - vani 1 - superficie catastale mq. 41 - rendita € 37,18 - Piazza Municipio n° 17 - piano 1.

**DIFFORMITÀ CATASTALI** - Rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento il sottoscritto ha riscontrato in loco alcune lievi difformità, che consistono nello spostamento della cucina da un vano all'altro del piano terra e nella creazione di un bagno sul terrazzino esterno al primo piano. Come noto, la Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida *"sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc."*. Lo spostamento della cucina, ovvero la diversa distribuzione interna dell'alloggio, non richiede alcun aggiornamento della planimetria catastale. L'ampliamento, ovvero la creazione del bagno sul terrazzino, invece, richiederebbe l'aggiornamento del catasto ma, come si dirà di seguito, esso non è suscettibile di sanatoria e quindi, essendo necessario il ripristino dello stato dei luoghi, non occorre aggiornare la planimetria.

**QUESITO N° 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

**LOTTO UNICO:** Il bene pignorato, destinato a civile abitazione, si sviluppa su due piani. Al piano terra sono posizionati l'ambiente cucina-soggiorno ed una stanzetta. Al primo piano, raggiungibile a mezzo di scala esterna, sono posizionati una camera da letto ed il bagno (non legittimo). L'accesso ad entrambi i piani avviene da un cortile comune. L'appartamento confina a sud con cortile comune, ad ovest con la p.lla [REDACTED] del fg. [REDACTED], a nord con il sub [REDACTED] della p.lla [REDACTED] del fg. [REDACTED]. Al N.C.E.U. di San Marcellino:



Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in parte per la summenzionata successione del marito [REDACTED] di cui sopra ed in parte, in regime di comunione legale dei beni con lo stesso [REDACTED] (già p.lle [REDACTED] sub 2 e [REDACTED] sub 4 del fg. [REDACTED]) in virtù di atto di compravendita per notar Gioacchino Conte del 18/05/1987, trascritto il 25/05/1987 ai nn. 10880/9173.

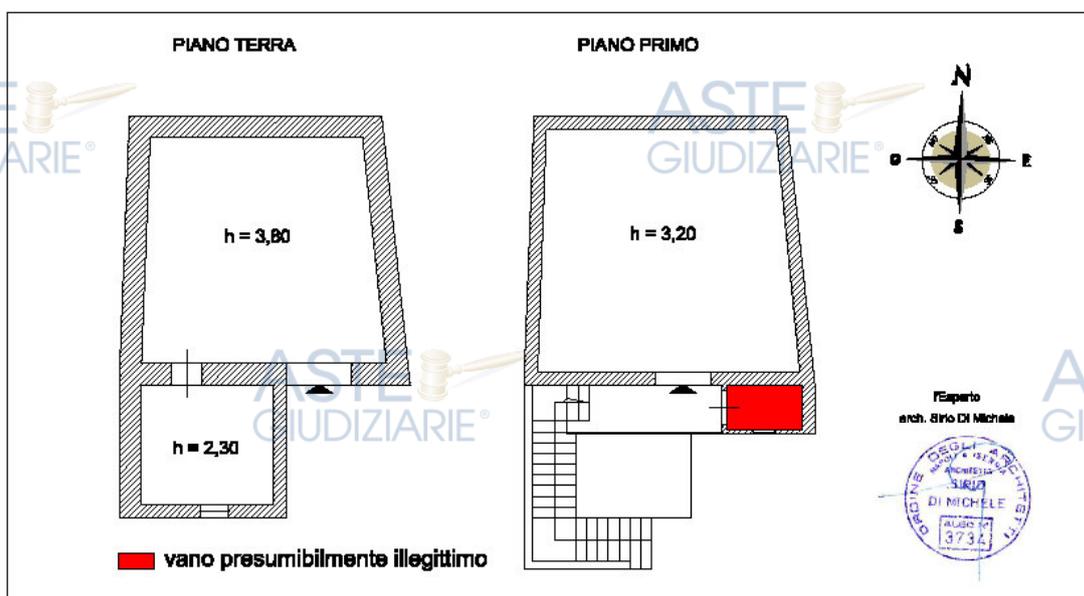
Agli atti esistono anche l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da part del sig. [REDACTED] nascente dall'atto del notar Giustiniani del 16/07/2008, trascritta in data 30/05/2016 ai nn. 17722/12962, e l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte dei sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nascente dall'atto del notar Giustiniani del 16/07/2008, trascritta in data 30/05/2016 ai nn. 17723/12963.

Per quanto concerne le ispezioni ipotecarie, il sottoscritto rimanda a quanto già rappresentato nel paragrafo "controlli preliminari" ed all'Allegato 2.

**QUESITO N° 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**REGOLARITÀ URBANISTICA** - In data 19/06/2018 il sottoscritto ha protocollato presso il Comune di San Marcellino una richiesta di accesso agli atti allo scopo di visionare il provvedimento autorizzativo in virtù del quale è stato realizzato l'immobile sito in Piazza Municipio n. 31 (fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] subb [REDACTED] e [REDACTED]) ed eventuali pratiche di condono/sanatoria in relazione al bagno realizzato sul terrazzino. In data 25/06/2018 l'Esperto si è recato personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino. Ivi non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, pertanto il sottoscritto deve dedurre che la maggior

consistenza degli immobili (intero piano terra e vano con terrazzo al primo piano), essendo stati accatastati in data 11/01/1940, ovvero in data antecedente sia all'entrata in vigore della legge ponte urbanistica del 06/08/1967 (che all'art. 10 introduceva l'obbligo della licenza edilizia per le nuove costruzioni) sia all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 (che introduceva l'obbligo della licenza di costruzione in presenza di piano regolatore comunale), che gli stessi immobili sono legittimi dal punto di vista urbanistico. Anche per quanto concerne il bagno realizzato sul terrazzino, presso la Casa Comunale non è stato rinvenuto alcunché, ovvero non sono stati rinvenuti né provvedimenti concessori né istanze di sanatoria/condono. In questo caso, non essendo certa la data di realizzazione del manufatto, il sottoscritto deve dedurre che esso (cfr. grafico che segue) possa essere stato realizzato anche dopo il 01/09/1967, e pertanto deve ritenere che esso sia illegittimo.



**DESTINAZIONE URBANISTICA** - Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcellino l'Esperto ha visionato le tavole del vigente P.R.G., approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 11393 in data 29/12/1983. Dalla tavola di zonizzazione si evince che l'immobile in esame ricade in zona "A" (centro storico), dove per qualunque nuova costruzione necessita l'intervento preventivo di Piano di Recupero ex art. 28 legge 457/78.

**COSTI PER IL RIPRISTINO** - In mancanza di notizie certe, il sottoscritto ha dovuto desumere che la creazione del bagno sul terrazzino è avvenuta senza titolo autorizzativo. Alla luce di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente in San Marcellino, l'Esperto riferisce che l'abuso non è suscettibile di sanatoria. Lo scrivente ha provveduto quindi a computare i costi necessari per la rimozione del manufatto. I costi operativi per l'eliminazione della riscontrata difformità e per il ripristino dello stato dei luoghi sono i seguenti:

1 - Rimozione volume v.p.p.

mt. (2,15 x 1,10 x 3,40) x €/mc. 15,00 = € 120,62

2 - Movimentazione materiali

mt. (2,15 x 1,10 x 3,40) x €/mc. 10,00 = € 80,41

3 - Tiro in alto e calo in basso

mt. (2,15 x 1,10 x 3,40) x €/mc. 30,00 = € 241,20

4 - Trasporto a discarica autorizzata

mt. (2,15 x 1,10 x 3,40) x €/mc. 60,00 = € 482,40

5 - Finiture per il ripristino dello stato dei luoghi

a corpo € 300,00

6 - Oneri di discarica

a corpo

€ 200,00

Ai costi operativi appena indicati (€ 1.424,63) vanno aggiunti i costi tecnici. La somma dei costi operativi e dei costi tecnici per il ripristino dello stato dei luoghi è pari quindi a **circa € 2.000,00**.

**QUESITO N° 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, all'interno dell'immobile veniva rinvenuta la sig.ra [REDACTED], la quale ha dichiarato di occupare lo stesso immobile unitamente al sig. [REDACTED] ed ai figli [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). La circostanza è confermata anche dalle certificazioni di residenza acquisite dallo scrivente presso i Servizi Demografici del Comune di San Marcellino (cfr. nuovamente l'Allegato 4 – certificazioni anagrafiche). **Non esistono quindi contratti di locazione opponibili alla procedura.**

**QUESITO N° 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

A tal proposito il sottoscritto rende noto che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento, con nota del 16/06/2018 prot. 9697, ha attestato che per l'immobile in questione: 1) non risultano emanati provvedimenti ministeriali notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgvo 42/2004, n° 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; 2) non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza (cfr. la certificazione facente parte dell'Allegato 8 - Certificazioni varie di uffici pubblici).

**SEZIONE A** (Oneri e vincoli a carico dell'acquirente) - Il sottoscritto, anche alla luce della documentazione e delle notizie sinora acquisite, fa presente che sul bene pignorato:

- a) non pendono altre procedure esecutive né domande giudiziali;
- b) non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) non esistono altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- e) non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici.

**SEZIONE B** (Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura) - A tal proposito l'Esperto riferisce che:

- a) esiste ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- b) esiste solo il pignoramento trascritto in data 21/04/2016;
- c) l'immobile è legittimo per la maggior consistenza dal punto di vista urbanistico;
- d) esiste una piccola difformità catastale in planimetria, consistente in una diversa distribuzione interna e nella mancata rappresentazione grafica del bagno ma non necessita l'aggiornamento di essa planimetria.

**QUESITO N° 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

A tal proposito il sottoscritto rende noto che l'Agenzia del Demanio con nota del 12/06/2018 prot. 9689, ha attestato che non esiste documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato, sui beni immobili oggetto di

pignoramento (cfr. la certificazione facente parte dell'Allegato 8 - Certificazioni varie di uffici pubblici).

**QUESITO N° 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Sull'immobile pignorato non esistono notizie di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO N° 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

In ordine ad eventuali oneri di natura condominiale l'Esperto riferisce che la sig.ra [REDACTED], in occasione dell'accesso eseguito congiuntamente dal Custode e dall'Esperto, ha riferito che non esiste "condominio". Difatti sulla p.lla [REDACTED] del fg. [REDACTED] di San Marcellino insistono solo 4 unità immobiliari (cfr. l'elenco immobili facente parte dell'Allegato 3 - certificazioni catastali) e pertanto non è obbligatoria la nomina di un amministratore. Premesso quindi che non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione, né tantomeno spese straordinarie deliberate, va sottolineato che l'unità immobiliare in oggetto avrebbe bisogno di interventi manutentivi alla copertura.

**QUESITO N° 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

**CRITERIO SI STIMA** - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare i beni oggetto di pignoramento, considerando la loro **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, già specificata nella fase descrittiva del cespite e pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle

superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e della superficie ponderata del terrazzo nella misura del 30% (poiché inferiore a mq. 25), ossia **mq. 92,23**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

**BORSINI DI RIFERIMENTO** - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro** e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia dei cespiti in esame, ha definito il prezzo medio di compravendita per unità simili (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari).

Per l'appartamento in esame, ubicato ai piani terra e primo e classificato A/4 e A/5, è stato considerato il **valore unitario di partenza** di €/mq. 670,00, pari alla media tra €/mq. 675,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 550,00 ed il valore massimo di €/mq. 800,00), €/mq. 700,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 635,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 577,00 ed il valore massimo di €/mq. 692,00) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

**VALORE DI MERCATO** - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi ricavato, della superficie commerciale già calcolata, dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dell'appartamento pignorato:

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>92,23</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>670,00</b>
<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>61.794,10</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (presenza di piccolo abuso)</b>		<b>0,95</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (mediocre)</b>		<b>0,85</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione opponibile)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (no condominio)</b>		<b>1,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>44.908,86</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>45.000,00</b>

**QUESITO N° 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI**

**PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Tale quesito non interessa la procedura in oggetto.

**QUESITO N° 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Dalle certificazioni acquisite dall'Esperto presso il Comune di San Marcellino si deduce che i sigg.ri [REDACTED] e Meloni Rossana sono coniugati dal [REDACTED] in regime comunione legale dei beni e che risiedono presso l'immobile oggetto di procedura (cfr. nuovamente l'Allegato 4 - Certificazioni anagrafiche).

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Il.mo Giudice dell'esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico accettato in data 14/12/2017 resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 27/06/2018

In fede

L'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele

