



TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing.OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.
- VERSIONE PRIVACY

....OMISSIS....

promossa da



contro

....OMISSIS....



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 – Appartamento ubicato a BRUSCIANO (NA) – VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 4, particella 1410, sub 46, SCALA C, interno 2, piano t.....	5
Lotto UNICO.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza Appartamento ubicato a BRUSCIANO (NA) – VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 4, particella 1410, sub 46, scala c, interno 2, piano t.....	8
Cronistoria Dati Catastali Appartamento ubicato a BRUSCIANO (NA) – VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 4, particella 1410, sub 46, scala c, interno 2, piano t.....	9
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti	30
Criteri di stima.....	30
FONTI DATI.....	31
LOTTO UNICO – APPARTAMENTO sito in Brusciano (NA) alla via mariano semmola, n.12, Censito al N.c.e.u. Foglio 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, scala c, INTERNO 2, PIANO T	33
Consistenza	34
Conclusioni.....	35
Elenco allegati	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45



INCARICO

Con disposto fuori udienza dell'11/07/2024, l'Ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore al sottoscritto Ing.OMISSIS...., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12811 dal 18.03.1997, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nola dal 04.12.1998 al n.166 con rinnovo dell'iscrizione all'Albo Telematico Nazionale dei Consulenti Tecnici D'Ufficio del Tribunale di Nola (NA) dal 29/02/2024, iscritto al REGINDE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n.44, dal 2013, con studio alla Via Luigi Palmieri, 189 - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), email: andrea.addeo03@gmail.com, PEC andrea.addeo@ordingna.it, Tel. +39.081.7715059, perfezionato prestando giuramento telematico il 15/07/2024 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacer.it (Vedi All.1.1).

PREMESSA

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono riportati in atto di pignoramento immobiliare del 02/04/2024, rep. n. 1981/2024 del Tribunale di Nola, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta - S.M.C.V. (CE) in dataOMISSIS.... ai nn.OMISSIS..../....OMISSIS....:

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12, scala C, interno 2 e precisamente:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7;

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

....OMISSIS....

....OMISSIS....

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12, scala C, interno 2, in zona B1 Centrale "CENTRO - VIA FONSECA, S.S. 7 BIS, CIRCUMVESUVIANA, VIALE EUROPA, VIA ROMA, VIA CUCCA, VIA FALCONE", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

I beni oggetto della presente procedura, si trovano al piano rialzato di un Condominio denominato "Palazzo Abete" costituito da un fabbricato con struttura portante in cemento armato, articolato in tre casse scala: Scala "A", Scala "B" e Scala "C", oltre ad aree comuni, ciascuna scala presenta ingresso autonomo dall'esterno tramite le parti comuni esterne ed è dotato di ulteriore uscita esterna sempre dalle parti comuni. Il fabbricato si sviluppa in cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) con copertura piana: il lastrico solare, a cui si giunge mediante ognuno dei tre corpi scale ad ogni verticale è munita di ascensore che va dal piano terra al piano quarto incluso. Sul lastrico solare sono presenti i gabbioni scale ed ascensori. Il palazzo è dotato altresì di piano seminterrato



destinato a garage e cantinole; l'intera superficie del piano seminterrato comprende, oltre l'intera sagoma del fuori terra del fabbricato, anche alcune zone esterne dei cortili retrostanti, carrabili e pedonali. L'accesso al Condominio avviene dalla stradina privata che parte dalla Via Mariano Semmola, all'altezza del civico n.12, ove è sito un cancello in metallo, munito sia di accesso pedonale che carraio del tipo automatizzato. Nella suddetta stradina privata, sono presenti pozzetti con presenza di predisposizione di allacciamento idrico e fognario. La "Scala C" del fabbricato che contiene il bene oggetto della presente, una volta varcato il cancello d'ingresso, è sito in fondo al viale privato interno del condominio. L'immobile è sito al piano rialzato della "Scala C", presenta l'interno n. 2, allo stesso livello, tra l'appartamento contraddistinto con l'interno n. 1 ed il nostro, è posto l'impianto ascensore condominiale della scala che serve tutti i restanti quattro piani abitati del fabbricato. La struttura portante del fabbricato, costruita nel periodo che va dal 1968 sino al 1972, si presenta del tipo mista in cemento armato e mattoni tipo clinker, utilizzati come rivestimento, quasi del tutto rimossi a seguito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberati dal Condominio "Palazzo Abete" il 26 e 27/07/2018 e conclusisi poi in seguito circa due anni addietro.

I solai del fabbricato sono del tipo piano e realizzati in latero cemento.

Al piano rialzato della "Scala C" ove è sito l'appartamento oggetto della presente, sono presenti n. 2 unità abitative (interno n.1 e interno n.2 che contraddistingue il nostro), ai piani superiori vi sono n.5 unità abitative rispettivamente ai piani primo, secondo e quarto, mentre al piano terzo sono allocate n.4 unità abitative, per un totale complessivi di n.21 unità abitative presente nel fabbricato "Scala C", il dato è stato desunto dalle schede allegate alle tabelle millesimali fornite dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete" (Vedi All. 2.8).

L'appartamento è composto da un ingresso /cucina, un corridoio di disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un locale ripostiglio ed un terrazzo esterno di pertinenza. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,90 mt. (vi è controsoffittatura), gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: cucina-soggiorno di 35,81 mq (superficie lorda); un corridoio - disimpegno di 23,86 mq; una prima camera da letto di 20,02 mq; una seconda camera da letto di 20,61 mq; un primo locale w.c. di 6,75 mq; un locale ripostiglio di 3,86 mq; un secondo locale w.c. di 8,54 mq, una terza camera da letto di 21,94 mq; un terrazzo esterno pavimentato di pertinenza di 67,06 mq; un balcone esterno a livello di 5,00 mq.

L'appartamento staggito non è dotato di locale box e/o cantinola.

All'esterno del Condominio "Palazzo Abete", nei pressi dello stesso, sono presenti dei parcheggi in stalli predisposti sulla Via Mariano Semmola ed altri ancora sulla antistante Via Padula.

Il Condominio "Palazzo Abete", è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Brusciano, vi sono molte attività commerciali in zona e la stessa risulta ben servita, non molto lontano è presente la stazione della Circumvesuviana, e sono facilmente raggiungibili i comuni limitrofi a mezzo della ex SS 162 Dir - Asse Mediano e della SS 7 bis.

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, il viale comune di accesso, il vano della "Scala C" posta sulla destra del piano rialzato percorrendo l'androne; l'ascensore condominiale, inoltre, è accessibile dai mezzi carrabili (Vedi All.2.8).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si vedano gli allegati grafici di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.31) e documentazione fotografica (Vedi All. 3.4); per ulteriori caratteristiche vedi in seguito "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Di seguito si fornisce una descrizione in dettaglio del bene che costituisce il **LOTTO UNICO**.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, SCALA C, INTERNO 2, PIANO T

Il bene è costituito da un appartamento riportato in Catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazione di tipo civile (sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), ed è costituito nella sua interezza, così come riportato sui grafici allegati (Vedi All. 3.1 - Grafici Stato dei luoghi) da : un ambiente 1 adibito ad cucina/soggiorno munito di infisso/balcone che immette sul terrazzo esterno a livello di pertinenza all'appartamento; dall'ingresso, frontalmente si è introdotti nell'ambiente 2 costituito da un corridoio/disimpegno; dal corridoio/disimpegno sulla destra è posta una prima camera da letto, ambiente n.3 dei grafici, munita di infisso/balcone che immette sul terrazzo esterno a livello di pertinenza e di infisso/finestra che prospetta sempre sul terrazzo esterno di pertinenza; proseguendo nel disimpegno, sul lato sinistro, è posta altra camera da letto, ambiente n.4 dei grafici, munita di infisso/balcone che immette su piccolo terrazzino esterno che prospetta su zona condominiale; proseguendo di seguito nel disimpegno, sulla destra è posto un locale w.c., ambiente n.5 dei grafici, munito di infisso/finestra che prospetta sull'area del terrazzo di pertinenza; di seguito, in successione è posto un locale ripostiglio chiuso senza finestra, ambiente n.6 dei grafici; proseguendo con il percorso del disimpegno, si giunge sul lato destro ad altro locale w.c, ambiente n. 7 dei grafici, munito di infisso/finestra che prospetta anch'esso su terrazzo esterno a livello di pertinenza; in ultimo, al termine del corridoio/disimpegno, vi è altra camera da letto, ambiente n.8 dei grafici, munita di infisso/finestra che prospetta anch'esso su terrazzo esterno di pertinenza; completa la descrizione, il terrazzo esterno di pertinenza posto a livello dell'appartamento, ambiente n.9 dei grafici, interamente pavimentato in gres, al quale è possibile accedere dagli ambienti n.1 e n.3, innanzi descritti; in ultimo, vi è l'ambiente 10 costituito da balcone esterno a livello il cui accesso avviene unicamente dall'ambiente n.4 costituito da una camera da letto.

In definitiva, l'appartamento presenta sul prospetto principale, lato Nord-Est, un piccolo terrazzino leggermente rialzato dal suolo con accesso unicamente dall'ambiente n.4 rappresentato sui grafici, adibito a camera da letto; mentre sul prospetto retrostante sito a Nord-Ovest, è posto un ampio terrazzo a livello di pertinenza esclusiva dell'appartamento, il cui accesso è consentito dall'ambiente n.1 (cucina) e dall'ambiente n. 3 (camera da letto).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguenti bene:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. Ing. ...OMISSIS..., ha effettuato un accurato e complesso studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice. Ha altresì effettuato le relative indagini presso i Pubblici Uffici, nonché un accesso sui luoghi per visionare i beni oggetto di esecuzione effettuato in data 02/09/2024 in unisono al custode Avv. Massimino Giuseppe Lauri (Vedi All. 2.1).

1. TITOLO ESECUTIVO DEL CREDITORE PROCEDENTE - RISPETTO DEI TERMINI PROCESSUALI

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal titolo esecutivo costituito da un contratto di mutuo delOMISSIS.... a rogito del NotaioOMISSIS...., repertorio n.2725, creditore mutuanteOMISSIS.... (oggiOMISSIS....), debitori mutuatariOMISSIS.... eOMISSIS...., munito di formula esecutiva il 10/04/2018.

L'atto di pignoramento n.1981/2024 emesso dal Tribunale di Nola in data 2/04/2024, è stato notificato ai suddetti debitori il 02/04/2024, restituito al creditore procedente in data 08/05/2024, iscritto a ruolo in data 14/05/2024, trascritto ilOMISSIS.... ai nn.OMISSIS..../....OMISSIS.... presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (CE) in danno diOMISSIS.... eOMISSIS....

L'atto di precetto era stato notificato ai debitori innanzi riportati a mezzo raccomandata A.R. in data 26/02/2024 con intimazione di pagamento della complessiva somma di €.135.995,97 oltre IVA E C.P.A. e spese accessorie.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 14/05/2024.

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c., a seguito di richiesta di proroga dei termini da parte del Creditore procedente è stata depositata in data 27/06/2024.

In data 19/07/2024 risulta depositato dal Creditore procedente il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

I termini processuali sono stati pertanto rispettati.

2. IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI TRA PIGNORAMENTO E NOTA

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento ed il contenuto della nota di trascrizione, sia con riguardo ai beni che ai soggetti.

3. INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto per NotarOMISSIS...., repertorioOMISSIS.... delOMISSIS...., trascritto ilOMISSIS...., con il quale gli esecutati Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS.... acquistavano, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del cespite pignorato dalla Sig.raOMISSIS.....

Tre sono i titoli anteriori al ventennio con i qualiOMISSIS....ha acquisito la piena proprietà del cespite poi trasferito:

- Accettazione con beneficio di inventario trascritta in data 22/04/89, nn.8852/7259, della quota di 1/6 devoluta per successione testamentaria, dalla di lei madre, trascritta ilOMISSIS.... ai nn.....OMISSIS..../....OMISSIS....;
- Con atto delOMISSIS...., repertorio n.OMISSIS.... a rogito del NotaioOMISSIS....,OMISSIS.... ha acquistato dai germaniOMISSIS....eOMISSIS...., la quota di 1/6 ciascuno ad essi pervenuta per successione testamentaria dalla di loro madre trascritta ilOMISSIS.... ai nn.....OMISSIS..../....OMISSIS.... ed accettato con beneficio di inventario con atto trascritto in data 22/04/1989, nn.8852/7259;
- Con successione testamentaria (accettata con beneficio di inventario trascritta in data 27/07/1998, trascritta ilOMISSIS.... ai nn.....OMISSIS..../....OMISSIS....) diOMISSIS...., trascritta ilOMISSIS.... ai

nn.....OMISSIS...../.....OMISSIS.....,OMISSIS.....ha acquistato la quota di $\frac{1}{2}$ del cespite pignorato. Riguardo a quest'ultima provenienza, si evidenzia che, probabilmente per mero errore materiale, il Notaio nella relazione notarile agli atti ha parlato di successione legittima e non testamentaria.

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente esperto estimatore effettuato in data 15/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (Vedi Allegato 2.9), il cespite staggito risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole anteriore al pignoramento:

- Iscrizione ipotecaria volontaria delOMISSIS....., reg. gen. 10294, reg. part.OMISSIS....., a favore diOMISSIS..... e contro i debitoriOMISSIS..... eOMISSIS.....

5. AVVISI AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C.

Non vi sono creditori iscritti ai quali dover notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c.

6. AVVISO AI SENSI DELL'ART. 599 C.P.C.

Non vi sono comproprietari ai quali dover notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c.. Entrambi I coniugi sono mutuatari ed eseguiti.

7. CREDITORI INTERVENUTI

Allo stato non vi sono creditori intervenuti.

8. POSIZIONE DEL DEBITORE

I soggetti eseguiti, entrambi debitori mutuatari, hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni. Lo scrivente esperto estimatore ha richiesto a tal uopo certificato di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale (Vedi Allegato 2.3).

9. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile a seguito dell'accesso effettuato in unisono al custode del compendio pignorato, Avv.OMISSIS.....è risultato occupato dai due eseguiti Sigg.riOMISSIS..... eOMISSIS..... insieme alla loro famiglia (Vedi Allegato 2.3)

Sulla base della documentazione esaminata e controllata agli atti e di quella ulteriore acquisita dallo scrivente esperto, si certifica la completezza della stessa di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

Si segnala la correttezza degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, i quali consentono di individuare in maniera corretta ed univoca i beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente C.T.U. non ha dubbi sulla identificazione degli immobili in oggetto.

Per maggior dettaglio si vedano il Verbale delle operazioni peritali ed i documenti acquisiti agli atti dallo scrivente esperto (Vedi Allegati 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori eseguiti:

- **....OMISSIS.... (Proprietà 500/1000)**
- **....OMISSIS.... (Proprietà 500/1000)**

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena proprietà: 1/1

- **....OMISSIS.... - Per il diritto di proprietà dei 500/1000:**
- **....OMISSIS.... - Per il diritto di proprietà dei 500/1000:**

I coniugi debitori Sigg.ri **....OMISSIS.... eOMISSIS....**, innanzi meglio generalizzati, sono coniugati in regime di comunione legale dei beni a seguito di matrimonio contratto in **....OMISSIS....** (Vedi All. 2.3).

Dal certificato dell'atto di matrimonio - estratto per riassunto rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di **....OMISSIS....**, si evince che i coniugi debitori sopra meglio generalizzati hanno contratto matrimonio in **....OMISSIS.... (NA)** in data **....OMISSIS....**, così come riportato nel Registro degli atti di Matrimonio del Comune di **....OMISSIS....** al **....OMISSIS....**, scegliendo il regime della comunione dei beni. Sul certificato risulta NESSUNA ANNOTAZIONE (vedi All.2.3).

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto per Notar **....OMISSIS....**, repertorio **....OMISSIS....** del **....OMISSIS....**, trascritto il **....OMISSIS....**, con il quale gli eseguiti Sigg.ri **....OMISSIS.... eOMISSIS....** acquistavano, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del cespite pignorato dalla Sig.ra **....OMISSIS....**,

Per maggior dettaglio, si veda il certificato di matrimonio con annotazioni degli eseguiti (Vedi All.2.3) e l'atto di compravendita per Notaio **....OMISSIS....**, rep. **....OMISSIS....** del **....OMISSIS....** (Vedi All. 2.5).

CONFINI

L'appartamento al piano rialzato, censito al NC.E.U. al Foglio 4, particella 1410, sub 46 del Comune di Brusciano, confina

- **a EST con area condominiale ed altra unità immobiliare interno n.1;**
- **a SUD con altra particella aliena n. 1700;**
- **ad OVEST con altra particella aliena n.1685;**
- **a NORD con cassa scale ed altra unità immobiliare interno n.1.**

CONSISTENZA APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, SCALA C, INTERNO 2, PIANO T

APPARTAMENTO FOGLIO 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, INTERNO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - ambiente 1 : cucina -soggiorno	32,25 mq	35,81 mq	1,00	35,81 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 2 : corridoio disimpegno	20,33 mq	23,86 mq	1,00	23,86 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 3 : camera da letto	17,57 mq	20,02 mq	1,00	20,02 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 4 : camera da letto	17,91 mq	20,61 mq	1,00	20,61 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 5 : locale w c	5,80 mq	6,75 mq	1,00	6,75 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 6 : ripostiglio.	3,43 mq	3,86 mq	0,70	3,86 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 7 : locale w.c.	7,06 mq	8,54 mq	1,00	8,54 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 8 : camera da letto	18,63 mq	21,94 mq	1,00	21,94 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 9: terrazzo esterno di pertinenza a livello (oltre 25 mq)	65,19 mq	67,06 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 restante	12,76 mq	0,00 m	T
Abitazione - ambiente 10: balcone esterno a livello	4,45 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale :				155,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				155,40 mq		

La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 155,40.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per maggior dettaglio, si confrontino i grafici dello stato dei luoghi con il calcolo delle superfici dei singoli ambienti, si vedano altresì il Rilievo dello stato dei luoghi, il Rilievo Fotografico ed i Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegati 3.1-3.4-3.5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, SCALA C, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/11/1988	....OMISSIS...., Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita Lire 1.554 (Euro)

		0,80), Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 07/11/1988 al 02/12/1989.	....OMISSIS...., Proprietà per 167/100....OMISSIS...., Proprietà per 167/1000....OMISSIS...., Proprietà per 167/1000....OMISSIS...., Proprietà per 167/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita Lire 1.554 (Euro 0,80), Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 02/12/1989 al 01/01/1992	....OMISSIS...., Proprietà per 167/1000....OMISSIS...., Proprietà per 167/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita Lire 1.554 (Euro 0,80), Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/05/1998	....OMISSIS...., Proprietà per 500/1000....OMISSIS...., Proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita Lire 1.050.00 (Euro 542,28), Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 07/05/1998 al 09/11/2015	....OMISSIS...., Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita Lire 1.050.00 (Euro 542,28), Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/03/2018.	....OMISSIS...., Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 144 mq, Rendita Euro 542,28, Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 06/03/2018 al 20/01/2020	....OMISSIS...., Proprietà per 500/1000....OMISSIS...., Proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 144 mq, Rendita Euro 542,28, Via Mariano Semmola, Scala C, Interno 2, Piano T
Dal 20/01/2020	....OMISSIS...., Proprietà per 500/1000....OMISSIS...., Proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1410, sub 46, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 156 mq, Rendita Euro 542,28, Via Mariano Semmola, n.12, Scala C, Interno 2, Piano T

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati agli esecutati Sig.riOMISSIS.... eOMISSIS.... per la proprietà di 1000/1000 in regime di comunione dei beni (Vedi All. 2.1).

L'appartamento (fg.4 p.lla 1410, sub 46) oggetto della presente procedura esecutiva, deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- "IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987";
- "VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario";
- "VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";

“DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2020 Pratica n. NA0012312 in atti dal 20/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.3004.1/2020)”

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'appartamento oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al **foglio 4, particella 1410, sub 46** (vedi All. 2.1) .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1410	46		A/2	4	7 vani	156,00 mq	542,28 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	1410				Ente Urbano		00 27 20				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Bruscianno (NA), foglio 4, particella 1410, sub 46, derivante da “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2020 Pratica n. NA0012312 in atti dal 20/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.3004.1/2020)” (Vedi All. 2.1).

I dati catastali per l'identificazione oggettiva del bene, inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale.

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto e nella nota di trascrizione in capo ai debitori eseguiti corrispondono all'attuale identificazione catastale.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

PRECISAZIONI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono riportati in atto di pignoramento immobiliare del 02/04/2024, rep. n. 1981/2024 del Tribunale di Nola, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in dataOMISSIS.... ai nn.

....OMISSIS..../....OMISSIS...., così come oggi accatastati, e non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute agli esecutati, sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1), vedi allegato raffronto stato dei luoghi/catastale (Vedi All.3.2) ed allegato raffronto tra stato dei luoghi/titolo edilizio (Vedi All.3.3) oltre alla documentazione fotografica (vedi All.3.4).

PATTI

L'appartamento staggito attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Brusciano al **foglio 4, particella 1410 sub 46** è attualmente occupato dai coniugi esecutati Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS...., innanzi meglio generalizzati insieme alla loro famiglia (Vedi Allegato 2.3)

Non si è a conoscenza di altri patti in essere ai cespiti oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente le facciate esterne del fabbricato versano in un buono stato manutentivo.

Gli ambienti interni dell'appartamento staggito **attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Brusciano al foglio 4, particella 1410 sub 46**, a seguito dell'accesso peritale eseguito effettuato in data 02/09/2024 in unisono al custode Avv. Massimino Giuseppe Lauri (Vedi All. 2.1), si presentavano in buone condizioni manutentive con discrete finiture. Il pavimento ed i rivestimenti rinvenuti negli ambienti sono in ceramica. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico e dall'impianto di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità. I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e dell'appartamento avviene a mezzo caldaia autonoma fornita da gas città. Le porte interne dei vari ambienti sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE) che è stato reperito allegato all'atto di provenienza per NotarOMISSIS...., repertorioOMISSIS.... delOMISSIS.... Lo stesso, comunque, a seguito delle trasformazioni seguite dalla data dell'ultimo acquisto, andrà rinnovato, ed il costo è stato debitamente tenuto in considerazione dallo scrivente esperto in fase di stima.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

A seguito di richiesta effettuata dal custode Avv. Massimino Giuseppe Lauri a mezzo p.e.c. del 09/09/2024 inviata all'Amministratore pro tempore del condominio "Palazzo Abete" sito in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12,OMISSIS...., ove è sito l'appartamento staggito oggetto di procedura, ricevevo in data a mezzo p.e.c. tra l'altro, il regolamento di condominio con allegate tabelle (Vedi All. 2.8).

In dataOMISSIS...., il costruttore del fabbricato, CommendatorOMISSIS...., nato aOMISSIS....depositava inOMISSIS....presso lo studio del NotaioOMISSIS.... fu Paolo, verbale raccolta n. 672 il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali per la ripartizione delle spese del fabbricato sito in Brusciano alla Via Semmola con all'epoca numero civico ancora da assegnare. Tale regolamento, con annesse tabelle millesimali venivano fatte registrar dal Notaio Laurenza all'Ufficio del Registro diOMISSIS....in dataOMISSIS....al n.OMISSIS.... e successivamente trascritte in dataOMISSIS....presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE). Il fabbricato costituente il condominio "Palazzo Abete" si compone di piano scantinato in parte seminterrato, piano terreno in parte rialzato e quattro piani superiori ed è servitor da n.3 scale, ciascuno con androne proprio, distinte con le lettere "A", "B", "C", ubicate, rispettivamente, allas sinistra, al centro e alla destra di chi ne guarda il prospetto dal viale di accesso agli androni;

Il fabbricato confina a Nord con il viale di accesso al fabbricato stesso, ad Est con Via Semmola, a Sud e ad Ovest con proprietà altrui ed è costituito:

- a) da un piano seminterrato adibito a garage a cui si accede mediante rampe site alla fine del viale di accesso....OMISSIS;
- b) da un piano terra adibito a Negozi e posti sulla Via Semmola..OMISSIS;
- c) da un piano rialzato gravante sulle scale medesime;
- d) da quattro piano sovrastanti serviti dale tre scale.

La scala "C" (ove è sito il bene staggito), ubicata sotto il porticato, serve n.2 appartamenti al piano rialzato e n. 5 appartamenti a ciascun piano ad eccezione del piano 3° ove sono situati n.4 appartamenti. Questi sono contrassegnati nel presente regolamento e nelle tabelle millesimali con numerazione progressive da 1 a 21. Gli appartamenti n. 1 e n.2 sono al piano rialzato, il n.1 è prima dell'ascensore ed il n.2 è dopo l'ascensore (bene staggito). Quelli contrassegnati con I numeri 3- 8-13-17 (siti al 1°, 2°, 3° e 4° piano) sono quelli a sinistra di chi arriva sul pianerottolo di caposcala, mentre per l'individuazione degli altri appartamenti di ciascun piano, va eseguita la numerazione progressiva in senso orario. Il presente regolamento è in relazione al R.D.L. 15 gennaio 1934 n.56, modificato e convertito in legge in data 10 gennaio 1935 n.8 e alle norme del Codice Civile a cui va fatto reclamo per quanto non contemplato nel regolamento stesso

Per quanto attiene le **parti comuni** del suddetto regolamento si legge che:

Articolo 1°) - "Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, I pilastri di estri, i lastrici solari, i cancelli, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, le scale, gli ascensori, i cortili, i viali, le reti di fognatura, i tubi di scarico, la casa del portiere. La presente elencazione ha carattere esemplificativo e non tassativo salvo in ogni caso il disposto dell'art 1117 del Codice Civile.

Articolo 2°) - "Le parti comuni non potranno essere neanche temporaneamente occupate con costruzioni provvisorie e con oggetti mobile di qualsiasi genere. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si abbiano da eseguitre lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini, nel qual caspo però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabili. In ogni caso non potrà essere impedito l'uso delle cose comuni anche agli altri condomini".

Articolo 3°) - "La misura dei diritti di ciascun condomino sulle cose di proprietà commune ed indivisibile indicate al precedente articolo 1°, è proporzionale al valore della rispettiva proprietà espresso in millesimi così come determinate dalla tabella "A" allegata al presente regolamento. Lo stesso criterio serve per determinare le misure secondo le quali ogni condomino deve contribuire nelle spese per le riparazioni ordinarie e starordinarie e per la conservazione delle cose di proprietà comune".

Articolo 4°) - "Ciascun ascensore è di proprietà di tutti I condomini della scala in cui è installato l'ascensore stesso, ad eccezione dei proprietari dei negozi. Tutti gli abitanti del fabbricato, a qualsiasi titolo, potranno usufruire degli 'ascensori. Il funzionamento avverrà dietro pagamento per ogni corsa. Il ricavato sarà devoluto per la manutenzione straordinaria. Tutte le spese occorrenti per il funzionamento e manutenzione ordinaria dell'ascensore, saranno divise tra I proprietario secondo l'allegata tabella "E". Il condomino, anche rinunciando all'uso dell'ascensore, dovrà sempre contribuire alle spese d'esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore stesso..OMISSIS..

I successivi articoli 5°, 6°, 7° e 8° attengono nello specifico, art.5- all'uso dei telefonini interni agli appartamenti, art. 6 - all'impianto centralizzato di TV, art.7- all'impianto termico comune (oggi dismesso in quanto per il riscaldamento degli ambienti dei singoli immobili sono utilizzate le caldaie a gas di cui ogni appartamento è provvisto), art. 8 - l'impianto di sollevamento dell'acqua .

I successivi articoli 9° e 10° attengono agli **Obblighi e diritti dei condomini sulle cose comuni** ;

I successivi articoli 11° e 12° attengono la **Proprietà Individuale:**

L'articolo 13° attiene **i Divieti:**

I successive articoli dal 14° sino al 16° attengono **gli Obblighi**

I successive articoli dal 17° sino al 22° attengono la **Ripartizione delle Spese;**

L'articolo 23° attiene **L'Amministrazione del Condominio:**

I successivi articoli dal 24° sino al 28° attengono **L'Assemblea dei Condomini;**

I successive articoli dal 29° al 34° attengono **L'Amministrazione:**

L'articolo 35° attiene nello specifico **Riferimenti alle Tabelle Millesimali** - Le tabelle millesimali occorrenti per l'amministrazione condominiale sono allegate al presente regolamento. Precisamente si hanno le seguenti tabelle :

TABELLA A: diritti di proprietà;

TABELLA B: prima metà spese scala, manutenzione straordinaria;

TABELLA C: seconda metà spese scala, inerente all'illuminazione scale e androne e manutenzione ordinaria;

TABELLA D: portierato;

TABELLA E: ascensore;

TABELLA F: riscaldamento.

La Tabella A è quella che esprime in millesimii diritti di proprietà di ciascun condomino. E' inerente alla ripartizione delle spese comuni. Lavori comuni e spese d'amministrazione (art. 1117 Codice Civile) e seguenti; rappresenta inoltre, I diritti di proprietà sulle cose comuni.

La Tabella B è inerente alla prima metà spese scale (art. 1123, 1124 C.C.)e riguarda la manutenzione straordinaria e la ricostruzione della scala. Esprime I diritti di proprietà dei condomini che l'usano, in proporzione al valore condominiale delle single quote di proprietà.

La Tabella C, inerente alla seconda metà spese scale (art. 1123-1124 C.C.) ripartisce la spesa di manutenzione ordinaria (pulizia, illuminazione della scala stessa) in base all'uso che ciascun condomino fa della scala stessa, tenuto conto del piano nel quale la quota di proprietà di ciascun di essi si trova.

Dalle Tabelle B e C sono esclusi I proprietari dei negozi o dei garage, in quanto non ne fanno alcun uso di essa.

La Tabella D ripartisce fra tutti I Condomini tutte le spese inerenti al portierato (stipendio, assicurazioni e spettanze varie). E' commune a tutti in quanto il portiere, nello svolgimento del suo compito essenzialmente per il fabbricato, sorveglianza, anche se in modo ridotto, I negozi ed il garage.

La Tabella E, inerente l'ascensore, ripartisce tutte le spese tra i Condomini che l'usano.

La Tabella F ripartisce tutte le spese per il riscaldamento (nafta, energia elettrica e varie) fra tutti I condomini.

In dataOMISSIS...., con giusta delibera di Assemblea Condominiale, veniva incaricato un professionista per la redazione di nuove opportune tabelle millesimali aggiornate, atteso il mutato stato dei luoghi, sanato preliminarmente con presentazione di accertamento di conformità, redatto ai sensi del DPR 380/2001 e presentato presso il Comune di Brusciano (NA) con protocollo n.OMISSIS.... delOMISSIS.... Con tale accertamento di conformità (art. 36 e 37 DPR 380/01), si è provveduto al completamento e perfezionamento degli atti amministrativi e tecnici effettuando, dopo opportuni aggiornamenti grafici e metrici:

- 1) L'inserimento in mappa del fabbricato (prima mancante);
- 2) L'elaborazione ed il deposito dell'elaborato planimetrico (prima mancante);
- 3) L'attribuzione al Condominio delle parti comuni quali: lastrico solare (prima mancante);
- 4) L'aggiornamento delle altre porzioni condominiali delle single scale, con l'adeguamento tipologico;
- 5) La ridefinizione delle planimetrie ai vari piani e dei prospetti, secondo l'effettivo stato dei luoghi riscontrato.

Le motivazioni che sono alla base della stesura delle nuove tabelle derivano da una serie di elementi oggettivi; questi sono riconducibili al fatto che le tabelle originarie da un lato non erano soddisfacenti per l'esatta determinazione delle quote in relazione alle single unità immobiliari, in quanto non perfettamente congruenti rispetto alle unità immobiliari, inoltre erano carenti in quanto non più espressione di tale indispensabile equilibrio.

Per cui, le tabelle allegate attualmente al suddetto regolamento condominiale, sono le seguenti:

- Tabella A - Proprietà;
- Tabella B - Scale;
- Tabella C - Ascensore;
- Tabella D - Tetti/lastrici comuni

In base alla documentazione fornita dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete" dalla consultazione delle nuove tabelle millesimali allegate al suddetto regolamento condominiale, **in merito al cespite oggetto della presente procedura sito al piano rialzato della Scala C interno 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Brusciano (NA) al Foglio 4, Particella 1410, sub 46**, si ha:

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - Tabella A - Proprietà | - millesimi 21,33 |
| - Tabella B - Scale | - millesimi 21,33 |
| - Tabella C - Ascensore | - millesimi 55,06 |

- Tabella D - Tetti/lastrici comuni - millesimi 21,33

Per quanto attiene la quota ordinaria mensile per ciascun appartamento essa è pari ad € 42,00.

L'amministratore pro tempore,OMISSIS...., in merito alla posizione debitoria degli esecutati nei confronti del condominio, ha inoltre rilasciato (Vedi All 2.8) la seguente " *Attestazione relative allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali ordinari e straordinari relative all'unità immobiliare sita in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12, scala C, piano T, interno 12, foglio 4, particella 1410, sub 46 di proprietàOMISSIS...., eOMISSIS....,*" - **aggiornata al 16 settembre 2024:**

Ai sensi dell'art. 1130 del C.C., per richiesta pervenuta dall'Avv.OMISSIS...., si rilascia la presente attestazione delle morosità risultanti per l'unità immobiliare in oggetto, sulla base dei dati condominiali disponibili sino alla data odierna :

- 1) - Quota ordinaria condomino anno 2018, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 2) - Quota ordinaria condomino anno 2019, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 3) - Quota ordinaria condomino anno 2020, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 4) - Quota ordinaria condomino anno 2021, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 5) - Quota ordinaria condomino anno 2022, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 6) - Quota ordinaria condomino anno 2023, 12 rate da 42,00€ per un totale di 504,00€;
- 7) - Quota ordinaria condomino anno 2024, 09 rate da 42,00€ per un totale di 378,00€;
- 8) - Quota conguaglio per spese ordinarie bilancio anni 2021/2022 per euro 78,00;
- 9) - Quota conguaglio per spese ordinarie bilancio anno 2023 per euro 78,00;
- 10) - Spese straordinarie per tab. mill. (90,00€) + Citofoni (310,00€) + studio 110% (126,00€) + lavori straord. Manut. Ascensore 2022 (77,63€) + manut. Str. Lastrico Solare del 01/12/2024 (51,41€) + lavor. Str. Messa in sicurezza del 30/04/2024 (34,20€) + sost. Cass. Postali (37,29€)
- 11) - Pagamento accordo transattivo con ditta DI.GI. x saldo residuo lav. Str. (889,56€);
- 12) - Residuo pagamento rate lavori straordinari da ottobre 2018/dicembre 2022 (3.940,80€)

Quanto precede somma un totale generale da pagare pari a euro 7.813,15 che di seguito si riassume e specifica:

- **Euro 2.256,26** che rappresentano il totale degli Onorari ORDINARI da pagare al 03/04/2024, che dovranno essere versati, sul conto corrente postale n.9285472 intestato a "Condominio Palazzo Abete" o con bonifico su IBAN IT86S0760....OMISSIS....00000009285472;

- **Euro 5.556,89** che rappresentano il totale degli onorari STRAORDINARI sopradescritti da pagare al 03/09/2024 che dovranno essere versati sul conto corrente n.1043567443 intestato a "Condominio Palazzo Abete lavori straordinari" o con bonifico su IBAN IT28W0760....OMISSIS....00001043567443.

Si rilascia la presente attestazione che elenca le morosità dovute e non corrisposte al 16/09/2024, su richiesta dell'avv.OMISSIS....per gli usi consentiti dalla Legge, con riserva di richieste a posteriori per il pagamento per eventuali conguagli emergenti alla presentazione del bilancio di gestione 2024 con rendiconto consuntivo ordinario e straordinario previsto per il prossimo febbraio 2025.

Gli oneri condominiali **ORDINARI** e **STRAORDINARI** dovuti dagli esecutati, verranno detratti dalla stima finale del bene (Vedi All. 3.5).

Per ogni altro aspetto si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore del "Condominio Palazzo Abete" sito in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n,12 (Vedi All. 2.8)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Per altra procedura esecutiva pendente nel territorio di Brusciano, è stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Vedi All. 2.9) attestante: *"Visti gli atti di ufficio ed, in particolare, l'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 12 settembre 1935, relativo al Comune di Brusciano (NA), che si trova conservata presso l'archivio del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° piano sito in Piazza E. De Nicola; Visto l'art.2 della Legge n.241/1990; Si certifica che nel territorio di pertinenza del Comune di Brusciano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.."*

Per cui, possiamo concludere che, per quanto attiene i beni oggetto della presente procedura, gli stessi non risultano gravati da usi civici.

Per ogni altro aspetto, si rimanda alla documentazione rilasciata per altra procedura esecutiva dall'Ufficio preposto della Regione Campania (Vedi All. 2.9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento staggito così come da atto di pignoramento è ubicato in un fabbricato costruito in epoca post 1967 e terminato nel 1972.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura principale portante in cemento armato, articolato in tre casse scale: scala "A", scala "B", scala "C". Il nostro bene è sito al piano rialzato della scala "C". I solai sono piani del tipo misto in latero cemento. Le fondazioni del fabbricato sono del tipo continuo, così come risulta dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Brusciano.

Il fabbricato nel suo complesso sviluppa cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) con copertura superiore del tipo piana. Il lastrico solare, a cui si giunge mediante ognuno dei tre corpi scale ad ogni verticale è munita di ascensore che va dal piano terra al piano quarto incluso. Sul lastrico solare sono presenti gabbioni scale ed ascensori.

L'altezza interna dei singoli appartamenti è pari a 3,00 mt, il nostro appartamento essendo controsoffittato presenta un'altezza interna di circa 2,80 mt.

Gli ambienti interni dell'appartamento staggito **attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Brusciano al foglio 4, particella 1410 sub 46**, si presentavano complessivamente in buone condizioni manutentive con discrete finiture. Il pavimento ed i rivestimenti rinvenuti negli ambienti sono in gres e ceramica e sono in buono stato manutentivo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli impianti tecnologici rinvenuti sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico e dall'impianto di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità.

Nell'ambiente cucina- soggiorno è stata rinvenuta una stufa a pellet.

I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e dell'appartamento avviene a mezzo caldaia autonoma fornita da gas città.

Le porte interne dei vari ambienti sono del tipo in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.

L'interno versa complessivamente in buone condizioni manutentive come anche le facciate esterne e le pareti della cassa scala del fabbricato, in quanto sono stati effettuati dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberati il 26 e 27/07/2018 e conclusi poi in seguito pochi anni fa, come risulta evidente dal rilievo fotografico eseguito (Vedi All. 3.4).

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento staggito attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Brusciano al **folio 4, particella 1410 sub 46** sito alla Via Mariano Semmola, n. 12, scala C, interno 2 è attualmente occupato dalla famiglia degli esecutati Sigg.ri ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., come innanzi meglio generalizzati, così come anche risulta dal verbale delle operazioni peritali del 02/09/2024 (Vedi All. 2.2) e dalla documentazione reperita dal sottoscritto esperto presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Brusciano (Vedi All. 2.3).

Per ogni altro aspetto, si rimanda alla documentazione reperita presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Brusciano ed al Verbale delle operazioni peritali eseguite in unisono al custode (Vedi All.ti 2.2 e 2.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1988 al 02/12/1989	...OMISSIS..., , proprietà 500/1000	Denuncia di Successione Sig.ra ...OMISSIS...per Testamento pubblico ricevuto in data ...OMISSIS... dal Notaio Orsi Raffaele da Bellona			
	...OMISSIS..., , proprietà 167/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	...OMISSIS..., , proprietà 167/1000	Verbale Testamento ricevuto dal Notaio Orsi Raffaele di Bellona	...OMISSIS...		
	...OMISSIS, proprietà 167/1000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE)	...OMISSIS...	...OMISSIS... ...OMISSIS... ...OMISSIS...	...OMISSIS... ...OMISSIS... ...OMISSIS...
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Testamento registrato Ufficio del Registro di	...OMISSIS...	...OMISSIS...	

		Caserta (CE)	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Successione denunciata presso Ufficio del Registro Successioni di Napoli			
Dal 02/12/1989. Al 13/04/1991	....OMISSIS...., proprietà 500/1000....OMISSIS...., proprietà 500/1000	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
			....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
			....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Napoli 2	....OMISSIS....	....OMISSIS....	V		
Dal 13/04/1991 al 27/07/1998	....OMISSIS...., proprietà 500/1000....OMISSIS...., proprietà 167/1000....OMISSIS...., proprietà 167/1000....OMISSIS...., proprietà 167/1000	Registrazione Certificato di denunciata successione ....OMISSIS.... quota ½ piena proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Successioni di Napoli	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
			....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli 2 (NA)	....OMISSIS....	....OMISSIS....	A
Dal 27/07/1998 al 14/01/2009	....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Accettazione tacita di eredità con beneficio dell'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Successioni di Napoli	....OMISSIS....	....OMISSIS....	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....		

		(CE)		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 22/03/2018	....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Registrazione Certificato di denunciata successione Sig. ....OMISSIS.... per la quota ½ piena proprietà		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Ufficio del Registro Successioni di Napoli	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 22/03/2018	....OMISSIS...., proprietà 500/1000	Atto di compravendita		
	....OMISSIS...., proprietà 500/1000	Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Notaio ....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE)	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli 3 (NA)	....OMISSIS....	....OMISSIS....
				1T

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente Esperto ai fini di reperire la provenienza ultraventennale dei beni staggiti, a seguito di istanze inoltrate a mezzo posta elettronica all'Archivio Notarile di Napoli e presso lo studio del notaioOMISSIS...., ha reperito ed esaminato i seguenti atti (Vedi Allegati 2.5 - 2.6 e 2.7):

- Atto di divisione a rogito del NotaioOMISSIS.... da Napoli, repertorio n.....OMISSIS.... delOMISSIS...., registrato a Napoli ilOMISSIS.... al n.....OMISSIS..../V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ilOMISSIS....ai nn.....OMISSIS....; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ilOMISSIS....ai nn.....OMISSIS....; Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. (CE) ilOMISSIS.... ai nn.....OMISSIS..../....OMISSIS.... -OMISSIS..../....OMISSIS....-....OMISSIS..../....OMISSIS...., con il quale i germani :OMISSIS....,OMISSIS...., ,OMISSIS...., , avendo già accettato con il beneficio dell'inventario l'eredità della defunta madre Sig.raOMISSIS....,OMISSIS...., stante anche la rinuncia alla quota dell'eredità spettante del coniuge della Sig.raOMISSIS...., Sig.OMISSIS...., , procedevano alla divisione dei beni della massa in ragione della giusta metà dell'intero alla suddetta germanaOMISSIS...., innanzi meglio generalizzata, tra la maggiore consistenza si assegnava la proprietà dei 500/1000 del bene staggito, ovvero: *"Parte del fabbricato sito nel Comune di Brusciano (NA) alla Via Semmola, ancora senza numero civico e precisamente....Omissis ..appartamento sito al piano rialzato della scala "C", con accesso dalla porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, distinto con il numero interno due, composto da quattro vani, cucina, bagno e ripostiglio, confinante in senso orario a partire da Nord con cassa scala, appartamento stessa scala avente ingresso dalla 1 porta a destra di chi esce dall'ascensore. In Catasto partita 1504, foglio 4, particella 1410, sub 46, Ctg. A/2 - R.C. Lire 1.554"* (Vedi All. 2.5 ed All. 2.10).
- Testamento pubblico del Sig.OMISSIS...., , deceduto in Napoli alla Via Vetreria, n.12 il 07/05/1998, ricevuto dal NotaioOMISSIS....in dataOMISSIS....e letto in dataOMISSIS....su richiesta e alla presenza degli unici eredi, germaniOMISSIS...., ,OMISSIS...., ,OMISSIS...., , registrato all'Ufficio del Registro diOMISSIS....) ilOMISSIS.... al n.....OMISSIS...., seguito da accettazione tacita di eredità con beneficio dell'inventario con atto rogato dal NotaioOMISSIS....con repertorio n.OMISSIS...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta -S.M.C.V. ilOMISSIS....ai nn.....OMISSIS.... Con il suddetto testamento il "de cuius" Sig.OMISSIS...., tra la maggiore consistenza dei beni, lasciava alla figliaOMISSIS...., innanzi meglio generalizzata, la metà della quota di comproprietà a lui spettante in ragione di un mezzo dell'appartamento staggito, ovvero *"Nel fabbricato sito nel Comune di Brusciano (NA) alla Via Semmola, ancora senza numero civico.....OMISSIS ..appartamento sito al piano rialzato della scala "C", con accesso dalla porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, distinto con il numero interno due, composto di quattro vani, cucina, bagno e ripostiglio, in catasto Foglio 4, p.lla 1410 sub 46"* (Vedi All. 2.6 ed All. 2.10).
- Atto di compravendita a rogito del NotaioOMISSIS....da Volla (NA) repertorioOMISSIS..../....OMISSIS.... delOMISSIS...., trascritto all'Ufficio del Registro di Napoli 3 ilOMISSIS.... al n.OMISSIS...., Volume 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta - S.M.C.V. ilOMISSIS.... ai nn.....OMISSIS..../....OMISSIS.... a mezzo del quale....OMISSIS...., vendeva ai coniugi eseguiti coniugati in regime di comunione dei beni Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS...., innanzi meglio generalizzati, che acquistavano in comune ed indiviso : *"la piena proprietà, della seguente unità immobiliare, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Brusciano (NA), alla Via Mariano Semmola n.12 e precisamente: - appartamento posto al piano terra (piano rialzato) della Scala C, distinto con il numero interno 2, composto da sette vani catastali, confinante con cassa scale, con cortile condominiale e con appartamento avente ingresso dalla prima porta a destra di chi esce dall'ascensore; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Brusciano al Foglio 4, particella 1410, su 46, Via Mariano Semmola, piano T, interno 2, scala C, Categ. A/2, cl.4, vani 7, superficie catastale totale mq. 144, escluse aree scoperte mq.132, R.C. euro 542,28"* (Vedi All. 2.7 ed All. 2.10).

Per maggiori dettagli si rimanda agli atti di provenienza dei beni immobili ed alla documentazione catastale ed ipocatastale reperita dallo scrivente esperto (Vedi All. 2.1 ed Allegati 2.5, 2.6, 2.7 e 2.10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta (CE) – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 15/07/2024 e al 27/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Vedi All. 2.10):

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare ilOMISSIS....

Reg. gen.OMISSIS....- Reg. part.OMISSIS....

Capitale: €OMISSIS....

Tasso interesse annuo:OMISSIS....

Durata:....OMISSIS....

A favore di

....OMISSIS....

quale creditore ipotecario con sede inOMISSIS....

Contro

....OMISSIS...., quale debitore ipotecario,OMISSIS.... per il diritto di proprietà in comunione legale;

....OMISSIS...., quale debitore ipotecario, nata aOMISSIS...., per il diritto di proprietà in comunione legale

Totale:OMISSIS....

Rogante: NotaioOMISSIS....

Data:OMISSIS....

N° repertorio:OMISSIS....

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare ilOMISSIS....

Reg. gen.OMISSIS.... - Reg. part.OMISSIS....

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di

....OMISSIS....

con sede inOMISSIS....

Contro

....OMISSIS....;

....OMISSIS....;

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Brusciano (NA) in data 05/07/2024 ed acquisita al prot.20615 del 12/09/2024, si ritirava a mano in data 11 ottobre 2024 prot.n°23056, certificato di destinazione urbanistica in bollo per gli usi consentiti, del suolo sito in Brusciano e riportato in Catasto al Foglio 4, Particella 1410 (Vedi All.2.4).

Dal suddetto certificato, risulta che:

Il Responsabile del Settore 6

Vista la richiesta, prot. n. 20615 del 12.09.2024, inoltrata dall'ing.OMISSIS.... con studio alla Via Panoramica, n.30 in San Sebastiano al Vesuvio, in qualità di tecnico nominato per l'Esecuzione Immobiliare RGE 84/2024 - Tribunale di Nola, avente ad oggetto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica (di cui all'art. 30 del DPR n.380 del 06.06.2001 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002), dei lotti censiti in Catasto al Foglio 4 Particella 1410;

Visto lo strumento urbanistico vigente - P.U.C. del Comune di Brusciano;

CERTIFICA

Nel P.U.C. vigente - approvato con delibera di Consiglio Comunale n°1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n.10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 - la Particella:

- **n.1410 del Foglio 4 ricade in zona B1 (Tessuto consolidato moderno).**

- Le prescrizioni urbanistiche e le relative norme di attuazione, di ogni singola zona, sono riportate negli allegati prospetti, con l'avvertenza che con il presente certificato non si attesta la integrità della capacità edificatoria dell'area in relazione a pregresse realizzazioni edilizie e/o asservimenti;
- Si ricorda che le aree oggetto del presente certificato sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della Legge 2.2.74 n.64 e successive modifiche ed integrazioni.
- Questo documento è valido sino alla modifica degli strumenti urbanistici, PUC vigente del Comune di Brusciano e comunque non oltre un anno dalla data del rilascio

Per una lettura più attenta, si confronti il certificato di destinazione urbanistica e le norme esplicative del P.U.C. (N.T.A.) allegate allo stesso (Vedi All. 2.4 - Documentazione ricevuta dall'U.T.C. di Brusciano).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione del fabbricato che contiene i beni staggiti è successiva alla data del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata al Comune di Brusciano (NA) a mezzo pec in data 12/09/2024, acquisita in pari data al prot. n. 20615, si ritirava a mano in data 11 e 28 ottobre 2024 e successivamente in data 18 novembre 2024, la seguente documentazione (Vedi All.2.4):

- Copia Nulla Osta Licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28 agosto 1968 rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Brusciano per la "Costruzione di un fabbricato composto da numero quattro piano più il Piano Terra per complessivi 203 vani utili be 102 servizi oltre 19 box garages nel seminterrato da realizzarsi al Mappale n.4 in Via Semmola n.26" con grafici allegati composti da Tavola n° 1 - Planimetrie e Piante e Tavola n°2 - Prospetti e Sezioni;
- Copia digitale S.C.I.A. prot. 6273 dell'11/03/2021 redatta da tecnico abilitato e presentata dai Siggri.OMISSIS.... eOMISSIS.... quali proprietari dell'appartamento censito in Catasto Fabbricato del Comune Censuario di Brusciano al Foglio 4, Particella 1419, sub 46 inerente un "Accertamento di conformità redatto ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b del D.P.R. 380/01 per la diversa distribuzione interna dell'immobile e la realizzazione di un gazebo nello spazio di pertinenza dell'immobile di esclusiva proprietà";
- Copia digitale di S.C.I.A. prot.OMISSIS.... delOMISSIS.... e successive integrazioni prot. 29333 del 16/12/2021 e prot. 1763 del 25/01/2022 redatta da tecnico abilitato e presentata dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete" in Brusciano (NA) c.f.

84006790632,OMISSIS...., inerente un "Accertamento di conformità delle parti comuni condominiali art. 37 D.P.R. 38/2001 e ss.mm.ii." Nella relazione allegata dal tecnico incaricato si legge che: "i lavori oggetto del presente accertamento, riguardano solo parti condominiali di opere già realizzate ed ultimate" Per quanto attiene la parte della relazione tecnica allegata all'accertamento di conformità che tratta nello specifico l'Androne Scala C (ove è sito il bene oggetto della presente), il tecnico incaricato assevera che "lo stato attuale rispecchia sostanzialmente la licenza originaria" inoltre, lo stesso assevera che l'attuale stato dei luoghi è conforme ai titoli rilasciati per il fabbricato (Licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28/08/1968, certificato di collaudo statico rilasciato in data 19/06/1972 come richiamato nel decreto di licenza d'uso del 06/07/1972, emanato dal Prefetto con prot. 56862, certificato d'agibilità/abitabilità rilasciato dagli uffici comunali il 23/09/1972). Per quanto attiene le difformità oggetto di accertamento di conformità, il tecnico assevera che: "Risultano eseguite opere in lieve difformità, ovvero variazioni non essenziali, dalla licenza edilizia originaria, consistenti principalmente nelle parti comuni...lieve modifica della sagoma del fabbricato per motivi costruttivi, nonché lievi modifiche di alcune aperture, conformemente alle verticali delle luci e vani finestre e balconi della licenza edilizia originaria a meno delle variazioni riportate nei grafici allegati...Per valutazione di conformità, afferente le parti condominiali, viene effettuata sulla base di un esame complessivo, e non parcellizzato, delle singole lievi difformità, non potendosi ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato, L'indicatore complessivo, dato dalla superficie in pianta dell'impronta dell'intero fabbricato che è circa mq. 1604, si discosta di meno della percentuale del 2%, rientrando ampiamente nella tolleranza di norma; l'altezza massima risulta conforme a quella di progetto. Sono rimaste escluse, dall'accertamento di conformità, le singole unità immobiliari private, così come evidenziato nei grafici allegati, in quanto si esulerebbe dal presente accertamento condominiale. L'eventuale accertamento delle singole unità immobiliari, con conseguente variazione della diversa distribuzione interna, potrà essere effettuato per volontà del proprietario/conduuttore delegato, se e qualora ne ricorresse la necessità".

Il fabbricato che contiene i beni staggiti oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia pratica n. 173/190/68 rilasciata il 28/08/1968, con riferimento all'articolo 10 della Legge 06/08/1967, n.765. Sul lotto esistevano già precedenti vecchi immobili che sono stati oggetto di demolizione per consentire la costruzione del nuovo fabbricato, con sagoma differente sulla scorta della predetta Licenza Edilizia. I lavori per la costruzione del fabbricato sono durati dal 1968 sino al 1972. Da documentazione visionato, in seguito, al termine dei lavori, venne rilasciato certificato di collaudo statico in data 19/06/1972, come richiamato nel decreto di licenza d'uso del 06/07/1972, emanato dal Prefetto con prot. 56862. In data 23/09/1972, per il predetto fabbricato, è stato rilasciato certificato d'agibilità/abitabilità dai competenti uffici comunali. Il fabbricato è stato oggetto di Comunicazione inizio lavori del 30/10/2018, prot. n.22972 per lavori di manutenzione condominiale che poi si sono definitivamente conclusi nel 2022 (Vedi All. 2.4).

A mezzo della S.C.I.A. prot. 6273 dell'11/03/2021 presentata a seguito di accertamento di conformità, si provvedeva a sanare la diversa distribuzione degli ambienti dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva, rendendo gli stessi conformi alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali il 20/10/2020. Con lo stesso accertamento di conformità, si richiedeva l'installazione di un gazebo nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento, tale manufatto non è stato rinvenuto in sede di accesso peritale del 02/09/2024.

Successivamente, a mezzo di S.C.I.A. prot.OMISSIS.... delOMISSIS...., presentata per conto del condominio "Palazzo Abete" per ulteriore accertamento di conformità e successive ulteriori integrazioni prot. 29333 del 16/12/2021 e prot. 1763 del 25/01/2022, si provvedevano a sanare tutte le opere in lieve difformità e non essenziali della Licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28 agosto 1968, tra le altre cose:"...lieve modifica della sagoma del fabbricato effettuate per motivi costruttivi, nonché lievi modifiche di alcune aperture, conformemente alle verticali delle luci e vani finestre e balconi

della licenza edilizia originaria a meno delle variazioni riportate nei grafici allegati...". Con tale intervento, in particolare, per quanto attiene l'appartamento oggetto della presente procedura, si è provveduto a sanare la diversa sagoma e prospetto del fabbricato presente sul lato EST dell'appartamento, ovvero il balcone esterno a livello esistente da questa parte e la bucatra esistente nella muratura trasformata da vano/ finestra in vano/balcone per consentire l'accesso a questa zona. Infatti sulla licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28 agosto 1968, su tale prospetto al piano rialzato era presente una finestra (il balcone non è presente sui grafici). Tali difformità rispetto alla licenza edilizia, inerenti la diversa sagoma e prospetto del fabbricato, ovvero la realizzazione di balcone esterno a livello del piano rialzato per uniformarlo ai balconi esistenti ai piani superiori e la trasformazione di un vano/finestra in vano/balcone, già preesistenti sin dalla presentazione della prima scheda catastale del bene staggito avvenuta il 03/05/1972 (Vedi All. 2.1)

L'appartamento staggito, pertanto, risulta allo stato conforme ai titoli edilizi presentati per sanare le difformità esistenti rispetto alla Licenza edilizia pratica n.173/190/168, a seguito di presentazione di da parte dei proprietari eseguiti di accertamento di conformità a mezzo S.C.I.A prot. 6273 dell'11/03/2021, con la quale si provvedeva a sanare la diversa distribuzione degli ambienti interni e con successiva altra S.C.I.A. per accertamento di conformità presentata dal Condominio "Palazzo Abete" prot.OMISSIS.... delOMISSIS.... e successive integrazioni prot. 29333 del 16/12/2021 e prot. 1763 del 25/01/2022 si provvedeva a sanare la diversa sagoma e prospetto del fabbricato che per quanto attiene l'appartamento staggito riguarda nello specifico la parte del prospetto posto ad EST, lato cortile interno scala "C" del fabbricato (Vedi All. 3.3).

Nel corso dell'accesso peritale del 02/09/2024, non sono state rilasciate e/o fatte pervenire le certificazioni degli impianti, l'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'appartamento risulta allegato all'ultimo titolo di proprietà dell'appartamento, ovvero atto di compravendita per Notar Artura Zampaglione, repertorioOMISSIS.... delOMISSIS...., pur non essendo trascorsi 10 (dico dieci) anni dal rilascio dello stesso, andrà aggiornato in quanto a seguito della compravendita si è provveduto a rinnovare gli infissi e ad effettuare una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Lo scrivente esperto estimatore, in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Brusciano non ha rinvenuto agli atti il certificato di abitabilità, in base a quanto appurato, lo stesso è stato rilasciato in data 23/09/1972 dai competenti Uffici del Comune di Brusciano (NA).

Pertanto, sulla scorta di quanto riportato innanzi, nella presente stima, si terranno in debita considerazione i costi necessari per la redazione di un nuovo A.P.E.

I costi da effettuarsi restano a carico dell'aggiudicatario, per cui, dalla stima finale dell'appartamento verranno detratte le somme occorrenti (Vedi All.3.5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato prodotto il certificato energetico dell'immobile / APE che risulta allegato al titolo di proprietà atto Notaio Zampaglione rep.OMISSIS.... delOMISSIS.... che andrà comunque rinnovato.
- Non è stata rinvenuta o prodotta la dichiarazione di conformità degli impianti.
- Non è stato rinvenuto o prodotto il certificato di agibilità pur essendo stato rilasciato dal Comune di Brusciano (NA) il 23/09/1972.

Per una più dettagliata descrizione si rimanda alle tavole grafiche dello stato dei luoghi e del confronto tra stato dei luoghi/titolo edilizio (Vedi Allegati 3.1 e 3.3.). Per quanto attiene la decurtazione dei costi dalla stima finale del bene, si veda l'Allegato "Criteri di Stima e relative tabelle" (Vedi All.3.5)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta effettuata dal custode Avv. Massimino Giuseppe Lauri a mezzo p.e.c. del 09/09/2024 inviata all'Amministratore pro tempore del condominio "Palazzo Abete" sito in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12,OMISSIS...., ove è sito l'appartamento staggito oggetto di procedura, ricevevo in data a mezzo p.e.c. tra l'altro, il regolamento di condominio con allegate tabelle (Vedi All. 2.8).

In dataOMISSIS...., il costruttore del fabbricato, CommendatorOMISSIS...., nato aOMISSIS....depositava inOMISSIS....presso lo studio del NotaioOMISSIS.... fu Paolo, verbale raccolta n. 672 il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali per la ripartizione delle spese del fabbricato sito in Brusciano alla Via Semmola con all'epoca numero civico ancora da assegnare. Tale regolamento, con annesse tabelle millesimali venivano fatte registrar dal Notaio Laurenza all'Ufficio del Registro diOMISSIS....in dataOMISSIS....al n.OMISSIS.... e successivamente trascritte in dataOMISSIS....presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE). Il fabbricato costituente il condominio "Palazzo Abete" si compone di piano scantinato in parte seminterrato, piano terreno in parte rialzato e quattro piani superiori ed è servito da n.3 scale, ciascuno con androne proprio, distinte con le lettere "A", "B", "C", ubicate, rispettivamente, allas sinistra, al centro e alla destra di chi ne guarda il prospetto dal viale di accesso agli androni;

Il fabbricato confina a Nord con il viale di accesso al fabbricato stesso, ad Est con Via Semmola, a Sud e ad Ovest con proprietà altrui ed è costituito:

- e) da un piano seminterrato adibito a garage a cui si accede mediante rampe site alla fine del viale di accesso....OMISSIS;*
- f) da un piano terra adibito a Negozi e posti sulla Via Semmola..OMISSIS;*
- g) da un piano rialzato gravante sulle scale medesime;*
- h) da quattro piano sovrastanti serviti dalle tre scale.*

La scala "C" (ove è sito il bene staggito), ubicata sotto il porticato, serve n.2 appartamenti al piano rialzato e n. 5 appartamenti a ciascun piano ad eccezione del piano 3° ove sono situati n.4 appartamenti. Questi sono contrassegnati nel presente regolamento e nelle tabelle millesimali con numerazione progressive da 1 a 21. Gli appartamenti n. 1 e n.2 sono al piano rialzato, il n.1 è prima dell'ascensore ed il n.2 è dopo l'ascensore (bene staggito). Quelli contrassegnati con I numeri 3- 8-13-17 (siti al 1°, 2°, 3° e 4° piano) sono quelli a sinistra di chi arriva sul pianerottolo di caposcala, mentre per l'individuazione degli altri appartamenti di ciascun piano, va eseguita la numerazione progressiva in senso orario. Il presente regolamento è in relazione al R.D.L. 15 gennaio 1934 n.56, modificato e convertito in legge in data 10 gennaio 1935 n.8 e alle norme del Codice Civile a cui va fatto reclamo per quanto non contemplato nel regolamento stesso

Per quanto attiene le **parti comuni** del suddetto regolamento si legge che:

Articolo 1°) - *"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i pilastri di estri, i lastrici solari, i cancelli, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, le scale, gli ascensori, i cortili, i viali, le reti di fognatura, i tubi di scarico, la casa del portiere. La presente elencazione ha carattere esemplificativo e non tassativo salvo in ogni caso il disposto dell'art 1117 del Codice Civile.*

Articolo 2°) - *“Le parti comuni non potranno essere neanche temporaneamente occupate con costruzioni provvisorie e con oggetti mobile di qualsiasi genere. L’occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si abbiano da eseguirsi lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabili. In ogni caso non potrà essere impedito l’uso delle cose comuni anche agli altri condomini”.*

Articolo 3°) - *“La misura dei diritti di ciascun condomino sulle cose di proprietà comune ed indivisibile indicate al precedente articolo 1°, è proporzionale al valore della rispettiva proprietà espresso in millesimi così come determinate dalla tabella “A” allegata al presente regolamento. Lo stesso criterio serve per determinare le misure secondo le quali ogni condomino deve contribuire nelle spese per le riparazioni ordinarie e straordinarie e per la conservazione delle cose di proprietà comune”.*

Articolo 4°) - *“Ciascun ascensore è di proprietà di tutti I condomini della scala in cui è installato l’ascensore stesso, ad eccezione dei proprietari dei negozi. Tutti gli abitanti del fabbricato, a qualsiasi titolo, potranno usufruire degli ascensori. Il funzionamento avverrà dietro pagamento per ogni corsa. Il ricavato sarà devoluto per la manutenzione straordinaria. Tutte le spese occorrenti per il funzionamento e manutenzione ordinaria dell’ascensore, saranno divise tra I proprietari secondo l’allegata tabella “E”. Il condomino, anche rinunciando all’uso dell’ascensore, dovrà sempre contribuire alle spese d’esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’ascensore stesso..OMISSIS..*

I successivi articoli 5°, 6°, 7° e 8° attengono nello specifico, art.5- all’uso dei telefonini interni agli appartamenti, art. 6 - all’impianto centralizzato di TV, art.7- all’impianto termico comune (oggi dismesso in quanto per il riscaldamento degli ambienti dei singoli immobili sono utilizzate le caldaie a gas di cui ogni appartamento è provvisto), art. 8 - l’impianto di sollevamento dell’acqua .

I successivi articoli 9° e 10° attengono agli **Obblighi e diritti dei condomini sulle cose comuni** ;

I successivi articoli 11° e 12° attengono la **Proprietà Individuale**;

L’articolo 13° attiene **i Divieti**;

I successive articoli dal 14° sino al 16° attengono **gli Obblighi**

I successive articoli dal 17° sino al 22° attengono la **Ripartizione delle Spese**;

L’articolo 23° attiene **L’Amministrazione del Condominio**;

I successivi articoli dal 24° sino al 28° attengono **L’Assemblea dei Condomini**;

I successive articoli dal 29° al 34° attengono **L’Amministrazione**;

L’articolo 35° attiene nello specifico **Riferimenti alle Tabelle Millesimali** - Le tabelle millesimali occorrenti per l’amministrazione condominiale sono allegate al presente regolamento. Precisamente si hanno le seguenti tabelle :

TABELLA A: diritti di proprietà;

TABELLA B: prima metà spese scala, manutenzione straordinaria;

TABELLA C: seconda metà spese scala, inerente all’illuminazione scale e androne e manutenzione ordinaria;

TABELLA D: portierato;

TABELLA E: ascensore;

TABELLA F: riscaldamento.

La Tabella A è quella che esprime in millesimi diritti di proprietà di ciascun condomino. E' inerente alla ripartizione delle spese comuni. Lavori comuni e spese d'amministrazione (art. 1117 Codice Civile) e seguenti; rappresenta inoltre, I diritti di proprietà sulle cose comuni.

La Tabella B è inerente alla prima metà spese scale (art. 1123, 1124 C.C.) e riguarda la manutenzione straordinaria e la ricostruzione della scala. Esprime I diritti di proprietà dei condomini che l'usano, in proporzione al valore condominiale delle single quote di proprietà.

La Tabella C, inerente alla seconda metà spese scale (art. 1123-1124 C.C.) ripartisce la spesa di manutenzione ordinaria (pulizia, illuminazione della scala stessa) in base all'uso che ciascun condomino fa della scala stessa, tenuto conto del piano nel quale la quota di proprietà di ciascun di essi si trova.

Dalle Tabelle B e C sono esclusi I proprietari dei negozi o dei garage, in quanto non ne fanno alcun uso di essa.

La Tabella D ripartisce fra tutti I Condomini tutte le spese inerenti al portierato (stipendio, assicurazioni e spettanze varie). E' commune a tutti in quanto il portiere, nello svolgimento del suo compito essenzialmente per il fabbricato, sorveglia, anche se in modo ridotto, I negozi ed il garage.

La Tabella E, inerente l'ascensore, ripartisce tutte le spese tra i Condomini che l'usano.

La Tabella F ripartisce tutte le spese per il riscaldamento (nafta, energia elettrica e varie) fra tutti I condomini.

In data ...OMISSIS..., con giusta delibera di Assemblea Condominiale, veniva incaricato un professionista per la redazione di nuove opportune tabelle millesimali aggiornate, atteso il mutato stato dei luoghi, sanato preliminarmente con presentazione di accertamento di conformità, redatto ai sensi del DPR 380/2001 e presentato presso il Comune di Brusciano (NA) con protocollo n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS.... Con tale accertamento di conformità (art. 36 e 37 DPR 380/01), si è provveduto al completamento e perfezionamento degli atti amministrativi e tecnici effettuando, dopo opportuni aggiornamenti grafici e metrici:

- 6) L'inserimento in mappa del fabbricato (prima mancante);
- 7) L'elaborazione ed il deposito dell'elaborato planimetrico (prima mancante);
- 8) L'attribuzione al Condominio delle parti comuni quali: lastrico solare (prima mancante);
- 9) L'aggiornamento delle altre porzioni condominiali delle single scale, con l'adeguamento tipologico;
- 10) La ridefinizione delle planimetrie ai vari piani e dei prospetti, secondo l'effettivo stato dei luoghi riscontrato.

Le motivazioni che sono alla base della stesura delle nuove tabelle derivano da una serie di elementi oggettivi; questi sono riconducibili al fatto che le tabelle originarie da un lato non erano soddisfacenti per l'esatta determinazione delle quote in relazione alle single unità immobiliari, in quanto non perfettamente congruenti rispetto alle unità immobiliari, inoltre erano carenti in quanto non più espressione di tale indispensabile equilibrio.

Per cui, le tabelle allegate attualmente al suddetto regolamento condominiale, sono le seguenti:

- Tabella A - Proprietà;
- Tabella B - Scale;

- Tabella C – Ascensore;
- Tabella D – Tetti/lastrici comuni

In base alla documentazione fornita dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete" dalla consultazione delle nuove tabelle millesimali allegate al suddetto regolamento condominiale, **in merito al cespite oggetto della presente procedura sito al piano rialzato della Scala C interno 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Brusciano (NA) al Foglio 4, Particella 1410, sub 46**, si ha:

- Tabella A - Proprietà - millesimi 21,33
- Tabella B – Scale - millesimi 21,33
- Tabella C – Ascensore - millesimi 55,06
- Tabella D – Tetti/lastrici comuni - millesimi 21,33

Per quanto attiene la quota ordinaria mensile per ciascun appartamento essa è pari ad **€ 42,00**.

L'amministratore pro tempore,OMISSIS...., in merito alla posizione debitoria degli esecutati nei confronti del condominio, ha inoltre rilasciato (Vedi All 2.8) la seguente " *Attestazione relative allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali ordinari e straordinari relative all'unità immobiliare sita in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12, scala C, piano T, interno 12, foglio 4, particella 1410, sub 46 di proprietàOMISSIS...., eOMISSIS....*" - **aggiornata al 16 settembre 2024**:

Ai sensi dell'art. 1130 del C.C., per richiesta pervenuta dall'Avv.OMISSIS...., si rilascia la presente attestazione delle morosità risultanti per l'unità immobiliare in oggetto, sulla base dei dati condominiali disponibili sino alla data odierna :

- 1) - Quota ordinaria condomino anno 2018, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 2) - Quota ordinaria condomino anno 2019, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 3) - Quota ordinaria condomino anno 2020, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 4) - Quota ordinaria condomino anno 2021, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 5) - Quota ordinaria condomino anno 2022, 12 rate da 23,80€ per un totale di 285,60€;
- 6) - Quota ordinaria condomino anno 2023, 12 rate da 42,00€ per un totale di 504,00€;
- 7) - Quota ordinaria condomino anno 2024, 09 rate da 42,00€ per un totale di 378,00€;
- 8) - Quota conguaglio per spese ordinarie bilancio anni 2021/2022 per euro 78,00;
- 9) - Quota conguaglio per spese ordinarie bilancio anno 2023 per euro 78,00;
- 10) - Spese straordinarie per tab. mill. (90,00€) + Citofoni (310,00€) + studio 110% (126,00€) + lavori straord. Manut. Ascensore 2022 (77,63€) + manut. Str. Lastrico Solare del 01/12/2024 (51,41€) + lavor. Str. Messa in sicurezza del 30/04/2024 (34,20€) + sost. Cass. Postali (37,29€)
- 11) - Pagamento accordo transattivo con ditta DI.GI. x saldo residuo lav. Str. (889,56€);
- 12) - Residuo pagamento rate lavori straordinari da ottobre 2018/dicembre 2022 (3.940,80€)

Quanto precede somma un totale generale da pagare pari a euro 7.813,15 che di seguito si riassume e specifica:

- **Euro 2.256,26** che rappresentano il totale degli Onorari ORDINARI da pagare al 03/04/2024, che dovranno essere versati, sul conto corrente postale n.9285472 intestato a "Condominio Palazzo Abete" o con bonifico su IBAN IT86S0760....OMISSIS....00000009285472;

- **Euro 5.556,89** che rappresentano il totale degli onorari STRAORDINARI sopradescritti da pagare al 03/09/2024 che dovranno essere versati sul conto corrente n.1043567443 intestato a "Condominio Palazzo Abete lavori straordinari" o con bonifico su IBAN IT28W0760....OMISSIS....00001043567443.

Si rilascia la presente attestazione che elenca le morosità dovute e non corrisposte al 16/09/2024, su richiesta dell'avv.OMISSIS....per gli usi consentiti dalla Legge, con riserva di richieste a posteriori per il pagamento per eventuali conguagli emergenti alla presentazione del bilancio di gestione 2024 con rendiconto consuntivo ordinario e straordinario previsto per il prossimo febbraio 2025.

Gli oneri condominiali **ORDINARI** e **STRAORDINARI** dovuti dagli esecutati, verranno detratti dalla stima finale del bene (Vedi All. 3.5).

Per ogni altro aspetto si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore del "Condominio Palazzo Abete" sito in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n,12 (Vedi All. 2.8)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In accordo alla loro autonomia funzionale, conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, regolarità urbanistica, recettività del mercato immobiliare della zona, lo scrivente Esperto Estimatore ha ritenuto opportuno costituire un unico LOTTO e precisamente :

LOTTO UNICO costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: "*- le caratteristiche indicate come "posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come "posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come "tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche "produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc".* **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il computo delle superfici è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Dall'agenzia immobiliare “Immobiliare.it”, possiamo desumere quanto segue:

Dati dei prezzi di richiesta degli immobili nel comune di Brusciano (NA): La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Brusciano (NA). Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili** pubblicati su Immobiliare.it nel comune Brusciano (NA), **il periodo di riferimento è Ottobre 2024**.

Quotazioni immobiliari nel comune di Brusciano

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Brusciano. Il periodo di riferimento è Ottobre 2024.



Vendita

1.702 €/m²

da 633 €/m² a 9.461 €/m²



Affitto

6,69 €/m²

da 4,27 €/m² a 26,21 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili a Brusciano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Brusciano, sia in vendita sia in affitto.



A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.702 al metro quadro, con un aumento del 6,11% rispetto a Ottobre 2023 (1.604 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brusciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di € 1.755 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.454 al metro quadro.

Da altre procedure esecutive in zona, possiamo desumere quanto segue:

Dalla Procedura esecutiva Tribunale di Nola, R.G.E. 129/2011, afferente immobile abitativo, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 1'500.00 €/m² per gli immobili abitativi (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso residenziale, in zona B2 "centrale/" si evince una stima del valore di vendita di mercato variabile da 860,00 a 1300,00 €/m².

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: BRUSCIANO

Fascia/zona: Centrale/ZONA%20CENTRALE%20TRA%20VIA%20E.P.%20FON SECA%20(S S7BIS)%20E%20CIRCUMVE SUVIANA:%20%20VIALE%20EUROPA,%20VIA%20ROMA,%20VIA

Codice zona: B1

Microzona: 2

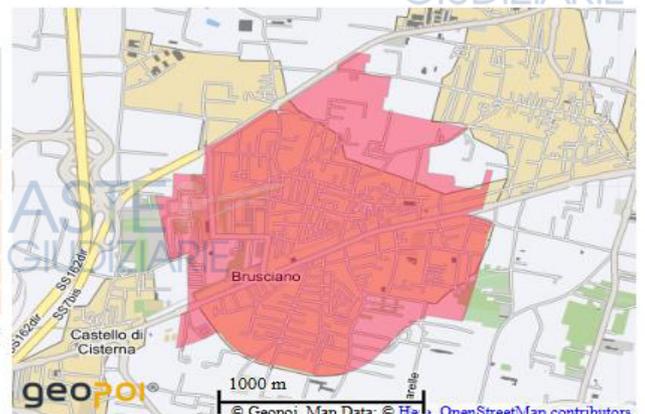
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	640	970	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Stampa

Legenda



In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per unità abitative civili 1.400,00 €/m².

Vero quanto sopra, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto, desunti dal valore di mercato, altresì opportunamente calibrati attraverso ulteriori valori di riferimento a mezzo di media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 2) ed Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

	Unità abitative:	
Agenzia immobiliare (x 3)	3 x 1'700,00 €/m ²	= 5'100,00
Vendite forzate (x 2)	2 x 1'500,00 €/m ²	= 3'000,00
O.M.I. (x 1)	1 x 1'400,00 €/m ²	= 1'400,00
Valore medio (arrotondato)	9'500,00 / 6 = circa 1'583,33 €/m²	

Altresì significativo è il fatto che, negli ultimi anni, si è rilevata una significativa diminuzione del valore medio del mercato immobiliare; ciò detto, unitamente all'attuale persistente stato di "recessione", al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un **valore medio per le abitazioni di 1'583,33 €/m²**.

STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Ai fini della determinazione del valore di vendita, di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente, e le ulteriori spese a sostenersi.

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO SITO IN BRUSCIANO (NA) ALLA VIA MARIANO SEMMOLA, N.12, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, SCALA C, INTERNO 2, PIANO T

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc. - $0,05 < K_1 < 0,35$</i>		
Posizione	Centrale	0,03 = 1,03
Presenza di verde	Scarsa	- 0,02 = 0,98
Traffico automobilistico	Zona a traffico medio	- 0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc. - $0,05 < K_2 < 0,25$</i>		
Facilità di accesso	Rispettate le norme sulla visibilità diversamente abili	+ 0,03 = 1,03
Presenza di parcheggi in zona	Presenza di parcheggi in stalli in zona esterna all'area condominiale	0,00 = 1,00
Esposizione	Non buona – su due lati, ma per la maggior parte su un lato solo	- 0,02 = 0,98
Presenza di ascensore	SI – Immobile al piano Terra/rialzato	- 0,03 = 0,97
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc. - $0,10 < K_2 < 0,30$</i>		
Impianti	Da aggiornare ed adeguare, privi di certificazione	- 0,02 = 0,98
Grado di finiture interne	appartamento in buono stato	+ 0,03 = 1,03
Grado di finiture esterne	Buono stato – Eseguiti lavori di manutenzione alle facciate terminati nel 2022	+ 0,03 = 1,03
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc. $0,05 < K_2 < 0,10$</i>		

Tipologia immobile	Appartamento al piano terra/rialzato di un condominio	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo bene prevalente	Trattasi di un appartamento sito in un fabbricato costruito con licenza edilizia rilasciata dal Sinsaco pro tempore del Comune di Brusciano il 28/08/1968 e conclusisi nel 1972. Il fabbricato presenta una struttura realizzata oltre 50 anni fa e si presenta in buono stato manutentivo.	- 0,30 = 0,70
Agibilità od abitabilità	Per l'edificio è stata rilasciata l'abitabilità/agibilità nel 1972.	+0,03 = 1,03
Stato di occupazione	Occupato dagli Esecutati e dalla propria famiglia (<u>Si considera libero, in seguito ad una consolidata prassi degli Ill.mi G.E. del Tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita</u>)	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,05 = 0,95
<u>Coefficiente correttivo totale</u>		<u>Circa 0,7038</u>

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,7038 x 1'583,33 €/m² = circa 1'114,25 €/m² che si ritiene poter approssimare a circa 1'115,00 €/m²;

La superficie equivalente dell'appartamento, calcolata in perizia risulta essere:

CONSISTENZA

APPARTAMENTO FOGLIO 4, PARTICELLA 1410, SUB 46, SCALA C, INTERNO 2						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - ambiente 1 : cucina -soggiorno	32,25 mq	35,81 mq	1,00	35,81 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 2 : corridoio disimpegno	20,33 mq	23,86 mq	1,00	23,86 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 3 : camera da letto	17,57 mq	20,02 mq	1,00	20,02 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 4 : camera da letto	17,91 mq	20,61 mq	1,00	20,61 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 5 : locale w c	5,80 mq	6,75 mq	1,00	6,75 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 6 : ripostiglio.	3,43 mq	3,86 mq	0,70	3,86 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 7 : locale w.c.	7,06 mq	8,54 mq	1,00	8,54 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 8 : camera da letto	18,63 mq	21,94 mq	1,00	21,94 mq	2,90 m	T
Abitazione - ambiente 9: terrazzo esterno di pertinenza a livello (oltre 25 mq)	65,19 mq	67,06 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 restante	12,76 mq	0,00 m	T
Abitazione - ambiente 10: balcone esterno a livello	4,45 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale :				155,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				155,40 mq		

La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 155,40.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁽¹⁾ Le superfici convenzionali dei balconi, sono calcolate applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

Atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta essere di 154,20 m², il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 1.115,00 €/m² x 155,40 m² = 173'271,00 €

A detto valore sono ancora a detrarsi:

- spese tecniche per redazione di nuovo A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica stimabili complessivamente in circa **300,00 €**;
- Oneri condominiali dovuti dagli esecutati al Condominio "Palazzo Abete" sito in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola n°12" per un totale complessivo aggiornato al mese di settembre 2024 pari a **€ 7'813,15**, come da certificazione fornita dall'amministratore pro tempore del condominio.
- **N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.**

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del LOTTO UNICO (Bene n.1 + Bene n.2), ai fini della presente stima, ammonta** complessivamente ad € 173.271,00 - (€ 7.813,15 + € 300,00) = € 165.157,85 che si ritiene poter approssimare a **€ 165.000,00 € (euro centosessantacinquemila e centesimi zero).**

Valore medio di stima: 1.115,00 €/m² x 155,40 m² = 173'271,00 €

Deprezzamento : $[(173'271,00 - 165'000,00) / 165'000,00] \times 100 = 5,0127\%$

Valore finale di stima: **165.000.00 € (euro centosessantacinquemila e centesimi zero)**

Offerta Minima: **123'750,00 € (euro centoventitremilasettecentocinquanta e centesimi zero)**

CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente e al Custode Giudiziario con PEC del 03/12/2024, ed agli Esecutati con Raccomandata A/R del 03/12/2024, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (Vedi All.2.11).

Nei tempi assegnati. non sono pervenute note e/o osservazioni alla Bozza di C.T.U..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Si precisa che la presente perizia definitiva sarà inviata a mezzo p.e.c. al Creditore procedente ed al Custode Giudiziario, a mezzo notifica dell'U.N.E.P. di Nola (NA) agli esecutati, in quanto alla data odierna la Bozza di C.T.U. inviata a mezzo Raccomandata A.R. del 03/12/2024, risulta ancora in giacenza presso l'Ufficio postale di Brusciano (NA).

Per eventuali comunicazioni telefoniche, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti:
studio professionale alla via Panoramica 30 in San Sebastiano al Vesuvio, 80040 - (NA), P.E.C.
andrea.addeo@ordingna.it, telefono studio: +39.081.7715059, mobile n. +39.338.3082846.

San Sebastiano al Vesuvio, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing.OMISSIS....





ELENCO ALLEGATI



La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

ALL.1) - Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario

....OMISSIS....



ALL.2) - Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici

....OMISSIS....

ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali rinvenute, documentazione fotografica, tabelle coefficienti correttivi

3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi;

3.2) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/catastale;

3.3) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/titolo edilizio;

3.4) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con tavole dei con ottici;

3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 165.000,00 €, OFFERTA MINIMA 123.750,00 €

Il lotto è formato da beni oggetto di pignoramento immobiliare del 02/04/2024, rep. n. 1981/2024 del Tribunale di Nola, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS.../...OMISSIS..., ed è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in Brusciano (NA) alla Via Mariano Semmola, n.12, scala C, interno 2, in zona B1 Centrale "CENTRO - VIA FONSECA, S.S. 7 BIS, CIRCUMVESUVIANA, VIALE EUROPA, VIA ROMA, VIA CUCCA, VIA FALCONE", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

I beni oggetto della presente procedura, si trovano al piano rialzato di un Condominio denominato "Palazzo Abete" costituito da un fabbricato con struttura portante in cemento armato, articolato in tre casse scala: Scala "A", Scala "B" e Scala "C", oltre ad aree comuni, ciascuna scala presenta ingresso autonomo dall'esterno tramite le parti comuni esterne ed è dotato di ulteriore uscita esterna sempre dalle parti comuni. Il fabbricato si sviluppa in cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) con copertura piana: il lastrico solare, a cui si giunge mediante ognuno dei tre corpi scale ad ogni verticale è munita di ascensore che va dal piano terra al piano quarto incluso. Sul lastrico solare sono presenti i gabbionti scale ed ascensori. Il palazzo è dotato altresì di piano seminterrato destinato a garage e cantinole; l'intera superficie del piano seminterrato comprende, oltre l'intera sagoma del fuori terra del fabbricato, anche alcune zone esterne dei cortili retrostanti, carrabili e pedonali. L'accesso al Condominio avviene dalla stradina privata che parte dalla Via Mariano Semmola, all'altezza del civico n.12, ove è sito un cancello in metallo, munito sia di accesso pedonale che carraio del tipo automatizzato. Nella suddetta stradina privata, sono presenti pozzetti con presenza di predisposizione di allacciamento idrico e fognario. La "Scala C" del fabbricato che contiene il bene oggetto della presente, una volta varcato il cancello d'ingresso, è sito in fondo al viale privato interno del condominio. L'immobile è sito al piano rialzato della "Scala C", presenta l'interno n. 2, allo stesso livello, tra l'appartamento contraddistinto con l'interno n. 1 ed il nostro, è posto l'impianto ascensore condominiale della scala che serve tutti i restanti quattro piani abitati del fabbricato. La struttura portante del fabbricato, costruita nel periodo 1968-1972, si presenta del tipo mista in cemento armato e mattoni (clinker, utilizzati come rivestimento, quasi del tutto rimossi) con solai del tipo piano in latero cemento.

Al piano rialzato della "Scala C" ove è sito l'appartamento oggetto della presente, sono presenti n. 2 unità abitative (interno n.1 e interno n.2 che contraddistingue il nostro), ai piani superiori vi sono n.5 unità abitative rispettivamente ai piani primo, secondo e quarto, mentre al piano terzo sono allocate n.4 unità abitative, per un totale complessivi di n.21 unità abitative presente nel fabbricato "Scala C", il dato è stato desunto dalle schede allegate alle tabelle millesimali fornite dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete".

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazione di tipo civile (sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), ed è costituito nella sua interezza, da un ingresso /cucina, un corridoio di disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un locale ripostiglio ed un terrazzo esterno di pertinenza. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,90 mt. (vi è controsoffittatura), gli ambienti presentano le seguenti dimensioni : cucina-soggiorno di 35,81 mq (superficie lorda); un corridoio - disimpegno di 23,86 mq; una prima camera da letto di 20,02 mq; una seconda camera da letto di 20,61 mq; un primo locale w.c. di 6,75 mq; un locale ripostiglio di 3,86 mq; un secondo locale w.c. di 8,54 mq, una terza camera da letto di 21,94 mq.; un terrazzo esterno pavimentato di pertinenza di 67,06 mq; un balcone esterno a livello di 5,00 mq.

L'appartamento staggiato non è dotato di locale box e/o cantinola.

All'esterno del Condominio "Palazzo Abete", nei pressi dello stesso, sono presenti dei parcheggi in stalli predisposti sulla Via Mariano Semmola ed altri ancora sulla antistante Via Padula.

Il Condominio "Palazzo Abete", è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Brusciano, vi sono molte attività commerciali in zona e la stessa risulta ben servita, non molto lontano è presente la stazione della Circumvesuviana, e sono facilmente raggiungibili i comuni limitrofi a mezzo della ex SS 162 Dir - Asse Mediano e della SS 7 bis.

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, il viale comune di accesso, il vano della "Scala C" posta sulla destra del piano rialzato percorrendo l'androne; l'ascensore condominiale, inoltre, è accessibile dai mezzi carrabili. Gli ambienti interni dell'appartamento staggito, a seguito dell'accesso peritale eseguito effettuato in data 02/09/2024 in unisono al custode Avv. Massimino Giuseppe Lauri, si presentavano in buone condizioni manutentive con discrete finiture. Il pavimento ed i rivestimenti rinvenuti negli ambienti sono gres e in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico e dall'impianto di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità. Nell'ambiente cucina-soggiorno è stata rinvenuta una stufa a pellet. I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e dell'appartamento avviene a mezzo caldaia autonoma fornita da gas città. Le porte interne dei vari ambienti sono in legno tamburato. Gli infissi sono in pvc con vetro camera. L'interno dell'appartamento versa complessivamente in buone condizioni manutentive come anche le facciate esterne e le pareti della cassa scala del fabbricato, in quanto sono stati effettuati dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberati il 26 e 27/07/2018 e conclusi il poi in seguito pochi anni fa, come risulta evidente dal rilievo fotografico eseguito.

I beni sono così identificati in Catasto :

- **Bene N° 1** - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

piena proprietà : 1/1

- **....OMISSIS...., - 500/1000**
- **....OMISSIS...., - 500/1000**

I coniugi debitori Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS...., innanzi meglio generalizzati, sono coniugati in regime di comunione legale dei beni a seguito di matrimonio contratto inOMISSIS.... Dal certificato dell'atto di matrimonio - estratto per riassunto rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune diOMISSIS...., si evince che i coniugi debitori sopra meglio generalizzati hanno contratto matrimonio inOMISSIS.... (NA) in dataOMISSIS...., così come riportato nel Registro degli atti di Matrimonio del Comune diOMISSIS.... alOMISSIS...., scegliendo il regime della comunione dei beni. Sul certificato risulta NESSUNA ANNOTAZIONE. Il titolo di provenienza è costituito dall'atto per NotarOMISSIS...., repertorioOMISSIS.... delOMISSIS...., trascritto ilOMISSIS...., con il quale gli esecutati Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS.... acquistavano, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del cespite pignorato dalla Sig.raOMISSIS....

Destinazione Urbanistica:

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Brusciano (NA) in data 05/07/2024 ed acquisita al prot.20615 del 12/09/2024, si ritirava a mano in data 11 ottobre 2024 prot.n°23056, certificato di destinazione urbanistica in bollo per gli usi consentiti, del suolo sito in Brusciano e riportato in Catasto al Foglio 4, Particella 1410.

Dal suddetto certificato, risulta che:

Il Responsabile del Settore 6

Vista la richiesta, prot. n. 20615 del 12.09.2024, inoltrata dall'ing.OMISSIS.... con studio alla Via Panoramica, n.30 in San Sebastiano al Vesuvio, in qualità di tecnico nominato per l'Esecuzione Immobiliare RGE 84/2024 - Tribunale di Nola, avente ad oggetto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica (di cui all'art. 30 del DPR n.380 del 06.06.2001 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002), dei lotti censiti in Catasto al Foglio 4 Particella 1410;

Visto lo strumento urbanistico vigente - P.U.C. del Comune di Brusciano;

CERTIFICA

Nel P.U.C. vigente - approvato con delibera di Consiglio Comunale n°1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n.10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 - la Particella:

- n.1410 del Foglio 4 ricade in zona B1 (Tessuto consolidato moderno).
- Le prescrizioni urbanistiche e le relative norme di attuazione, di ogni singola zona, sono riportate negli allegati prospetti, con l'avvertenza che con il presente certificato non si attesta la integrità della capacità edificatoria dell'area in relazione a pregresse realizzazioni edilizie e/o asservimenti;

- Si ricorda che le aree oggetto del presente certificato sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della Legge 2.2.74 n.64 e successive modifiche ed integrazioni.
- Questo documento è valido sino alla modifica degli strumenti urbanistici, PUC vigente del Comune di Brusciano e comunque non oltre un anno dalla data del rilascio

Regolarità urbanistica:

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata al Comune di Brusciano (NA) a mezzo pec in data 12/09/2024, acquisita in pari data al prot. n. 20615, si ritirava a mano in data 11 e 28 ottobre 2024 e successivamente in data 18 novembre 2024, la seguente documentazione:

- Copia Nulla Osta Licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28 agosto 1968 rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Brusciano per la "Costruzione di un fabbricato composto da numero quattro piano più il Piano Terra per complessivi 203 vani utili be 102 servizi oltre 19 box garages nel seminterrato da realizzarsi al Mappale n.4 in Via Semmola n.26" con grafici allegati composti da Tavola n° 1 - Planimetrie e Piante e Tavola n°2 - Prospetti e Sezioni;
- Copia digitale S.C.I.A. prot. 6273 dell'11/03/2021 redatta da tecnico abilitato e presentata dai Sigg.riOMISSIS.... eOMISSIS.... quali proprietari dell'appartamento censito in Catasto Fabbricato del Comune Censuario di Brusciano al Foglio 4, Particella 1419, sub 46 inerente un "Accertamento di conformità redatto ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b del D.P.R. 380/01 per la diversa distribuzione interna dell'immobile e la realizzazione di un gazebo nello spazio di pertinenza dell'immobile di esclusiva proprietà";
- Copia digitale di S.C.I.A. prot.OMISSIS.... delOMISSIS.... e successive integrazioni prot. 29333 del 16/12/2021 e prot. 1763 del 25/01/2022 redatta da tecnico abilitato e presentata dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete" in Brusciano (NA) c.f. 84006790632,OMISSIS...., inerente un "Accertamento di conformità delle parti comuni condominiali art. 37 D.P.R. 38/2001 e ss.mm.ii." Nella relazione allegata dal tecnico incaricato si legge che: "i lavori oggetto del presente accertamento, riguardano solo parti condominiali di opere già realizzate ed ultimate" Per quanto attiene la parte della relazione tecnica allegata all'accertamento di conformità che tratta nello specifico l'Androne Scala C (ove è sito il bene oggetto della presente), il tecnico incaricato assevera che "lo stato attuale rispecchia sostanzialmente la licenza originaria" inoltre, lo stesso assevera che l'attuale stato dei luoghi è conforme ai titoli rilasciati per il fabbricato (Licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28/08/1968, certificato di collaudo statico rilasciato in data 19/06/1972 come richiamato nel decreto di licenza d'uso del 06/07/1972, emanato dal Prefetto con prot. 56862, certificato d'agibilità/abitabilità rilasciato dagli uffici comunali il 23/09/1972). Per quanto attiene le difformità oggetto di accertamento di conformità, il tecnico assevera che: "Risultano eseguite opere in lieve difformità, ovvero variazioni non essenziali, dalla licenza edilizia originaria, consistenti principalmente nelle parti comuni...lieve modifica della sagoma del fabbricato per motivi costruttivi, nonché lievi modifiche di alcune aperture, conformemente alle verticali delle luci e vani finestre e balconi della licenza edilizia originaria a meno delle variazioni riportate nei grafici allegati...Per valutazione di conformità, afferente le parti condominiali, viene effettuata sulla base di un esame complessivo, e non parcellizzato, delle singole lievi difformità, non potendosi ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato, L'indicatore complessivo, dato dalla superficie in pianta dell'impronta dell'intero fabbricato che è circa mq. 1604, si discosta di meno della percentuale del 2%, rientrando ampiamente nella tolleranza di norma; l'altezza massima risulta conforme a quella di progetto. Sono rimaste escluse, dall'accertamento di conformità, le singole unità immobiliari private, così come evidenziato nei grafici allegati, in quanto si esulerebbe dal presente accertamento condominiale. L'eventuale accertamento delle singole unità immobiliari, con conseguente variazione della diversa distribuzione interna, potrà essere effettuato per volontà del proprietario/conduttore delegato, se e qualora ne ricorresse la necessità".

Il fabbricato che contiene i beni staggiati oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia pratica n. 173/190/68 rilasciata il 28/08/1968, con riferimento all'articolo 10 della Legge 06/08/1967, n.765. Sul lotto esistevano già precedenti vecchi immobili che sono stati oggetto di demolizione per consentire la costruzione del nuovo fabbricato, con sagoma differente sulla scorta della predetta Licenza Edilizia. I lavori per la costruzione del fabbricato sono durati dal 1968 sino al 1972. Da documentazione visionato, in seguito, al termine dei lavori, venne rilasciato certificato di collaudo statico in data 19/06/1972, come richiamato nel decreto di licenza d'uso del 06/07/1972, emanato dal Prefetto con prot. 56862. In data 23/09/1972, per il predetto fabbricato, è stato rilasciato certificato d'agibilità/abitabilità dai competenti uffici comunali. Il fabbricato è stato oggetto di Comunicazione inizio lavori del 30/10/2018, prot. n.22972 per lavori di manutenzione condominiale che poi si sono definitivamente conclusi nel 2022.

A mezzo della S.C.I.A. prot. 6273 dell'11/03/2021 presentata a seguito di accertamento di conformità, si provvedeva a sanare la diversa distribuzione degli ambienti dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva, rendendo gli stessi conformi alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali il 20/10/2020. Con lo stesso accertamento di conformità, si richiedeva l'installazione di un gazebo nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento, tale manufatto non è stato rinvenuto in sede di accesso peritale del 02/09/2024.

Successivamente, a mezzo di S.C.I.A. prot.OMISSIS.... delOMISSIS...., presentata per conto del condominio "Palazzo Abete" per ulteriore accertamento di conformità e successive ulteriori integrazioni prot. 29333 del 16/12/2021 e prot. 1763 del 25/01/2022, si provvedevano a sanare tutte le opere in lieve difformità e non essenziali della Licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28 agosto 1968, tra le altre cose: "...lieve modifica della sagoma del fabbricato effettuate per motivi costruttivi, nonché lievi modifiche di alcune aperture, conformemente alle verticali delle luci e vani finestre e balconi della licenza edilizia originaria a meno delle variazioni riportate nei grafici allegati...". Con tale intervento, in particolare, per quanto attiene l'appartamento oggetto della presente procedura, si è provveduto a sanare la diversa sagoma e prospetto del fabbricato presente sul lato EST dell'appartamento, ovvero il balcone esterno a livello esistente da questa parte e la bucatara esistente nella muratura trasformata da vano/ finestra in vano/balcone per consentire l'accesso a questa zona. Infatti sulla licenza edilizia pratica n.173/190/68 del 28 agosto 1968, su tale prospetto al piano rialzato era presente una finestra (il balcone non è presente sui grafici). Tali difformità rispetto alla licenza edilizia, inerenti la diversa sagoma e prospetto del fabbricato, ovvero la realizzazione di balcone esterno a livello del piano rialzato per uniformarlo ai balconi esistenti ai piani superiori e la trasformazione di un vano/finestra in vano/balcone, già preesistenti sin dalla presentazione della prima scheda catastale del bene staggito avvenuta il 03/05/1972.

L'appartamento staggito, pertanto, risulta allo stato conforme ai titoli edilizi presentati per sanare le difformità esistenti rispetto alla Licenza edilizia pratica n.173/190/168, a seguito di presentazione di da parte dei proprietari eseguiti di accertamento di conformità a mezzo S.C.I.A prot. 6273 dell'11/03/2021, con la quale si provvedeva a sanare la diversa distribuzione degli ambienti interni e con successiva altra S.C.I.A. per accertamento di conformità presentata dal Condominio "Palazzo Abete" prot.OMISSIS.... delOMISSIS.... e successive integrazioni prot. 29333 del 16/12/2021 e prot. 1763 del 25/01/2022 si provvedeva a sanare la diversa sagoma e prospetto del fabbricato che per quanto attiene l'appartamento staggito riguarda nello specifico la parte del prospetto posto ad EST, lato cortile interno scala "C" del fabbricato.

Nel corso dell'accesso peritale del 02/09/2024, non sono state rilasciate e/o fatte pervenire le certificazioni degli impianti, l'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'appartamento risulta allegato all'ultimo titolo di proprietà dell'appartamento, ovvero atto di compravendita per Notar Artura Zampaglione, repertorioOMISSIS.... delOMISSIS...., pur non essendo trascorsi 10 (dico dieci) anni dal rilascio dello stesso, andrà aggiornato in quanto a seguito della compravendita si è provveduto a rinnovare gli infissi e ad effettuare una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Lo scrivente esperto estimatore, in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Brusciano non ha rinvenuto agli atti il certificato di abitabilità, in base a quanto appurato, lo stesso è stato rilasciato in data 23/09/1972 dai competenti Uffici del Comune di Brusciano (NA).

Pertanto, sulla scorta di quanto riportato innanzi, nella presente stima, si terranno in debita considerazione i costi necessari per la redazione di un nuovo A.P.E.

Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 165.000,00 €, Offerta minima 123.750,00 €

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:165.000,00 €, OFFERTA MINIMA:125.750,00 €

Lotto unico

Il lotto è formato da beni oggetto di pignoramento immobiliare del 02/04/2024, rep. n. 1981/2024 del Tribunale di Nola, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in dataOMISSIS... ai nn.OMISSIS.../....OMISSIS..., ed è costituito dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Brusciano, Via Mariano Semmola scala C, interno 2 censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 4, Particella 1410, sub 46, Categoria A/2, piano T, vani 7, R.C. 542,28;

Ubicazione:

I beni oggetto della presente procedura, si trovano al piano rialzato di un Condominio denominato "Palazzo Abete" costituito da un fabbricato con struttura portante in cemento armato, articolato in tre casse scala: Scala "A", Scala "B" e Scala "C", oltre ad aree comuni, ciascuna scala presenta ingresso autonomo dall'esterno tramite le parti comuni esterne ed è dotato di ulteriore uscita esterna sempre dalle parti comuni. Il fabbricato si sviluppa in cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) con copertura piana: il lastrico solare, a cui si giunge mediante ognuno dei tre corpi scale ad ogni verticale è munita di ascensore che va dal piano terra al piano quarto incluso. Sul lastrico solare sono presenti i giabbotti scale ed ascensori. Il palazzo è dotato altresì di piano seminterrato destinato a garage e cantinole; l'intera superficie del piano seminterrato comprende, oltre l'intera sagoma del fuori terra del fabbricato, anche alcune zone esterne dei cortili retrostanti, carrabili e pedonali. L'accesso al Condominio avviene dalla stradina privata che parte dalla Via Mariano Semmola, all'altezza del civico n.12, ove è sito un cancello in metallo, munito sia di accesso pedonale che carraio del tipo automatizzato. Nella suddetta stradina privata, sono presenti pozzetti con presenza di predisposizione di allacciamento idrico e fognario. La "Scala C" del fabbricato che contiene il bene oggetto della presente, una volta varcato il cancello d'ingresso, è sito in fondo al viale privato interno del condominio. L'immobile è sito al piano rialzato della "Scala C", presenta l'interno n. 2, allo stesso livello, tra l'appartamento contraddistinto con l'interno n. 1 ed il nostro, è posto l'impianto ascensore condominiale della scala che serve tutti i restanti quattro piani abitati del fabbricato. La struttura portante del fabbricato, costruita nel periodo che va dal 1968 sino al 1972, si presenta del tipo mista in cemento armato e mattoni tipo clinker, utilizzati come rivestimento, quasi del tutto rimossi a seguito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberati dal Condominio "Palazzo Abete" il 26 e 27/07/2018 e conclusisi poi in seguito circa due anni addietro. I solai del fabbricato sono del tipo piano e realizzati in latero cemento. Al piano rialzato della "Scala C" ove è sito l'appartamento oggetto della presente, sono presenti n. 2 unità abitative (interno n.1 e interno n.2 che contraddistingue il nostro), ai piani superiori vi sono n.5 unità abitative rispettivamente ai piani primo, secondo e quarto, mentre al piano terzo sono allocate n.4 unità abitative, per un totale complessivo di n.21 unità abitative presente nel fabbricato "Scala C", il dato è stato desunto dalle schede allegate alle tabelle millesimali fornite dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete". L'appartamento è composto da un ingresso /cucina, un corridoio di disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un locale ripostiglio ed un terrazzo esterno di pertinenza. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,90 mt. (vi è controsoffittatura), gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: cucina-soggiorno di 35,81 mq (superficie lorda); un corridoio - disimpegno di 23,86 mq; una prima camera da letto di 20,02 mq; una seconda camera da letto di 20,61 mq; un primo locale w.c. di 6,75 mq; un locale ripostiglio di 3,86 mq; un secondo locale w.c. di 8,54 mq, una terza camera da letto di 21,94 mq; un terrazzo esterno pavimentato di pertinenza di 67,06 mq; un balcone esterno a livello di 5,00 mq. L'appartamento staggito non è dotato di locale box e/o cantinola. All'esterno del Condominio "Palazzo Abete", nei pressi dello stesso, sono presenti dei parcheggi in stalli predisposti sulla Via Mariano Semmola ed altri ancora sulla antistante Via Padula. Il Condominio "Palazzo Abete", è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Brusciano, vi sono molte attività commerciali in zona e la stessa risulta ben servita, non molto lontano è presente la stazione della Circumvesuviana, e sono facilmente raggiungibili i comuni limitrofi a mezzo della ex SS 162 Dir - Asse Mediano e della SS 7 bis. I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, il viale comune di accesso, il vano della "Scala C" posta sulla destra del piano rialzato percorrendo l'androne; l'ascensore condominiale, inoltre, è accessibile dai mezzi carrabili.

Diritto reale:

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-OMISSIS..., - Proprietà : 500/1000;
-OMISSIS..., - Proprietà : 500/1000

Quota:

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori eseguiti:

....OMISSIS... (Proprietà 500/1000)
Codice fiscale:OMISSIS...

Via Mariano Semmola, n.12, Condominio
"Palazzo Abete" scala "C", interno 2,
piano Terra
80031 - Brusciano (NA)

			<p>•OMISSIS.... (Proprietà 500/1000) Codice fiscale: ....OMISSIS.... Via Mariano Semmola, n.12, Condominio "Palazzo Abete" scala "C", interno 2, piano Terra 80031 – Brusciano (NA) ....OMISSIS....</p> <p>I coniugi debitori Sigg.ri ....OMISSIS.... e ....OMISSIS...., innanzi meglio generalizzati, sono coniugati in regime di comunione legale dei beni a seguito di matrimonio contratto in ....OMISSIS....</p> <p>Dal certificato dell'atto di matrimonio – estratto per riassunto rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di ....OMISSIS...., si evince che i coniugi debitori sopra meglio generalizzati hanno contratto matrimonio in ....OMISSIS.... (NA) in data ....OMISSIS...., così come riportato nel Registro degli atti di Matrimonio del Comune di ....OMISSIS.... al ....OMISSIS...., scegliendo il regime della comunione dei beni. Sul certificato risulta NESSUNA ANNOTAZIONE.</p> <p>Il titolo di provenienza è costituito dall'atto per Notar ....OMISSIS...., repertorio ....OMISSIS.... del ....OMISSIS...., trascritto il ....OMISSIS...., con il quale gli esecutati Sigg.ri ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... acquistavano, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del cespite pignorato dalla Sig.ra ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS....</p>
<p>Tipologia immobile:</p>	<p>L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 4 - Abitazione di tipo civile (sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi)</p>	<p>Superficie</p>	<p>Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 154,40 mq.</p>
<p>Parti comuni:</p>	<p><i>I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da un appartamento facente parte della maggiore consistenza del fabbricato denominato Condominio "Palazzo Abete", ove risulta costituito condominio.</i></p>	<p>Quote:</p>	<p>Sul complesso immobiliare in cui insistono i cespiti oggetto di procedura risulta costituito condominio.</p>
<p>Stato di occupazione e conservativo:</p>	<p>L'appartamento staggio attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Brusciano al foglio 4, particella 1410 sub 46 sito alla Via Mariano Semmola, n. 12, scala C, interno 2, Piano Terra, è attualmente occupato dalla famiglia degli esecutati Sigg.ri ....OMISSIS.... e ....OMISSIS...., come innanzi meglio generalizzati, così come anche risulta dal verbale delle operazioni peritali del 02/09/2024 e dalla documentazione reperita dal sottoscritto esperto presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Brusciano. Le facciate esterne del fabbricato complessivamente versano in un buono stato manutentivo. Gli ambienti interni dell'appartamento staggio attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Brusciano al foglio 4, particella 1410 sub 46, a seguito dell'accesso peritale eseguito effettuato in data 02/09/2024 in unisono al custode Avv. Massimino Giuseppe Lauri, si presentavano in buone condizioni manutentive con discrete finiture. Il pavimento ed i rivestimenti rinvenuti negli ambienti sono in ceramica. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico e dall'impianto di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità. I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e dell'appartamento avviene a mezzo caldaia autonoma fornita da gas città. Le porte interne dei vari ambienti sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.</p> <p>In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE) che è stato reperito allegato all'atto di provenienza per Notar ....OMISSIS...., repertorio ....OMISSIS.... del ....OMISSIS.... Lo stesso, comunque, a seguito delle</p>		

	trasformazioni seguite dalla data dell'ultimo acquisto, andrà rinnovato, ed il costo è stato tenuto in debita considerazione dallo scrivente esperto estimatore in fase di stima.
Descrizione:	<p>I beni oggetto della presente procedura, si trovano al piano rialzato di un Condominio denominato "Palazzo Abete" costituito da un fabbricato con struttura portante in cemento armato, articolato in tre casse scala: Scala "A", Scala "B" e Scala "C", oltre ad aree comuni, ciascuna scala presenta ingresso autonomo dall'esterno tramite le parti comuni esterne ed è dotato di ulteriore uscita esterna sempre dalle parti comuni. Il fabbricato si sviluppa in cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) con copertura piana: il lastrico solare, a cui si giunge mediante ognuno dei tre corpi scale ad ogni verticale è munita di ascensore che va dal piano terra al piano quarto incluso. Sul lastrico solare sono presenti i giabbotti scale ed ascensori. Il palazzo è dotato altresì di piano seminterrato destinato a garage e cantinole; l'intera superficie del piano seminterrato comprende, oltre l'intera sagoma del fuori terra del fabbricato, anche alcune zone esterne dei cortili retrostanti, carrabili e pedonali. L'accesso al Condominio avviene dalla stradina privata che parte dalla Via Mariano Semmola, all'altezza del civico n.12, ove è sito un cancello in metallo, munito sia di accesso pedonale che carraio del tipo automatizzato. Nella suddetta stradina privata, sono presenti pozzetti con presenza di predisposizione di allacciamento idrico e fognario. La "Scala C" del fabbricato che contiene il bene oggetto della presente, una volta varcato il cancello d'ingresso, è sito in fondo al viale privato interno del condominio. L'immobile è sito al piano rialzato della "Scala C", presenta l'interno n. 2, allo stesso livello, tra l'appartamento contraddistinto con l'interno n. 1 ed il nostro, è posto l'impianto ascensore condominiale della scala che serve tutti i restanti quattro piani abitati del fabbricato. La struttura portante del fabbricato, costruita nel periodo che va dal 1968 sino al 1972, si presenta del tipo mista in cemento armato e mattoni tipo clinker, utilizzati come rivestimento, quasi del tutto rimossi a seguito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria deliberati dal Condominio "Palazzo Abete" il 26 e 27/07/2018 e conclusisi poi in seguito circa due anni addietro. I solai del fabbricato sono del tipo piano e realizzati in latero cemento. Al piano rialzato della "Scala C" ove è sito l'appartamento oggetto della presente, sono presenti n. 2 unità abitative (interno n.1 e interno n.2 che contraddistingue il nostro), ai piani superiori vi sono n.5 unità abitative rispettivamente ai piani primo, secondo e quarto, mentre al piano terzo sono allocate n.4 unità abitative, per un totale complessivi di n.21 unità abitative presente nel fabbricato "Scala C", il dato è stato desunto dalle schede allegate alle tabelle millesimali fornite dall'amministratore pro tempore del Condominio "Palazzo Abete". L'appartamento è composto da un ingresso /cucina, un corridoio di disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un locale ripostiglio ed un terrazzo esterno di pertinenza. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,90 mt. (vi è controsoffittatura), gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: cucina-soggiorno di 35,81 mq (superficie lorda); un corridoio di disimpegno di 23,86 mq; una prima camera da letto di 20,02 mq; una seconda camera da letto di 20,61 mq; un primo locale w.c. di 6,75 mq; un locale ripostiglio di 3,86 mq; un secondo locale w.c. di 8,54 mq, una terza camera da letto di 21,94 mq.; un terrazzo esterno pavimentato di pertinenza di 67,06 mq; un balcone esterno a livello di 5,00 mq. L'appartamento staggito non è dotato di locale box e/o cantinola. All'esterno del Condominio "Palazzo Abete", nei pressi dello stesso, sono presenti dei parcheggi in stalli predisposti sulla Via Mariano Semmola ed altri ancora sulla antistante Via Padula. Il Condominio "Palazzo Abete", è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Brusciano, vi sono molte attività commerciali in zona e la stessa risulta ben servita, non molto lontano è presente la stazione della Circumvesuviana, e sono facilmente raggiungibili i comuni limitrofi a mezzo della ex SS 162 Dir - Asse Mediano e della SS 7 bis. I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, il viale comune di accesso, il vano della "Scala C" posta sulla destra del piano rialzato percorrendo l'androne; l'ascensore condominiale, inoltre, è accessibile dai mezzi carrabili.</p>

Firmato Da: ANDREA ADDEO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 115ebff

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta (CE) – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 15/07/2024 e al 27/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare ilOMISSIS....

Reg. gen.OMISSIS.... - Reg. part.OMISSIS....

Capitale: €OMISSIS....

Tasso interesse annuo:OMISSIS....

Durata:....OMISSIS....

A favore di

....OMISSIS....

quale creditore ipotecario con sede inOMISSIS....

Contro

....OMISSIS...., quale debitore ipotecario, nato aOMISSIS.... per il diritto di proprietà in comunione legale con la moglie per la quota di ½;

....OMISSIS...., quale debitore ipotecario, nata aOMISSIS....) il 07/05/1985, C.F.OMISSIS....I, per il diritto di proprietà in comunione legale con il marito per la quota di ½;

Totale:OMISSIS....

Rogante: NotaioOMISSIS....

Data:OMISSIS....

N° repertorio:OMISSIS....

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare ilOMISSIS....

Reg. gen.OMISSIS.... - Reg. part.OMISSIS....

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di

....OMISSIS....

con sede inOMISSIS....

Contro

....OMISSIS....;

....OMISSIS....;

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.