

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
NORD
III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. ssa Fabrizia Fiore

Proc. RGE 205 / 2021

LOTTO 1: APPARTAMENTO

Antonio Chiariello

AVERSA 05/01/2024

Proc. RGE 205 / 2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dott.ssa Fabrizia Fiore

Proc. RGE 205 / 2021

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

PREMESSA

Il presente elaborato peritale fa riferimento all'appartamento per civile abitazione riportato al catasto fabbricati del Comune di Afragola alla sezione urbana, foglio 13, particella 1330, subalterno 14, piano 4, cat. A2, int.10, identificato come **LOTTO 1**

Il sottoscritto Ing. Antonio Chiariello, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 4427, in data 19/04/2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che lo incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

Proc. RGE 205 / 2021

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*

oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.*

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**, in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del file dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.** dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)"

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, concordemente con il custode giudiziario Dott. Antonio Piccolo, fissava l'accesso sui luoghi per il giorno 15.05.2023 ore 11.30, dandone comunicazione all'esecutato tramite raccomandata A/R del 26/04/2023 (ALL. 1)

In tale data l'Ing. Antonio Chiariello si recava alla I Traversa via Leutrek n°8 del comune di Afrgola (NA) per effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto del provvedimento (ALL 2); ad attenderlo incontrava la signora xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx identificata a mezzo Carta d'identità n° xxxxx rilasciata dal xxxxx in data xxxxx, insieme al marito signor xxxxx nato a xxxxx il xxxxx identificato a mezzo xxxxx n° xxxxx rilasciata dal comune di xxxxx in data xxxxx.

I coniugi si rendevano disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

In sede di accesso la signora xxxxx forniva i dati ai quali desiderava essere contattata: telefono xxxxx; indirizzo mail xxxxx

L'esecutata dichiarava infine di risiedere presso l'immobile insieme alla sua famiglia composta dal marito xxxxx e i due figli entrambi minori.

L'accesso si chiudeva alle ore 12.00

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L' esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale. Altresì precisa che per l'immobile pignorato (**LOTTO 1**) sito in Afragola (NA) alla Via I Traversa Leutrek n°8, che consta di un appartamento per civile abitazione riportato al catasto fabbricati del detto Comune alla sezione urbana, foglio 13, particella 1330, subalterno 14, piano 4, cat. A2, int.10, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile; la stessa rileva provenienze e formalità sui beni oggetto del provvedimento nel ventennio preso in esame dalla data del 21/09/21. L'esperto ha comunque provveduto a produrre una visura storica sull'immobile. (**ALL 10**)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento, di **proprietà** della signora xxxxx di cui alla presente relazione è:

Piena Proprietà di un appartamento per civile abitazione in Afragola (NA) alla via I Traversa Leutrek n°8, posto al quarto piano di un più vasto fabbricato denominato “Condominio LE.MA.”, composto da sette vani catastali e distinto con l’interno n°10 censito nel catasto fabbricati del comune di Afragola al **Foglio 13, p.lla 1330, sub. 14**, Cat A/2, classe 5, Consistenza 7 vani, cl 5, Sup. catastale totale: 108; RC euro 451,90.

Il diritto reale di piena proprietà per l’appartamento indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutata.

L’esperto non ha evidenziato difformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento ed i dati attuali.

Per quanto attiene ai confini del bene oggetto del pignoramento:

- Appartamento per civile abitazione in Afragola (NA) alla via I Traversa Leutrek n°8 censito nel catasto fabbricati del comune di Afragola al Foglio 13, p.lla 1330, sub. 14 **confinante in senso orario** con ballatoio, scala e appartamento al piano sub 15 interno 11 e con affaccio su cortile condominiale interno per due lati

Nell’atto di pignoramento **non** vengono indicati i confini.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L’immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è:

- Appartamento per civile abitazione in Afragola (NA) alla via I Traversa Leutrek n°8 censito nel catasto fabbricati del comune di Afragola al Foglio 13, p.lla 1330, sub. 14



LA I Traversa di via Leutrek si trova nell'area periferica sud – orientale della città di Afragola nelle vicinanze del centro IKEA che dista meno di 2 km dalla stessa via.

L'immobile pignorato è parte di un più vasto fabbricato denominato “Condominio LE.MA.” confinante con I traversa via Leutrek, proprietà ALIAS, proprietà xxxxx e Proprietà xxxxx, censito al catasto terreni del Comune di Afragola (NA) al foglio 13, p.lla 1330 sub dal 3 a 19 compreso (**ALL 12**), che si compone di piano sotto strada, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano.

Proc. RGE 205 / 2021

L'appartamento oggetto del provvedimento, ubicato al quarto piano, interno 10 del palazzo LE.MA, è raggiungibile una volta varcato il cancello di ingresso per il tramite del vano scale. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.



Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d'uso residenziale
- È ubicata al piano quarto
- È abitata dalla signora xxxxx con il marito xxxxx e i due figli minori

- L'appartamento, identificato con interno n° 10 è composto sette vani catastali (una cucina, una zona soggiorno, tre camere da letto e due bagni); ha accesso alla parte sinistra salendo le scale e confina in senso orario con: ballatoio, scala e appartamento al piano sub 15 interno 11. Presenta affaccio su cortile condominiale su due lati;

Proc. RGE 205 / 2021

- Entrando nell'appartamento, immediatamente alla destra dell'ingresso, si trova una porta dalla quale si accede ad una zona che comprende una camera da letto di circa 21 m² e un bagno di 5,4 m² con entrate distinte.

Dalla porta di ingresso ci si immette dopo un paio di metri in un soggiorno di 30,5 m². Dal lato opposto del soggiorno rispetto all'ingresso c'è una porta dalla quale ci si accede ad un corridoio di 4.9 m² che porta alla cucina di 9.5 m² dotata di ripostiglio, a due camere da letto di 10.2 m² e 7.25 m² oltre che al secondo bagno di 4.05 m². Tutti i vani escluso il secondo bagno, sono dotati di affacci esterni sul cortile condominiale. Il soggiorno e una delle due camere consentono l'accesso a due terrazzi che assommano a 18.5 m²

L'appartamento è in un buono stato di conservazione, presenta finiture di discreta qualità con pavimenti in ceramica e pareti verniciate con pittura lavabile. Nei due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia è presente un rivestimento che arriva a circa 30 cm dal soffitto. Gli infissi di tutti i vani sono in alluminio effetto legno mentre i serramenti sono in ferro. Nel corso del sopralluogo si è altresì riscontrata la presenza di alcune macchie di umidità dovute ad una precedente perdita dell'impianto termoidrico in corrispondenza della camera adiacente la cucina. Infine si rilevano macchie di umidità sulla parete dell'altra camera in comune con il secondo bagno (ALL 4).

Tutto ciò premesso la superficie commerciale è:

H media interna: 2.85 m

Sup. resid. Lorda: 102 m²

Sup. balcone: 18.5 m²

Sup. resid. Netta: 96 m²

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e D.P.R. 138 del 1998 allegato C: La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguaglio) + (Sup. balcone lorda x coeff. Ragguaglio) =

Proc. RGE 205 / 2021

$$(102 \text{ mq} \times 1) + (18.5 \text{ mq} \times 0.1) = \text{mq} (102 + 1.85) = \text{mq} 103.85$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti	Ceramica
Pareti	Pittura lavabile, rivestimento nei bagni e zona cucina,
Porta d'ingresso	Porta blindata semplice
Porte interne	A battente in legno
Infissi	In alluminio effetto legno gli interni, in ferro verniciato quelli esterni
<u>Impianti</u>	Riscaldamento condominiale
	Elettrico
	Idrico
	Telefonico
	Antenna tv
<u>Stato manutenzione</u>	buono

L'immobile è utilizzabile nello stato in cui si trova. Lo stesso non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l'acquisizione è di euro 250,00

RILIEVI FOTOGRAFICI (ALL4)



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. RGE 205 / 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®













QUESITO n. 3: Identificare catastalmente l'immobile

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione è:

- Appartamento per civile abitazione in Afragola (NA) alla via I Traversa Leutrek n°8, posto al quarto piano di un più vasto fabbricato denominato "Condominio LE.MA.", composto da sette vani catastali e distinto con l'interno n°10 censito nel catasto fabbricati del comune di Afragola al Foglio 13, p.lla 1330, sub. 14, Cat A/2, classe 5, Consistenza 7 vani, cl 5, Sup. catastale totale: 108; RC euro 451,90

L'esperto ha fatto richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Afragola per identificare l'area su cui sorge l'immobile oggetto del provvedimento (**ALL 5**). Dai certificati prodotti risulta:

- Che il lotto di terreno riportato in catasto terreni del Comune di Afragola al foglio 13 p.lla 1330 ricade in zona "Fb" Altre attrezzature di interesse generale
- Che la detta particella ricade per il 100% nell'area di rispetto relativa ai pozzi ARIN.

Relativamente alle concessioni edilizie (**ALL 6**), in data 07/06/2000 il comune di Afragola ha rilasciato concessione edilizia n°54 alla signora xxxxx per la l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per attrezzature pubbliche a destinazione sportiva-sanitaria. Successivamente con licenza di permesso a costruire in sanatoria n° 135 del 29/09/2008 viene concesso dal comune di Afragola la variazione d'uso in abitazioni e piccoli ampliamenti per le 12 unità abitative distribuite dal primo al quarto piano oltre ad un appartamento ad uso residenziale ex-novo al quinto piano.

QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: appartamento uso residenziale

Quota di proprietà: piena proprietà per 1000/1000 sull'appartamento;

Ubicazione: Appartamento sito in Afragola (NA) alla Via I traversa Leutrek n°8 (condominio LE.MA.)

Stato di possesso: occupato dall'esecutata, dal marito e dai due figli minori;

Composizione: ampio ingresso / soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni;

Confini in senso orario:

- **Appartamento:** confinante con ballatoio, scala e appartamento al piano sub 15 interno 11 e con affaccio su cortile condominiale interno per due lati

Dati Catastali:

- Appartamento: Catasto fabbricati del Comune di Afragola (NA) **Foglio 13, p.lla 1330, sub. 14**, piano 4°, interno 10, Cat A/2, classe 5, Consistenza 7 vani, Sup. catastale 101 mq, RC euro 451,90;

Corrispondenza catastale: Si è potuta verificare la piena rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Per una migliore descrizione si rimanda all' allegato fotografico (**ALL4**).

Proc. RGE 205 / 2021

Concessioni: in data 07/06/2000 il comune di Afragola (NA) ha rilasciato concessione edilizia n°54 alla signora xxxxx per la l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per attrezzature pubbliche a destinazione sportiva-sanitaria. Successivamente con licenza di permesso a costruire in sanatoria n° 135 del 29/09/2008 viene concesso dal comune di Afragola la variazione d'uso in abitazioni e piccoli ampliamenti per le 12 unità abitative distribuite dal primo al quarto piano oltre ad un appartamento ad uso residenziale ex-novo al quinto piano (**ALL 6**).

L'area su cui insiste l'immobile riportato in catasto terreni del Comune di Afragola al foglio 13 p.lla 1330 ricade in zona "Fb" Altre attrezzature di interesse generale

PREZZO BASE D'ASTA: euro 151.500,00

QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

ANNO 2000

Alla signora xxxxx l'area su cui sorgono gli immobili, Foglio 13 P.lla 1330, è pervenuta per un atto di compravendita del 15/03/2000 Numero di repertorio 169818 Notaio xxxxx sede xxxxx (NA) trascritto il 23/03/2000 nn. 9478/6462 da potere di xxxxx nato il xxxxx ad xxxxx codice fiscale: xxxxx, xxxxx nata il xxxxx a xxxxx codice fiscale: xxxxx

ANNO 2011

All'esecutata xxxxx, la piena proprietà dell'immobile in Afragola (NA) foglio 13 P.lla 1330 sub 14 e la quota di 1/13 dell'immobile in Afragola (NA) foglio 13 p.lla 1330 sub 19, sono pervenuti per atto do compravendita del 15/03/2011 numero di repertorio 5912/4087 Notaio xxxxx, trascritto il 23/03/2011 nn. 11582/8240, da potere di xxxxx nata il xxxxx ad xxxxx codice fiscale xxxxx (**ALL 7**)

QUESITO N. 6: Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

L'esperto ha fatto richiesta ed ha ottenuto dall'ufficio urbanistico del comune di Afragola copia delle licenze edilizie concesse per la realizzazione dell'immobile a cui afferiscono i beni oggetto del provvedimento (ALL 6). In particolare:

- In data 07/06/2000 il comune di Afragola ha rilasciato concessione edilizia n°54 alla signora xxxxx per la l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per attrezzature pubbliche a destinazione sportiva-sanitaria alla contrada Leutrek, foglio 13, p.lla 1330.
- In data 29/09/2009, il comune di Afragola ha rilasciato licenza di permesso a costruire in sanatoria n° 135 per la variazione d'uso in abitazioni e piccoli ampliamenti per le 12 unità abitative distribuite dal primo al quarto piano oltre ad un appartamento ad uso residenziale ex-novo al quinto piano.

QUESITO N. 7: Verificare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In sede di accesso l'esperto ha verificato che l'immobile è occupato dall'esecutata che vi abita con il marito e i loro due figli

QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto ha reperito per il tramite dell'amministratore del condominio "LE.MA." a cui afferiscono i beni pignorati, Avv. xxxxx, il regolamento condominiale con relativa indicazione delle tabelle millesimali.

Tale regolamento è stato stipulato in data 13/10/2008, a rogito del Notaio xxxxx rep. n° 25761/5070, registrato a Casoria (NA) il 17/10/2008 al n° 5098, trascritto a Napoli 2 il 20/10/2008 al n° 55948/36534 (ALL 8).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Nessun onere

Cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

a. ISCRIZIONI (ALL 9)

ISCRIZIONE NN. 8584/822 del 27/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/02/2012 numero di Repertorio 29980/7775 Notaio xxxxx sede Casoria (NA)

Proc. RGE 205 / 2021

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede Jesi (AN) contro xxxxxx nata il xxxxxx a xxxxxx C.F. xxxxxx, xxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxx C.F. xxxxxx QUALE DEBITORE NON DTORE DI IPOTECA

Capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 durata 15 anni

Gravante sull' immobile in Afragola foglio 13, p.lla 1330 sul 14, e sulla quota di 1/13 dell'immobile in Afragola foglio 13, p.lla 1330 su. 19

ISCRIZIONE NN. 50583/4455 del 27/11/2013 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 26/11/2013 Numero di repertorio 8025/5799 notaio xxxxxx sede CAPUA (CE) a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede Jesi (AN) contro xxxxxx nata il xxxxxx a xxxxxx C.F. xxxxxx, xxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxx C.F. xxxxxx QUALE DEBITORE NON DTORE DI IPOTECA

Capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 durata 15 anni

Gravante sull' immobile in Afragola foglio 13, p.lla 1330 sul 14

ISCRIZIONE NN. 35129/4564 del 30/09/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 30/04/2015 Numero di repertorio 902 emesso da Tribunale di Ancona sede Ancona

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede Jesi (AN)

contro xxxxxx nata il xxxxxx a Napoli C.F. xxxxxx Capitale € 52.057,52 Totale € 75.000,00

Gravante sull' immobile in Afragola foglio 13, p.lla 1330 sul 14

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 30526/22717 del 18/06/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/05/2021 numero di repertorio 4028 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD sede AVERSA (CE)

A favore di ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) (Richiedente Avv. xxxxxx)

contro xxxxxx nata il xxxxxx a Napoli C.F. xxxxxx

Gravante sull' immobile in Afragola foglio 13, p.lla 1330 sul 14, e sulla quota di 1/13 dell'immobile in Afragola foglio 13, p.lla 1330 su. 19

Proc. RGE 205 / 2021

QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale. Dal certificato di destinazione urbanistica (**ALL 5**) si evince che:

- Che il lotto di terreno riportato in catasto terreni del Comune di Afragola al foglio 13 p.lla 1330 ricade in zona “Fb” Altre attrezzature di interesse generale
- Che la detta particella ricade per il 100% nell’area di rispetto relativa ai pozzi ARIN.

QUESITO N. 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

L’esperto ha reperito per il tramite dell’amministratore del condominio “LE.MA.” a cui afferiscono i beni pignorati, Avv. xxxxx, il regolamento condominiale con relativa indicazione delle tabelle millesimali.

Tale regolamento è stato stipulato in data 13/10/2008, a rogito del Notaio xxxxx rep. n° 25761/5070, registrato a Casoria il 17/10/2008 al n° 5098, trascritto a Napoli 2 il 20/10/2008 al n° 55948/36534 (**ALL 8**).

Il regolamento di condominio disciplina la gestione dei seguenti beni condominiali:

- L’area su cui sorge il fabbricato e sottosuolo;
- Il tetto di copertura dell’edificio
- Le fondazioni, strutture portanti, muri maestri, i muri di ambio perimetrali e quelli dei vani scala
- Le grondaie, la rete fognaria, gli scarichi di acqua bianca e nera fino al punto di diramazione dei singoli locali di proprietà particolare
- I servizi e gli impianti (acqua, gas, energia elettrica per luce o forza motrice) fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni delle singole unità immobiliari per l’impianto di acquedotto
- I portoni di accesso all’edificio, gli androni e loro accessori e gli impianti ed apparecchi di illuminazione
- Le scale di accesso ai piani e pianerottoli e relativi accessori, compresi gli impianti e gli apparecchi di illuminazione ed i muri di ambito

- Gli impianti di ascensore nelle loro parti fisse e mobili, compresi i locali macchinari, i muri di ambito dei vani corsa ed i portoncini di accesso
- Gli impianti di citofono
- L'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, ivi compresi i balconi, gli infissi, ringhiere, serrande ecc.
- Tutti gli impianti comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle cose sopra indicate è espresso in millesimali

Per quanto attiene alla definizione delle tabelle millesimali (**ALL 8**), le stesse sono state redatte in prima istanza in una relazione allegata al regolamento di condominio redatta dal Geom. xxxxx del 20/10/2008. Nel febbraio del 2015, c'è stata una relazione tecnica di verifica delle tabelle millesimali ad opera dello Studio Tecnico xxxxx (**ALL 8**) che confermava quasi interamente lo studio precedente e sicuramente lo faceva per quanto attiene gli immobili oggetto del provvedimento.

A seguire si riporta l'estratto delle quote millesimali riferite all'appartamento oggetto del provvedimento:

Tabella A- Millesimi Generale Palazzo LE.MA. – Afragola (NA) via c/da Leutrek										
Descriz.	Propr.	Piano	Sup. mq	CU	CO	Sup. R	CP	CD	Sup. Vi	Mill. A
Interno 10		Quarto	97.48			82.41	1	1	82.41	62.39
Ingresso			5.63	0.8	0.7	3.38				
Soggiorno			22.42	1	0.9	20.18				
Cucina			6.73	0.9	0.9	5.45				
Camera			14.3	1	0.9	12.87				
Bagno			4.1	0.9	0.9	3.51				
Ripostiglio			2.08	0.9	0.7	1.4				
Balcone			10	0.3	0.9	2.85				
Balcone			5.28	0.3	0.9	1.43				

Il pagamento degli oneri condominiali è disciplinato in quote mensili secondo le relative tabelle millesimali da corrispondere direttamente all'amministratore del condominio tramite apposito c/c o contanti con rilascio di ricevuta.

In ragione dei valori delle tabelle millesimali sopra definite, la quota mensile per l'immobile oggetto del provvedimento per le spese ordinarie risulta essere pari a 42,11 €/mese (Tabella A)

L'esperto ha fatto quindi richiesta di attestazione dello stato dei pagamenti e oneri condominiali riferiti all'immobile pignorato. Dalle evidenze fornite dall'amministratore del Condominio, Avv. xxxxx (**ALL. 14**) risulta la seguente situazione debitoria:

Proc. RGE 205 / 2021

Pagamenti oneri condominiali ordinari

Gestione ordinaria 2016	€ 505,32
Gestione ordinaria 2017	€ 505,32
Gestione ordinaria 2018	€ 505,32
Gestione ordinaria 2019	€ 505,32
Gestione ordinaria 2020	€ 505,32
Gestione ordinaria 2021	€ 505,32
Gestione ordinaria 2022	€ 505,32
Gestione ordinaria 2023	€ 505,32

TOTALE DOVUTO € 4.042,56**QUESITO N. 12: *Procedere alla valutazione del bene***

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

La Stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio) (**ALL 15**) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare) (**ALL 16**)

Le quotazioni di riferimento sono quelle relative alle civili abitazioni ricavate nella zona dove ricade l'immobile (**Fascia/zona:** Periferica/AREA PERIFERICA SUD-ORIENTALE A VOCAZIONE MISTA TRA POLI COMMERCIALI IKEA E LE PORTE DI NAPOLI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Periferica/AREA PERIFERICA SUD-ORIENTALE A VOCAZIONE MISTA TRA POLI COMMERCIALI IKEA E LE PORTE DI NAPOLI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

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	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Afragola (NA)

ZONA AREA PERIFERICA SUD ORIENTALE A VOCAZIONE MISTA TRA POLI COMMERCIALI IKEA E LE PORTE DI NAPOLI

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.192**

Valore medio

Euro **1.588**

Valore massimo

Euro **1.983**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.005**

Valore medio

Euro **1.338**

Valore massimo

Euro **1.671**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **723**

Valore medio

Euro **904**

Valore massimo

Euro **1.085**

Valuta subito questo
immobile

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in “ Principi di economia ed estimo” e qui riportati:

max %	min %
prezzo di mercato	prezzo di mercato
caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%
caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 35 %
caratteristiche tecnologiche	Kt 20%
caratteristiche produttive	Kp 10%

Ne consegue: il valore di mercato è di euro 1.700,00

caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	0.30
caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	0.35
caratteristiche tecnologiche	Kt	0.15
caratteristiche produttive	Kp	0.08
tot	K	0.88

Proc. RGE 205 / 2021

E con l'applicazione dei coefficienti il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.700,00 \text{ €/mq} \times 88\% = \text{€ } 1.496 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di mq.103.85, il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.496 \text{ €/mq.} \times 103.85 \text{ mq} = \text{€ } 155.359,6$$

Adeguamenti e correzioni della stima:	
Stima immobile	€ 155.359,6
APE	€ 250 -
Regolarizzazione oneri condominiali	€ 4.042,56 -
Prezzo base d'asta	€ 151.067,04 – 151.500,00

QUESITO N. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

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

La signora xxxxx ha contratto matrimonio con il signor xxxxx in data 13/09/2007 scegliendo il regime della separazione dei beni. (ALL 17).

La signora xxxxx è residente ad xxxxx dal xxxxx alla via xxxxx (ALL 18)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

AVERSA 05.01.2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Antonio Chiariello

Proc. RGE 205 / 2021