

## **ALLEGATO 9**

Nota recapitata dall'attuale Amministratore PT del Condominio costituito nel fabbricato  
comprendente l'immobile pignorato e istanza inoltrata dall'*esperto*

**Dott. Ing. Daniele Capuano**

---

**Da:** [REDACTED]  
**Inviato:** martedì 30 gennaio 2024 16:02  
**A:** Dott. Ing. Daniele Capuano  
**Oggetto:** RE: RICHIESTA CTU INFORMAZIONI CONDOMINIALI - PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.E. 517/2023 TRIBUNALE DI NAPOLI  
**Allegati:** [REDACTED]

Si allega quanto richiesto

--

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Associata ANAPI - Tessera nr. Z4749  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Spett.le Ing. Daniele Capuano

PEC: [REDACTED]

**Oggetto.** Richiesta di informazioni di natura condominiale per espletamento di Consulenza Tecnica di Ufficio

In evasione alla richiesta si rappresenta quanto segue.

- 1) IDENTIFICAZIONE CONDOMINIALE IMMOBILE PIGNORATO (CIVICO ESATTO) E ATTUALE  
OCCUPAZIONE CONOSCIUTA DALL'AMMINISTRATORE

Via 4 Novembre Fabbricato A scala B int 03

- 2) COPIA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE VIGENTE

Nella documentazione non c'è un regolamento condominiale ma solo tabelle millesimali che allego.

- 3) Ammontare medio mensile della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile pignorato.

72,80 Euro mensili

- 4) Ammontare medio mensile delle eventuali spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione a carico dell'immobile pignorato.

119,55 Euro mensili

- 5) Spese condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) a carico dell'immobile pignorato negli ultimi due anni.

1677,59 EURO

- 6) Spese straordinarie già deliberate, ma per le quali non è stata ancora emessa la relativa bolletazione, riguardanti l'immobile pignorato

NESSUNO

- 7) Cause in corso pendenti sullo stabile condominiale e di interesse per l'immobile pignorato

NESSUNO

- 8) Situazione moratorie dell'Amministrazione condominiale nei confronti di fornitori di servizi

ATA ASCENSORI 1856,84 EURO

COMPENSO EX AMMINISTRATORE [REDACTED] 21245,07 RIDOTTI POI DOPO

VARIE VERIFICHE A EURO 5426,36

L'AMMINISTRATORE  
[REDACTED]

Spett.le Dig.ra/Dott.ssa [REDACTED]  
n.q. Amministratore P.T. dello stabile  
sito in Ercolano alla Via IV Novembre n° 250  
PEC: [REDACTED]

**Oggetto:** Richiesta di informazioni di natura condominiale per espletamento di Consulenza Tecnica di Ufficio

Spett.le Sig.ra/Dott.ssa Di Meo salve, sono l'Ing. Daniele Capuano (studio in Napoli alla Via Consalvo n. 8, c.a.p. 80125, [REDACTED]).

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Montefusco della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli mi ha incaricato di svolgere la Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura esecutiva N° R.G.E. 517/2023, promossa contro [REDACTED] avente ad oggetto il seguente immobile facente parte dello stabile sito in Ercolano (NA) alla Via IV Novembre n° 250 da Lei - Sig.ra/Dott.ssa [REDACTED] - attualmente amministrato:

- Appartamento int. 3 al piano II° della scala B, censito come foglio 11, p.lla 974, sub. 230

Allego, al riguardo, il verbale di nomina e copia di mio documento di riconoscimento.

Alla luce delle **disposizioni impartite dal Giudice delle Esecuzioni, tutte opportunamente elencate nell'anzidetto verbale**, sono a chiederLe - nella Sua qualità di Amministratore P.T. dello stabile comprendente l'immobile pignorato - le seguenti informazioni che dovrò riportare nella relazione peritale:

- 1) **NOMINATIVO OCCUPANTE APPARTAMENTO A SUA CONOSCENZA**
- 2) **ESATTO CIVICO CHE INDIVIDUA APPARTAMENTO POICHE' L'INGRESSO AL PARCO E' DISTINTO COME CIVICO 252 E IL PORTONE DEL FABBRICATO D'INTERESSE E' CONTRASSEGNA TO COME CIVICO 250**
- 3) **COPIA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE VIGENTE, poichè devo stabilire se sussistono vincoli di natura condominiale sugli immobili pignorati.**
- 4) **Informazioni in possesso dell'Amministrazione Condominiale su vincoli di natura condominiale sopravvenuti alla promulgazione del Regolamento di Condominio di cui è stata richiesta copia.**
- 5) **Precisa indicazione delle DOTAZIONI CONDOMINIALI ad uso comune LADDOVE ESISTENTI (tipo: casa del portiere; posti-auto, giardini, cortili; lavatoi; soffitte; locali terranei e/o cantinati). Laddove esistente una <casa o ex casa del portiere> di proprietà del Condominio, prego specificare ubicazione, estremi catastali e - se attualmente concessa in uso dietro corrispettivo - introito mensile e sussistenza di contratto di locazione registrato. Laddove esistenti posti-auto su proprietà comune ma ad uso individuale, CHE A QUANTO HO VISTO ESISTONO, prego specificare se trattasi di stallo a rotazione gratis, o fisso gratis specificando il numero, oppure ancora se trattasi di stallo a pagamento e con quale corrispettivo.**

- 6) Ammontare medio mensile della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile pignorato.
- 7) Ammontare medio mensile delle eventuali spese straordinarie già deliberate ed in corso di riscossione a carico dell'immobile pignorato.
- 8) Eventuali spese condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) a carico dell'immobile pignorato negli ultimi due anni.
- 9) Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma per le quali non è stata ancora emessa la relativa bolletazione, relativamente allo stabile condominiale e riguardanti dell'immobile pignorato (le spese dovranno essere sommariamente descritte).
- 10) Informazioni su eventuali cause in corso pendenti sullo stabile condominiale e di interesse per dell'immobile pignorato (con sommaria descrizione del tipo di vertenza).
- 11) Informazioni su eventuali situazione moratorie dell'Amministrazione condominiale nei confronti di fornitori di servizi.

**RingraziandoLa anticipatamente per la collaborazione**, evidenzio quanto segue:

- Le informazioni richieste dovranno essere fornite per iscritto (preciso da subito che rimborserò tutte le spese documentate, previo preavviso al recapito telefonico evidenziato in precedenza).
- Le risposte, anche se negative, dovranno essere articolate per punti, secondo l'ordine elencato innanzi (in caso di risposta negativa è sufficiente scrivere "NESSUNO" e perciò è opportuno rispettare l'ordine).
- Le informazioni richieste dovranno essere fornite entro il **31 GENNAIO 2024**, poiché devo relazionare al Giudice (il margine di tempo è certamente compatibile con Suoi altri impegni).
- Le informazioni richieste potranno essere recapitate al seguente indirizzo di posta elettronica:  
[REDACTED] oppure (PEC) [REDACTED] oppure anche pro-manibus  
previo concordamento di appuntamento.
- Si prega di corredare la nota a riscontro della presente di timbro e firma riconducibile all'amministrazione condominiale.

Resto a Sua completa disposizione per qualsiasi altra informazione.

In assenza di riscontro alla presente, riferirò di conseguenza al Giudice.

Napoli, 10 gennaio 2024

Con osservanza l'ESPERTO  
Dott. Ing. Daniele Capuano

