
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.
promossa da

"Omissis"

Codice fiscale: "Omissis"

contro

"Omissis"

Codice fiscale: "Omissis"

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	12
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	13
Parti Comuni	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	25
Lotto 2	26
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26

Titolarità.....	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T.....	39
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 26 (catastalmente snc), piano 1.....	40

INCARICO

In data 25/02/2025, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra n.75 - 80132 - Napoli (NA), email vittoriomerito@libero.it, PEC vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 26 (catastalmente snc), piano 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24/26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento con relativa cantina, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un deposito, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo "*inter vivos*" a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"
Nata a "Omissis"

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Terzigno, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr.: (all.8) *"Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Terzigno il giorno 24.04.1988.*

ANNOTAZIONI

Con atto in data 27/12/2006 a rogito del notaio Alfredo Caiazza del collegio notarile di Perugia gli sposi dell'atto controscritto hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Tribunale Civile e Penale di Nola n.4313/16 R.G, con ricorso depositato in data 16/06/2016 i coniugi hanno rivolto in stanza di cessazione degli effetti civili e del matrimonio.

Con sentenza n. 1687/19 pubblicata il 23/07/2019 il Tribunale di Nola pronuncia la cessazione degli effetti civili del matrimonio."

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"
Nata a "Omissis"

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Terzigno, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr.: (all.8) *"Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Terzigno il giorno 24.04.1988.*

ANNOTAZIONI

Con atto in data 27/12/2006 a rogito del notaio Alfredo Caiazza del collegio notarile di Perugia gli sposi dell'atto controscritto hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Tribunale Civile e Penale di Nola n.4313/16 R.G, con ricorso depositato in data 16/06/2016 i coniugi hanno rivolto in stanza di cessazione degli effetti civili e del matrimonio.

Con sentenza n. 1687/19 pubblicata il 23/07/2019 il Tribunale di Nola pronuncia la cessazione degli effetti civili del matrimonio."

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Il cespite de quo confina a nord e a est con viale Giotto, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836, sub 1 salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il cespite de quo confina a nord e a est con bene censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836, sub 2 e a sud con corte comune salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,70 m	T
Cantina	63,00 mq	82,00 mq	0,1	8,20 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,20 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	46,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,50 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1958 al 12/02/1985	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 03 are 58 ca
Dal 29/11/1958 al 12/02/1985	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 839 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 44 ca
Dal 12/02/1985 al 26/02/1996	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 839 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 44 ca Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,44
Dal 12/02/1985 al 26/02/1996	"Omissis", proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 03 are 58 ca Reddito dominicale € 6,10 Reddito agrario € 3,61
Dal 26/02/1996 al 30/10/2025	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 04 are 02 ca
Dal 15/06/1966 al 30/06/1987	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,22 Piano S1 - T
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano S1 -T
Dal 24/03/2012 al 30/10/2025	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 180,76 Piano S1 -T

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1958 al 12/02/1985	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 03 are 58 ca
Dal 29/11/1958 al 12/02/1985	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 839 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 44 ca
Dal 12/02/1985 al 26/02/1996	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 839 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 44 ca Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,44
Dal 12/02/1985 al 26/02/1996	"Omissis", proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 836 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 03 are 58 ca Reddito dominicale € 6,10 Reddito agrario € 3,61
Dal 26/02/1996 al 30/10/2025	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 04 are 02 ca
Dal 15/06/1966 al 30/06/1987	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 46 mq Piano T
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 46 mq Rendita € 0,19 Piano T
Dal 24/03/2012 al 29/10/2025	"Omissis", Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 46 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 90,28 Piano T

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836.

Lo scrivente evidenzia che, la planimetria catastale del cespite de quo, risulta inserita in data 06/07/2006 Pratica n. NA0393244 in atti dal 06/07/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 35668.1/2006)

Lo stesso ha effettuato le dovute verifiche riscontrando quanto segue:

L'agenzia delle Entrate in data 26.11.2005 ha censito d'Ufficio un immobile, con identificativo provvisorio (fg. 6, p.lla 9006, sub 3), con la seguente motivazione: cfr. (All.10) .. *"VARIAZIONE del 15/06/1966 Pratica n. NA0745482 in atti dal 26/11/2005 IMMOBILE RECUPERATO DALL'UFFICIO (n.370.1/1966)"*

La stessa ha effettuato, in data 24.11.2015, la bonifica del detto identificativo assegnando i seguenti dati fg. 6, p.lla 836, sub 4. cfr. (all.10) *"Variazione del 24/11/2015 Pratica n. NA0492497 in atti dal 24/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.222066.1/2015)"*

Al predetto cespite risulta essere stata associata d'ufficio la planimetria (scheda 370) redatta in data 15.06.1966.

La predetta planimetria, a parere dello scrivente, risulta pertanto allo stato degli atti essere la planimetria d'impianto del cespite, oggetto del pignoramento de quo, censito al NCEU del Comune di Terzigno fg. 6, p.lla 836, sub 1.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	836	2		A4	4	3,5 vani	160 mq	180,76 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di:

1) diversa distribuzione interna;

2) diverse aperture di prospetto;

3) annessione consistenza cassa scala e realizzazione w.c.;

4) fusione, per mezzo dell'apertura di una porta, con il bene censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836, sub 1 (oggetto del pignoramento de quo e facente parte del presente lotto).

L'aggiudicatario, con riferimento alle difformità di cui ai punti 1 e 2 e successivamente alla presentazione dell'eventuale accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Le difformità di cui al punto 3 e 4 dovranno essere ripristinate come riportato in planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	836	1		C2	U	46 mq	56 mq	90,28 €	T	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Il cespite risulta collegato, per mezzo di una porta interna, con il bene oggetto del pignoramento de quo e parte del presente lotto censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836, sub 2

Lo scrivente evidenzia che, la planimetria catastale del cespite de quo, risulta inserita in data 06/07/2006 Pratica n. NA0393244 in atti dal 06/07/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 35668.1/2006)"

Lo stesso ha effettuato le dovute verifiche riscontrando quanto segue:

L'agenzia delle Entrate in data 26.11.2005 ha censito d'Ufficio un immobile, con identificativo provvisorio (fg. 6, p.lla 9006, sub 3), con la seguente motivazione: cfr. (All.10) ... "VARIAZIONE del 15/06/1966 Pratica n. NA0745482 in atti dal 26/11/2005 IMMOBILE RECUPERATO DALL'UFFICIO (n.370.1/1966)"

La stessa ha effettuato, in data 24.11.2015, la bonifica del detto identificativo assegnando i seguenti dati fg. 6, p.lla 836, sub 4. cfr. (all.10) "Variazione del 24/11/2015 Pratica n. NA0492497 in atti dal 24/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.222066.1/2015)"

Al predetto cespite risulta essere stata associata d'ufficio la planimetria (scheda 370) redatta in data 15.06.1966.

La predetta planimetria, a parere dello scrivente, risulta pertanto allo stato degli atti essere la planimetria d'impianto del cespite, oggetto del pignoramento, censito al NCEU del Comune di Terzigno fg. 6, p.lla 836, sub 1.

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T**

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria.
(all.3-10)

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA
NICOLA BIFULCO 1), PIANO T**

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria.
(all.3-10)

Lo scrivente evidenzia che, la planimetria catastale del cespite de quo, risulta inserita in data 06/07/2006 Pratica n. NA0393244 in atti dal 06/07/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 35668.1/2006)

Lo stesso ha effettuato le dovute verifiche riscontrando quanto segue:

L'agenzia delle Entrate in data 26.11.2005 ha censito d'Ufficio un immobile, con identificativo provvisorio (fg. 6, p.lla 9006, sub 3), con la seguente motivazione: cfr. (All.10) ... "VARIAZIONE del 15/06/1966 Pratica n. NA0745482 in atti dal 26/11/2005 IMMOBILE RECUPERATO DALL'UFFICIO (n.370.1/1966)"

La stessa ha effettuato, in data 24.11.2015, la bonifica del detto identificativo assegnando i seguenti dati fg. 6, p.lla 836, sub 4. cfr. (all.10) "Variazione del 24/11/2015 Pratica n. NA0492497 in atti dal 24/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.222066.1/2015)"

Al predetto cespite risulta essere stata associata d'ufficio la planimetria (scheda 370) redatta in data 15.06.1966.

La predetta planimetria, a parere dello scrivente, risulta pertanto allo stato degli atti essere la planimetria d'impianto del cespite, oggetto del pignoramento, censito al NCEU del Comune di Terzigno fg. 6, p.lla 836, sub 1.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T**

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA
NICOLA BIFULCO 1), PIANO T**

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Terzigno, al viale Giotto n. 24/26, piano T-S1 (catastalmente via Nicola Bifulco snc).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento con relativa cantina, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il bene de quo, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 3,5 vani che si sviluppa nel seguente modo:

PIANO TERRA (appartamento): - n. 3 camere, disimpegno, cucina e n. 2 bagni.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a nord del cespite de quo, su viale Giotto, dall'ingresso posto a est nella cassa scale e, a sud, dalla corte comune con accesso da viale Giotto.

L'ingresso al w.c. è posto nella corte comune e, lo stesso, non risulta collegato direttamente all'appartamento.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del w.c. e dalla cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in legno e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in mediocre stato di manutenzione.

Gli impianti e i sanitari del w.c. risultano da ripristinare per la scarsa manutenzione e/o per assenza.

PIANO S1 (cantina): - n. 1 ambiente.

L'accesso al piano S1 è garantito dalla scala, a sud del cespite de quo, con accesso dall'area di corte comune.

Il bene risulta in scarse condizioni manutentive e allo stato grezzo.

L'esperto evidenzia che, parte del disimpegno e il w.c. 1, sono stati realizzati con annessione della consistenza della cassa scala.

La predetta consistenza dovrà essere ripristinata e, la stessa, non è stata inserita nel calcolo della consistenza per la valutazione del cespite de quo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Terzigno, al viale Giotto n. 24, piano T (catastalmente via Nicola Bifulco 1).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un deposito, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il bene de quo, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un deposito della consistenza catastale di 46 mq che si sviluppa in un unico ambiente.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata a sud, dalla corte comune con accesso da viale Giotto, e, per mezzo di una porta interna, dal cespite oggetto del pignoramento de quo facente parte del presente lotto censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836, sub 2.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in piastrelle di graniglia e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Gli infissi sono in ferro e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2021
- Scadenza contratto: 18/07/2025

Il cespite de quo è occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dalla sig.ra "Omissis".

L'esecutata ha fornito copia del detto contratto registrato in data 19.07.2021 al n. 3309 serie 3T.

Canone di locazione € 250,00 mensili.

Il contratto "*a non domino*" risulta stipulato in qualità di locatrice dalla figlia dell'esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 09.07.2025 e sollecito in data 03.09.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il cespite de quo è occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dalla sig.ra "Omissis".

La parte non ha fornito alcun contratto di locazione riferito al cespite de quo.

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 09.07.2025 e sollecito in data 03.09.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	14/06/1958	21334	4588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	27/06/1958	21512	15814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Nota di trascrizione in rettifica della precedente trascritta il 12.12.1958 al n. 41229 per errata indicazione della consistenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	29/11/1958	22521	4664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	06/11/1961	40254	29523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino	29/11/1958	22521	4664

	"Omissis"	Gatti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	12/12/1958	41228/41229	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 29/10/2025	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/2013	387/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	09/07/2013	28877	22258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 30/10/2025	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA	12/06/2018	1187	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	18/06/2018	27618	21289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	14/06/1958	21334	4588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	27/06/1958	21512	15814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	29/11/1958	22521	4664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	12/12/1958	41228/41229	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Nota di trascrizione in rettifica della precedente trascritta il 12.12.1958 al n. 41229 per errata indicazione della consistenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	29/11/1958	22521	4664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	06/11/1961	40254	29523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/03/2012 al 29/10/2025	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/2013	387/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	09/07/2013	28877	22258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 30/10/2025	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA	12/06/2018	1187	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	18/06/2018	27618	21289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 29/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 58048 - Reg. part. 21634
Importo: € 600.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,98 %
Rogante: IACCARINO MARIA
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 3501
N° raccolta: 1189
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 20/09/2024
Reg. gen. 45550 - Reg. part. 6026
Importo: € 23.675,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 8.296,67
Spese: € 3.540,00
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
N° repertorio: 2728

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 31703
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 29/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 58048 - Reg. part. 21634
Importo: € 600.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,98 %
Rogante: IACCARINO MARIA
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 3501
N° raccolta: 1189
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 20/09/2024
Reg. gen. 45550 - Reg. part. 6026
Importo: € 23.675,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 8.296,67
Spese: € 3.540,00
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
N° repertorio: 2728

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 31703
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Il Comune di Terzigno rientra nella prescrizione prevista dalla L.R. n. 21 del 10.12.03 ed è classificato con grado di sismicità S=9.

L'intero territorio Comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico. D.M. 28.03.1985- G.U. n.98 del 26.04.1985.(all.4)

La zona rientra: - secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale". (all.4)

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica e Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis.... "Si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs. 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 07.08.1961 ex L. 1497/39, pubblicato sulla G.U. del 24.08.1961.

Rientrano, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dell'area dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il Comune di Terzigno rientra nella prescrizione prevista dalla L.R. n. 21 del 10.12.03 ed è classificato con grado di sismicità S=9.

L'intero territorio Comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico. D.M. 28.03.1985- G.U. n.98 del 26.04.1985.(all.4)

La zona rientra: - secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale". (all.4)

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica e Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis.... "Si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs. 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 07.08.1961 ex L. 1497/39, pubblicato sulla G.U. del 24.08.1961.

Rientrano, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dell'area dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esperto ha effettuato, al fine di verificare la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Terzigno a mezzo pec in data 11.07.2025. (all.5)

Il Comune di Terzigno ha inoltrato, in data 31.10.2025 prot. n. 30892/2025, copie di alcuni titoli edilizi precisando quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis*.... *"IL RESPONSABILE SERVIZIO Vista la richiesta di accesso agli atti, acquisita da questo ufficio con PROT. 20127 DEL 11/07/2025, a nome del richiedente ARCH. VITTORIO MERITO in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola dell'immobile oggetto dei documenti di cui si chiede accesso:*

- CE 69/76 e relative varianti (realizzazione sopraelevazione al 1° piano di una casa per civile abitazione e copertura terrazzo).

- CE 115/73 (realizzazione tettoia nel cortile).

- CE 60/73 (muro di cinta)

ATTESTA

Che in data odierna è stata inviata all' ARCH. VITTORIO MERITO in qualità di CTU copia scansionata della documentazione oggetto di richiesta.

Si dà atto della ricevuta del pagamento del bonifico bancario effettuato il 16/10/2025.

Si attesta inoltre che ai nominativi indicati non corrispondono istanze di condono."

La licenza del piano terra, allo stato, non è stata rinvenuta e non sono stati indicati, dal Comune di Terzigno, i riferimenti della stessa.

Lo scrivente evidenzia che, il cespite de quo, è posto al piano terra e il titolo edilizio trasmesso (CE 69/76 e successive varianti) afferisce alla sopraelevazione del detto piano terra.

L'esperto precisa che l'intero piano terra, per quanto sopra riportato, è stato presumibilmente realizzato in virtù di un precedente titolo ma che, allo stato, non è possibile verificare se lo stato dei luoghi è conforme al detto titolo.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, in via prudenziale un abbattimento sul valore di stima del cespite.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il cespite de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. (all.9)

Il costo della predetta certificazione è forfettariamente calcolato nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esperto ha effettuato, al fine di verificare la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Terzigno a mezzo pec in data 11.07.2025. (all.5)

Il Comune di Terzigno ha inoltrato, in data 31.10.2025 prot. n. 30892/2025, copie di alcuni titoli edilizi precisando quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis*.... *"IL RESPONSABILE SERVIZIO Vista la richiesta di accesso agli atti, acquisita da questo ufficio con PROT. 20127 DEL 11/07/2025, a nome del richiedente ARCH. VITTORIO MERITO in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola dell'immobile oggetto dei documenti di cui si chiede accesso:*

- CE 69/76 e relative varianti (realizzazione sopraelevazione al 1° piano di una casa per civile abitazione e copertura terrazzo).

- CE 115/73 (realizzazione tettoia nel cortile).

- CE 60/73 (muro di cinta)

ATTESTA

Che in data odierna è stata inviata all' ARCH. VITTORIO MERITO in qualità di CTU copia scansionata della documentazione oggetto di richiesta.

Si dà atto della ricevuta del pagamento del bonifico bancario effettuato il 16/10/2025.

Si attesta inoltre che ai nominativi indicati non corrispondono istanze di condono."

La licenza del piano terra, allo stato, non è stata rinvenuta e non sono stati indicati, dal Comune di Terzigno, i riferimenti della stessa.

Lo scrivente evidenzia che, il cespite de quo, è posto al piano terra e il titolo edilizio trasmesso (CE 69/76 e successive varianti) afferisce alla sopraelevazione del detto piano terra.

L'esperto precisa che l'intero piano terra, per quanto sopra riportato, è stato presumibilmente realizzato in virtù di un precedente titolo ma che, allo stato, non è possibile verificare se lo stato dei luoghi è conforme al detto titolo.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, in via prudenziale un abbattimento sul valore di stima del cespite.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata al bene, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA
NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 26 (catastalmente snc), piano 1

DESCRIZIONE

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, gli atti di provenienza fino al primo titolo *"inter vivos"* a carattere traslativo nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento de quo. (all.6)

L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: "Omissis"
Nata a "Omissis"

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Terzigno, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr.: (all.8) *"Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Terzigno il giorno 24.04.1988.*

ANNOTAZIONI

Con atto in data 27/12/2006 a rogito del notaio Alfredo Caiazza del collegio notarile di Perugia gli sposi dell'atto controscritto hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Tribunale Civile e Penale di Nola n.4313/16 R.G, con ricorso depositato in data 16/06/2016 i coniugi hanno rivolto in stanza di cessazione degli effetti civili e del matrimonio.

Con sentenza n. 1687/19 pubblicata il 23/07/2019 il Tribunale di Nola pronuncia la cessazione degli effetti civili del matrimonio."

CONFINI

Il cespite de quo confina a nord e a est, in proiezione, con viale Giotto e a sud, in proiezione, con corte comune salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	1
Balcone	48,00 mq	48,00 mq	0,33	15,84 mq	0,00 m	1
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				134,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,59 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1958 al 12/02/1985	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 03 are 58 ca
Dal 29/11/1958 al 12/02/1985	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 839 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 44 ca
Dal 12/02/1985 al 26/02/1996	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 839 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 44 ca Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,44
Dal 12/02/1985 al 26/02/1996	"Omissis", proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 03 are 58 ca Reddito dominicale € 6,10 Reddito agrario € 3,61
Dal 26/02/1996 al 03/11/2025	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 836 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 04 are 02 ca
Dal 21/04/1987 al 24/03/2012	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 3 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,18 Piano 1
Dal 24/03/2012 al 03/11/2025	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 836, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 484,18 Piano 1

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Terzigno al fg. 6, p.lla 836.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	836	3		A2	5	7,5 vani	146 mq	484,18 €	1	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di:

1) diversa distribuzione interna;

2) diverse aperture di prospetto;

3) aumento di volumetria e di superficie.

L'aggiudicatario, con riferimento alle difformità di cui ai punti 1 e 2 e successivamente alla presentazione dell'eventuale accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

La difformità, di cui al punto 3, dovrà essere ripristinata come riportato nel titolo edilizio.

Il costo del predetto aggiornamento è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

PRECISAZIONI

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza catastale originaria. (all.3-10)

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6-7)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Terzigno, al viale Giotto n. 26, piano 1 (catastalmente via Nicola Bifulco snc).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il bene de quo, è costituito da una costruzione di n° 3 piani fuori terra ed uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 7,5 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- ingresso/salone doppio, n. 3 camere, cucina, corridoio, lavanderia, ripostiglio, n. 2 w.c. e n. 2 balconi.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, di fronte per chi sale le scale, nella cassa scale.

La pavimentazione del bene è in gress e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e dalla cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in legno e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2021
- Scadenza contratto: 18/07/2025

Il cespite de quo è occupato, per quanto dichiarato in sede di accesso, dalla sig.ra "Omissis".

L'esecutata ha fornito copia del detto contratto registrato in data 19.07.2021 al n. 3308 serie 3T.

Canone di locazione € 250,00 mensili.

Il contratto "*a non domino*" risulta stipulato in qualità di locatrice dalla figlia dell'esecutata. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 09.07.2025 e sollecito in data 03.09.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	14/06/1958	21334	4588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	27/06/1958	21512	15814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Nota di trascrizione in rettifica della precedente trascritta il 12.12.1958 al n. 41229 per errata indicazione della consistenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	29/11/1958	22521	4664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	06/11/1961	40254	29523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1958 al 24/03/2012	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bernardino Gatti	29/11/1958	22521	4664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	12/12/1958	41228/41229	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 29/10/2025	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"		21/03/2013	387/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	09/07/2013	28877	22258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 30/10/2025	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA	12/06/2018	1187	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	18/06/2018	27618	21289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 29/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 58048 - Reg. part. 21634
Importo: € 600.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,98 %
Rogante: IACCARINO MARIA
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 3501
N° raccolta: 1189
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 20/09/2024
Reg. gen. 45550 - Reg. part. 6026
Importo: € 23.675,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 8.296,67
Spese: € 3.540,00
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
N° repertorio: 2728

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 31703
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

***L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)**

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Terzigno rientra nella prescrizione prevista dalla L.R. n. 21 del 10.12.03 ed è classificato con grado di sismicità S=9.

L'intero territorio Comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico. D.M. 28.03.1985- G.U. n.98 del 26.04.1985.(all.4)

La zona rientra: - secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale". (all.4)

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica e Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis.... "Si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs. 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali.*

Rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 07.08.1961 ex L. 1497/39, pubblicato sulla G.U. del 24.08.1961.

Rientrano, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dell'area dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esperto ha effettuato, al fine di verificare la legittimità del cespite de quo, la richiesta di accesso agli atti al Comune di Terzigno a mezzo pec in data 11.07.2025. (all.5)

Il Comune di Terzigno ha inoltrato, in data 31.10.2025 prot. n. 30892/2025, copie di alcuni titoli edilizi precisando quanto segue:

cfr. (all.5) *Omissis.... "IL RESPONSABILE SERVIZIO Vista la richiesta di accesso agli atti, acquisita da questo ufficio con PROT. 20127 DEL 11/07/2025, a nome del richiedente ARCH. VITTORIO MERITO in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola dell'immobile oggetto dei documenti di cui si chiede accesso:*

- CE 69/76 e relative varianti (realizzazione sopraelevazione al 1° piano di una casa per civile abitazione e copertura terrazzo).

- CE 115/73 (realizzazione tettoia nel cortile).

- CE 60/73 (muro di cinta)

ATTESTA

Che in data odierna è stata inviata all' ARCH. VITTORIO MERITO in qualità di CTU copia scansionata della documentazione oggetto di richiesta.

Si dà atto della ricevuta del pagamento del bonifico bancario effettuato il 16/10/2025.

Si attesta inoltre che ai nominativi indicati non corrispondono istanze di condono."

L'esperto ha constatato che, lo stato dei luoghi, è conforme al predetto titolo edilizio ad eccezione di:

- 1) Diversa distribuzione interna;
- 2) Diverse aperture di prospetto;
- 3) Aumento di superficie balconi;
- 4) Aumento di volumetria a nord a est e a sud.

Le predette difformità, di cui ai punti 1 e 2, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2

del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00.

Le predette difformità, di cui ai punti 3 e 4, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, di cui ai punti 3 e 4, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

Lo scrivente effettuerà, per tutto quanto sopra riportato, in via prudenziale un abbattimento sul valore di stima del cespite.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il cespite de quo, per quanto dichiarato in sede di accesso, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. (all.9)

Il costo della predetta certificazione è forfettariamente calcolato nella misura di € 500,00 e, il detto costo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2024 (all.12).

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura (consistenza o valore) 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi/autorimesse, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastralmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento con relativa cantina, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 836, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastralmente via Nicola Bifulco 1), piano T

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un deposito, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 836, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 / 26 (catastalmente via Nicola Bifulco snc), piano S1 - T	110,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 110.200,00	100,00%	€ 110.200,00
Bene N° 2 - Deposito Terzigno (NA) - viale Giotto n. 24 (catastalmente via Nicola Bifulco 1), piano T	27,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 27.500,00	100,00%	€ 27.500,00
Valore di stima:					€ 137.700,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 25%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (25%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-10%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

IL VALORE FINALE DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO È PARI A € 103.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - viale Giotto n. 26 (catastalmente snc), piano 1
Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento, è ubicato a nord del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 836, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Terzigno (NA) - viale Giotto n. 26 (catastalmente snc), piano 1	134,59 mq	1.300,00 €/mq	€ 134.590,00	100,00%	€ 174.967,00
Valore di stima:					€ 174.967,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 25%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (25%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-15%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

IL VALORE FINALE DEL LOTTO 2 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO È PARI A € 131.000,00

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

Con osservanza
Napoli, li 03/11/2025

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

Arch. Merito Vittorio

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 / 26
(CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO SNC), PIANO S1 - T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 58048 - Reg. part. 21634
Importo: € 600.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,98 %
Rogante: IACCARINO MARIA
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 3501
N° raccolta: 1189
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 20/09/2024
Reg. gen. 45550 - Reg. part. 6026
Importo: € 23.675,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 8.296,67
Spese: € 3.540,00
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
N° repertorio: 2728

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 31703
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 24 (CATASTALMENTE VIA NICOLA BIFULCO 1), PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 58048 - Reg. part. 21634
Importo: € 600.000,00

A favore di "Omissis" S.P.A.
Contro "Omissis"
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,98 %
Rogante: IACCARINO MARIA
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 3501
N° raccolta: 1189

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 20/09/2024
Reg. gen. 45550 - Reg. part. 6026
Importo: € 23.675,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 8.296,67
Spese: € 3.540,00
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
N° repertorio: 2728

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 31703
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIALE GIOTTO N. 26 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli 2 il 25/07/2006
Reg. gen. 58048 - Reg. part. 21634
Importo: € 600.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,98 %
Rogante: IACCARINO MARIA
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 3501
N° raccolta: 1189
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Napoli 2 il 20/09/2024
Reg. gen. 45550 - Reg. part. 6026
Importo: € 23.675,00
A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"
Capitale: € 8.296,67
Spese: € 3.540,00
Rogante: TRIBUNALE DI
TREVISO N° repertorio: 2728

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 31703
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"