
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	13
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	20
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	23
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	25
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	25
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	26
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	27
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	27
Lotto 2	28
Descrizione.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	28
Titolarità.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	29

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	29
Confini	30
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	30
Consistenza	30
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	31
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	33
Dati Catastali.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	35
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	36
Precisazioni	37
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	37
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	39
Stato di occupazione.....	40
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	40
Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	42
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	45
Formalità pregiudizievoli.....	48

Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	48
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	49
Normativa urbanistica.....	50
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	50
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	50
Regolarità edilizia.....	51
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	51
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	52
Vincoli od oneri condominiali	53
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	53
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	53
Stima / Formazione lotti.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	58
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	58
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	59
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	59

INCARICO

In data 22/07/2025, 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 23/07/2025 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 Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

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 PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Palma Campania, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8) *"Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di Palma Campania il 31.07.1998.*
ANNOTAZIONI: Con atto in data 19.04.2007 a rogito del notaio dott.ssa Carmela De Meo del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola., gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Palma C. 05.07.2007"

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esperto ha acquisito, presso il Comune di Palma Campania, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8) *"Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di Palma Campania il 31.07.1998.*
ANNOTAZIONI: Con atto in data 19.04.2007 a rogito del notaio dott.ssa Carmela De Meo del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola., gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Palma C. 05.07.2007"

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Il cespite de quo confina a sud, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 11, a nord con edificio censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 898 e a ovest con cassa scale salvo altri.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Il cespite de quo confina a ovest con cassa scale, a sud, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 11 e a est, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 102 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	190,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	3,05 m	primo
Balcone	25,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	0,00 m	primo
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	primo
lastrico	300,00 mq	300,00 mq	0,1	30,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				253,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,00 mq		

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	230,00 mq	230,00 mq	0,10	23,00 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 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 PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 21/04/1976 al 29/12/1976	"Omissis", proprietà 500/1000; "Omissis", proprietà 500/1000 usufrutto 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 29/12/1976 al 16/12/1997	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati P, Anno 1979, prot. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 560,36 Piano primo
Dal 16/12/1997 al 02/02/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 102 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 475,14 Piano primo
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 6/12; "Omissis"; ciascuno per la quota di proprietà di 2/12	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 102 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 475,14 Piano primo
Dal 02/04/2014 al 13/01/2026	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 102 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 252 mq Rendita € 475,12 Piano primo

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 Palma Campania al fg. 6, p.lla 894.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 21/04/1976 al 29/12/1976	"Omissis", proprietà 500/1000; "Omissis", proprietà 500/1000 usufrutto 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 10/02/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 8 Categoria F5, Cons. 248 mq Piano secondo
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 6/12; "Omissis"; ciascuno per la quota di proprietà di 2/12	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 8 Categoria F5, Cons. 248 mq Piano secondo
Dal 02/04/2014 al 14/01/2026	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 8 Categoria F5, Cons. 248 mq Piano secondo

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 Palma Campania al fg. 6, p.lla 894.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	894	102		A2	1	8 vani	252 mq	475,12 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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 della veranda posizionata ad est del cespite de quo.

L'aggiudicatario, con riferimento alla predetta difformità, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	894	8		F5		248 mq			secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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 all'elaborato planimetrico;
- vi è corrispondenza tra l'elaborato planimetrico e lo stato attuale dei luoghi.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1**

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

L'esperto evidenzia che, nell'atto di divisione in favore dell'esecutata, è riportato quanto segue:
cfr. (all.6): *"Articolo 6 .. omissis.. In particolare le condividenti omissis relativamente al fabbricato alla via Cimitero n. 72 descritto alla lettera A) della superiore premessa, dichiarano che resta in comune ...omissis... la corte che si diparte da via cimitero e la scala di collegamento dei piani dell'intero fabbricato alla via Cimitero (riportato nel NCEU di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 9).*

L'esperto evidenzia che, il predetto sub 9, risulta essere il viale e la cassa scale (BCNC) (all.10)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

L'esperto evidenzia che, nell'atto di divisione in favore dell'esecutata, è riportato quanto segue:
cfr. (all.6): *"Articolo 6 .. omissis.. In particolare le condividenti omissis relativamente al fabbricato alla via Cimitero n. 72 descritto alla lettera A) della superiore premessa, dichiarano che resta in comune ...omissis... la corte che si diparte da via cimitero e la scala di collegamento dei piani dell'intero fabbricato alla via Cimitero (riportato nel NCEU di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 9).*

L'esperto evidenzia che, il predetto sub 9, risulta essere il viale e la cassa scale (BCNC) (all.10)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

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)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

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)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72 (NA).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento, è ubicato a ovest 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° 2 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 civile abitazione.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 8 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- ingresso/corridoio, salone, cucina, n. 4 camere, n. 2 w.c., ripostiglio, balcone, lastrico a est e parte del terrazzo a ovest.

Parte del lastrico ad est risulta verandato e pavimentato mentre, la rimanente parte, risulta pavimentato con guaina per la presenza di pannelli fotovoltaici.

Il terrazzo ad ovest, parzialmente in proprietà esclusiva, risulta pavimentato con cotto ed è coperto da una tettoia.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive con una ristrutturazione risalente agli anni '80 dello scorso secolo.

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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72 (NA).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un lastrico solare, è ubicato a ovest 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° 2 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 civile abitazione.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un lastrico solare della consistenza catastale di 248 mq.

Il detto lastrico risulta pavimentato con guaina per la presenza di pannelli fotovoltaici.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale, sul pianerottolo del piano secondo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Il cespite staggito è occupato dalla debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza dell'esecutata riscontrando che, quest'ultima, è residente in Palma Campania alla via Cimitero n. 72 piano 1. (all.8)

L'esperto ha altresì inoltrato, a mezzo pec in data 22.10.2025, seconda richiesta 05.11.2024 e sollecito in data 02.12.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, in data 04.11.2025 a mezzo pec, ha riscontrato la detta richiesta nella quale non emergono contratti di locazione registrati per il cespite de quo.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Il cespite staggito è occupato dalla debitrice esecutata. (all.9)

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza dell'esecutata riscontrando che, quest'ultima, è residente in Palma Campania alla via Cimitero n. 72 piano 1. (all.8)

L'esperto ha altresì inoltrato, a mezzo pec in data 22.10.2025, seconda richiesta 05.11.2024 e sollecito in data 02.12.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate, in data 04.11.2025 a mezzo pec, ha riscontrato la detta richiesta nella quale non emergono contratti di locazione registrati per il cespite de quo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Carlo Tefuri	12/03/1973	43380	2793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	28/03/1973	19581	14656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la detta accettazione, è stata erroneamente trascritta in favore di "Omissis" nata il "Omissis" in luogo di "Omissis" Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1518	1195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	01/12/1976	24416	21204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Successioni	19/10/1976	92	486

		Nola			
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPUANO NICOLA	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1517	1194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1976 al 28/11/1977	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/12/1976	26605	23138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1977 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. Il predetto atto, in rettifica del precedente a firma del notaio dott. Alfonso Crisci del 02.12.1976 rep 183379 racc. 9632, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. ai nn. 26605/23138 in data 29.12.1976, con il quale veniva erroneamente indicata la data di nascita della dante causa "Omissis" "nata il "Omissis" in luogo di "Omissis" L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990.	Atto di rettifica donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. ssa Angela De Sena	28/11/1977	412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	19/12/1977	24428	21572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"				
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 6/12 della piena proprietà; "Omissis", ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21173	11088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014 al 13/01/2026	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21174	11089
		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)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Carlo Tefuri	12/03/1973	43380	2793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	28/03/1973	19581	14656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la detta accettazione, è stata erroneamente trascritta in favore di "Omissis" nata il "Omissis" in luogo di "Omissis" Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1518	1195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPUANO NICOLA	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1517	1194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	01/12/1976	24416	21204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Successioni Nola	19/10/1976	92	486
Dal 02/12/1976 al 28/11/1977	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/12/1976	26605	23138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1977 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. Il predetto atto, in rettifica del precedente a firma del notaio dott. Alfonso Crisci del 02.12.1976 rep 183379 racc. 9632, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. ai nn. 26605/23138 in data 29.12.1976, con il quale veniva erroneamente indicata la data di nascita della dante causa "Omissis" "nata il "Omissis"" in luogo di "Omissis" L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Atto di rettifica donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. ssa Angela De Sena	28/11/1977	412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	19/12/1977	24428	21572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 6/12 della piena proprietà; "Omissis", ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21173	11088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014 al 13/01/2026	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21174	11089
		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)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 14/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
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 PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 25521-p del 06.11.2025 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili siti in Palma Campania alla via Cimitero e identificati al NCEU al fg. 6, p.lla 894, subb 6, 8, 11 e 102, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti di tutela secondo quanto d.lgs 42/2004 n. 42 della parte seconda dedicata ai Beni Culturali;

Non rientrano nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del D.lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 25521-p del 06.11.2025 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili siti in Palma Campania alla via Cimitero e identificati al NCEU al fg. 6, p.lla 894, subb 6, 8, 11 e 102, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti di tutela secondo quanto d.lgs 42/2004 n. 42 della parte seconda dedicata ai Beni Culturali;

Non rientrano nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del D.lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

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 PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 acquisito, presso il Comune di Palma Campania, la documentazione edilizia del cespite de quo riscontrando quanto segue: (cfr. all.5)

- Licenza edilizia, per la costruzione di un opificio industriale, n. 14 rilasciata in data 01.03.1973;
- Licenza edilizia, ampliamento di un fabbricato e costruzione di una sala per la lavorazione di prod. ortofrutt., n. 82 rilasciata in data 21.05.1985;
- Concessione edilizia in sanatoria, per cambio di destinazione d'uso, n. 1 rilasciata in data 03.01.2002.

L'esperto ha verificato che, lo stato dei luoghi, è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato ad eccezione di:

- 1) diverse aperture di prospetto;
- 2) aumento di volumetria per realizzazione veranda ad est.

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile 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 = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

La predetta difformità, di cui al punto 2, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

La predetta difformità, di cui al punto 2, non è stata sanata e non è condonabile 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, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 1.500,00.

I predetti importi saranno detratti dal 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.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. (all.9)

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 acquisito, presso il Comune di Palma Campania, la documentazione edilizia del cespite de quo riscontrando quanto segue: (cfr. all.5)

- Licenza edilizia, per la costruzione di un opificio industriale, n. 14 rilasciata in data 01.03.1973;
- Licenza edilizia, ampliamento di un fabbricato e costruzione di una sala per la lavorazione di prod. ortofrutt., n. 82 rilasciata in data 21.05.1985;
- Concessione edilizia in sanatoria, per cambio di destinazione d'uso, n. 1 rilasciata in data 03.01.2002.

L'esperto ha verificato che, lo stato dei luoghi, è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

*** 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 PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, 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)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

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° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

cfr. (all.8) *"Omissis", e "Omissis" hanno contratto matrimonio nel Comune di Palma Campania il 31.07.1998.*

ANNOTAZIONI: Con atto in data 19.04.2007 a rogito del notaio dott.ssa Carmela De Meo del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola., gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Palma C. 05.07.2007"

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

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

- "Omissis" (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

cfr. (all.8) *"Omissis", e "Omissis" hanno contratto matrimonio nel Comune di Palma Campania il 31.07.1998.*

ANNOTAZIONI: Con atto in data 19.04.2007 a rogito del notaio dott.ssa Carmela De Meo del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola., gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Palma C. 05.07.2007"

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Il cespite de quo confina a sud con viale di accesso, a nord con edificio censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 898 e a ovest con cassa scale salvo altri.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Il cespite de quo confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 11, a sud con cassa scale e a ovest bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 5 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	595,00 mq	629,00 mq	1	629,00 mq	5,00 m	terra
aree esterne	776,00 mq	776,00 mq	0,10	77,60 mq	0,00 m	terra
Ufficio	40,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				758,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				758,60 mq		

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 21/04/1976 al 05/01/1979	"Omissis", proprietà 500/1000; "Omissis", proprietà 500/1000 usufrutto 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 05/01/1979 al 09/04/1988	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati P, anno 1979, prot. 15 Categoria D1 Piano terra
Dal 09/04/1988 al 13/11/2006	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 103 Categoria D1 Rendita € 6.352,42 Piano terra
Dal 13/11/2006 al 10/02/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 145 mq Rendita € 2.441,29 Piano terra
Dal 13/11/2006 al 10/02/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.821,10 Piano T- S1
Dal 10/02/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 4.966,00 Piano terra
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 6/12; "Omissis"; ciascuno per la quota di proprietà di 2/12	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 4.966,00 Piano terra
Dal 02/04/2014 al 02/11/2021	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 3 Categoria D1

		Rendita € 4.966,00 Piano terra
Dal 02/11/2021 al 15/01/2026	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 11 Categoria D1 Rendita € 8.000,00 Piano terra

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 Palma Campania al fg. 6, p.lla 894.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 21/04/1976 al 05/01/1979	"Omissis", proprietà 500/1000; "Omissis", proprietà 500/1000 usufrutto 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 894 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20 are 30 ca Reddito dominicale € 47,18 Reddito agrario € 16,77
Dal 05/01/1979 al 09/04/1988	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati P, anno 1979, prot. 15 Categoria D1 Piano Piano Terra
Dal 09/04/1988 al 13/11/2006	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 103 Categoria D1 Rendita € 6.352,42 Piano Piano Terra
Dal 13/11/2006 al 10/02/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.821,10 Piano T -S1
Dal 13/11/2006 al 10/02/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 145 mq Rendita € 2.441,29 Piano Terra
Dal 10/02/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 54,54 Piano S1
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", proprietà 6/12; "Omissis"; ciascuno per la quota di proprietà di 2/12	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 54,54 Piano S1
Dal 02/04/2014 al 19/01/2026	"Omissis", proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 894, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 54,54 Piano S1

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 Palma Campania al fg. 6, p.lla 894.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, 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	894	11		D1				8000 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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 capannone posto a est.

L'aggiudicatario, con riferimento con riferimento alle predette difformità esclusivamente per quelle sanabili, dovrà rettificare la planimetria catastale.

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

Le difformità non sanabili andranno ripristinate come riportato nel titolo edilizio.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	894	6		C2	3	22 mq		54,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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) realizzazione apertura di accesso dal sub 11 (oggetto del pignoramento de quo Bene 1 del presente lotto);
- 2) chiusura vano di accesso dalla cassa scale;
- 3) fusione con bene, non oggetto del pignoramento de quo, censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 5.

L'aggiudicatario, con riferimento con riferimento alle predette di cui al punto 1 e punto 2, dovrà rettificare la planimetria catastale.

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

La difformità, di cui al punto 3, dovrà essere ripristinata.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

L'esperto evidenzia che, nell'atto di divisione in favore dell'esecutata, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): *"Articolo 6 .. omissis.. In particolare le condividenti omissis relativamente al fabbricato alla via Cimitero n. 72 descritto alla lettera A) della superiore premessa, dichiarano che resta in comune ...omissis... la corte che si diparte da via cimitero e la scala di collegamento dei piani dell'intero fabbricato alla via Cimitero (riportato nel NCEU di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 9).*

L'esperto evidenzia che, il predetto sub 9, risulta essere il viale e la cassa scale (BCNC) (all.10)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

L'esperto evidenzia che, nell'atto di divisione in favore dell'esecutata, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6): *"Articolo 6 .. omissis.. In particolare le condividenti omissis relativamente al fabbricato alla via Cimitero n. 72 descritto alla lettera A) della superiore premessa, dichiarano che resta in comune ...omissis... la corte che si diparte da via cimitero e la scala di collegamento dei piani dell'intero fabbricato alla via Cimitero (riportato nel NCEU di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 9).*

L'esperto evidenzia che, il predetto sub 9, risulta essere il viale e la cassa scale (BCNC) (all.10)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, 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)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

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)

***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, allegati alla presente relazione (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72 (NA).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un opificio, è ubicato a ovest 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° 2 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 civile abitazione.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un opificio che si sviluppa nel seguente modo:

- n. 7 ambienti destinati alla lavorazione e a zone deposito, n. 3 ambienti destinati ad ufficio, n. 2 w.c., deposito a est (illegittimo) e area esterna parzialmente coperta da tettoia.

All'interno del cespite de quo, nella parte ovest tra l'ambiente 3 e l'ambiente 7, è realizzata una rampa per l'accesso al cespite staggito, facente parte del presente lotto (bene 2), censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 6.

L'accesso al bene è garantito dal viale comune, posto a sud dello stesso, che immette al viale di pertinenza.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è, per le zone di lavorazione, di tipo industriale mentre, per gli uffici, in gress e/o in linoleum. Le aree esterne risultano pavimentate con asfalto.

Le pareti nei w.c. sono rivestite con piastrelle in gres. Gli infissi sono in acciaio e/o in alluminio anodizzato.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di conservazione.

Per maggiore chiarezza descrittiva si rimanda all'allegato 1 e all'allegato 2.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72 (NA).

Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un deposito, è ubicato a ovest 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° 2 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 civile abitazione.

Il bene, nello stato di fatto, è composto da un deposito che si sviluppa in un unico ambiente.

Il cespite staggito risulta fuso con il bene, non oggetto del pignoramento de quo, censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 5..

L'accesso al bene è garantito dalla rampa, a est dello stesso, posta nel bene staggito (bene 1) e facente parte del presente lotto censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 11.

La pavimentazione del bene è in cemento. Le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione.

Il cespite risulta in mediocri condizioni manutentive.

Per maggiore chiarezza descrittiva si rimanda all'allegato 1 e all'allegato 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Il cespite staggito, per quanto verificato in sede di accesso, risulta occupato dalla Società "Omissis" in virtù di contratto affitto di ramo d'azienda della società "Omissis". (all.9)

L'esecutata ha fornito, in sede di accesso, la copia del predetto contratto di fitto di azienda. (all. 9)

Il predetto fitto di ramo d'azienda, per atto del notaio Chiara Ruocco del 29.05.2025, risulta registrato a Salerno in data 06.06.2025 al n. 18310/1T.

L'esperto ha altresì inoltrato, a mezzo pec in data 22.10.2025, seconda richiesta 05.11.2024 e sollecito in data 02.12.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate ha trasmesso, a mezzo pec in data 04.11.2025, la copia dei seguenti contratti:

- Contratto di comodato d'uso gratuito, n. 506 serie 3 del 11.03.2015, sottoscritto in data 05.05.2014 tra l'esecutata e la società "Omissis";

- contratto di locazione ad uso commerciale, registrato in data 21.04.2017 n. 3290/3T, sottoscritto in data 05.04.2017 tra l'esecutata e la società "Omissis"

Durata del contratto: 07.04.2017 al 06.04.2023 con rinnovo "ope legis" al 05.04.2029.

Canone del detto contratto: € 1.500,00 mensili.

L'agenzia delle Entrate ha altresì trasmesso, a mezzo pec in data 21.01.2026, la copia del seguente contratto:

- contratto di locazione ad uso commerciale, registrato in data 13.02.2021 n. 1427/3T, sottoscritto in data 01.02.2021 tra l'esecutata e la società "Omissis".

Il predetto contratto ha ad oggetto una porzione, di 30 mq, del cespite ex sub 3 attuale sub 11.

Durata del contratto: 01.02.2021 al 31.01.2026 con rinnovo automatico al 30.01.2031.

Canone del detto contratto: € 250,00 mensili.

I predetti canoni risultano congrui.

L'esperto effettuerà, essendo i predetti contratti di locazione ad uso commerciale opponibili alla procedura de qua, un abbattimento sul valore di stima del cespite.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Il cespite staggito, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta occupato dalla Società "Omissis" in virtù di contratto affitto di ramo d'azienda della società "Omissis". (all.9)

L'esecutata ha fornito, in sede di accesso, la copia del predetto contratto di fitto di azienda. (9)

Il predetto fitto di ramo d'azienda, per atto del notaio Chiara Ruocco del 29.05.2025, risulta registrato a Salerno in data 06.06.2025 al n. 18310/1T.

Nel predetto fitto di ramo d'azienda è riportato quanto segue:

cfr. (all.9) omissis... *"nel presente affitto è compreso, anche il contratto di locazione ad uso non abitativo relativo ai locali ubicati in Palma Campania in via Cimitero n. 72, ove svolge l'attività del ramo di azienda, contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola in data 05.04.2017 al n. 3290 serie 3T.".....*

L'esperto ha altresì inoltrato, a mezzo pec in data 22.10.2025, seconda richiesta 05.11.2024 e sollecito in data 02.12.2025 all'Agenzia delle Entrate, la richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate ha trasmesso, a mezzo pec in data 04.11.2025, la copia dei seguenti contratti:

- Contratto di comodato d'uso gratuito, n. 506 serie 3 del 11.03.2015, sottoscritto in data 05.05.2014 tra l'esecutata e la società "Omissis";
- contratto di locazione ad uso commerciale, registrato in data 21.04.2017 n. 3290/3T, sottoscritto in data 05.04.2017 tra l'esecutata e la società "Omissis"

L'agenzia delle Entrate ha altresì trasmesso, a mezzo pec in data 21.01.2026, la copia del seguente contratto:

- contratto di locazione ad uso commerciale, registrato in data 13.02.2021 n. 1427/3T, sottoscritto in data 01.02.2021 tra l'esecutata e la società "Omissis"

I predetti contratti sono riferiti al cespite ex sub 3 (attuale sub 11 - Bene 1 del presente lotto) e non hanno ad oggetto il cespite de quo sub 6.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Carlo Tefuri	12/03/1973	43380	2793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	28/03/1973	19581	14656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	01/12/1976	24416	21204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. La predetta accettazione è riferita al precedente identificativo catastale sub 3. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPUANO NICOLA	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1517	1194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la detta accettazione, è stata erroneamente trascritta in favore di "Omissis" nata il "Omissis" in luogo di "Omissis" La predetta accettazione è riferita al precedente identificativo catasto terreni fg. 6, p.lla 894 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1518	1195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1976 al 28/11/1977	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/12/1976	26605	23138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1977 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. Il predetto atto, in rettifica del precedente a firma del notaio dott. Alfonso Crisci del 02.12.1976 rep 183379 racc. 9632, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. ai nn. 26605/23138 in data 29.12.1976, con il quale veniva erroneamente indicata la data di nascita della dante causa "Omissis" "nata il "Omissis"" in luogo di "Omissis"" L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990.	Atto di rettifica donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. ssa Angela De Sena	28/11/1977	412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	19/12/1977	24428	21572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"				
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 6/12 della piena proprietà; "Omissis", ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21173	11088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014 al 15/01/2026	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: v	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21174	11089
		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)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1973 al 21/04/1976	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Carlo Tefuri	12/03/1973	43380	2793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	28/03/1973	19581	14656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. La predetta accettazione è riferita al precedente identificativo catastale sub 3. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPUANO NICOLA	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1517	1194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la detta accettazione, è stata erroneamente trascritta in favore di "Omissis" nata il "Omissis" in luogo di "Omissis" La predetta accettazione è riferita al precedente identificativo catasto terreni fg. 6, p.lla 894 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	15/01/2026	1518	1195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1976 al 02/12/1976	"Omissis", per la quota di 1/2 della	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"		19/10/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	01/12/1976	24416	21204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Successioni Nola	19/10/1976	92	486
Dal 02/12/1976 al 28/11/1977	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Alfonso Crisci	02/12/1976	18379	9632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	29/12/1976	26605	23138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1977 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 1/2 della nuda proprietà. Il predetto atto, in rettifica del precedente a firma del notaio dott. Alfonso Crisci del 02.12.1976 rep 183379 racc. 9632, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. ai nn. 26605/23138 in data 29.12.1976, con il quale veniva erroneamente indicata la data di nascita della dante causa "Omissis" "nata il "Omissis"" in luogo di "Omissis" L'usufrutto spettante al dante causa "Omissis" si è consolidato alla nuda proprietà per avvenuto decesso della predetta in data 19.05.1990. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Atto di rettifica donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. ssa Angela De Sena	28/11/1977	412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.	19/12/1977	24428	21572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014 al 02/04/2014	"Omissis", per la quota di 6/12 della piena proprietà;	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	"Omissis", ciascuno per la quota di 2/12 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21173	11088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2014 al 15/01/2026	"Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Nicola Capuano	02/04/2014	133031	35684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caserta	30/04/2014	21174	11089
		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)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72,
PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
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° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
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° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 25521-p del 06.11.2025 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... *"SI CERTIFICA che gli immobili siti in Palma Campania alla via Cimitero e identificati al NCEU al fg. 6, p.lla 894, subb 6, 8, 11 e 102, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti di tutela secondo quanto d.lgs 42/2004 n. 42 della parte seconda dedicata ai Beni Culturali;*

Non rientrano nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del D.lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

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° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

L'esperto ha acquisito il certificato vincoli, prot. n. 25521-p del 06.11.2025 presso la Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... *"SI CERTIFICA che gli immobili siti in Palma Campania alla via Cimitero e identificati al NCEU al fg. 6, p.lla 894, subb 6, 8, 11 e 102, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti di tutela secondo quanto d.lgs 42/2004 n. 42 della parte seconda dedicata ai Beni Culturali;*

Non rientrano nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del D.lgs 42/2004, n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

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° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 acquisito, presso il Comune di Palma Campania, la documentazione edilizia del cespite de quo riscontrando quanto segue: (cfr. all.5)

- Licenza edilizia, per la costruzione di un opificio industriale, n. 14 rilasciata in data 01.03.1973;
- Licenza edilizia, ampliamento di un fabbricato e costruzione di una sala per la lavorazione di prod. ortofrutt., n. 82 rilasciata in data 21.05.1985;
- Concessione edilizia in sanatoria, per la realizzazione di un vano cantinato pertinenziale al piano terra destinato ad attività prod. e realizzazione n. 2 depositi comunicanti ed in prosieguo del piano terra e altro corpo destinati ad uffici, n. 2 rilasciata in data 03.01.2002;

L'esperto precisa che, con riferimento al predetto titolo, ha estratto il solo dispositivo essendo i grafici, allo stato, non disponibili per irreperibilità.

- P. di C. n. 49/URB/2016, per la realizzazione di un porticato pertinenziale al fabbricato industriale, rilasciato in data 28.07.2016;

L'esperto ha verificato che, fatto salvo l'eventuale verifica di quanto autorizzato con la c.e. 2/2003, lo stato dei luoghi, è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato ad eccezione di:

- 1) diverse aperture di prospetto;
- 2) diversa distribuzione interna;
- 3) realizzazione deposito a est.

Le predette difformità, di cui al punto 1 e al punto 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

La predetta difformità, di cui al punto 3, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

La predetta difformità, di cui al punto 3, non è stata sanata e non è condonabile 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, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi.

La predetta difformità dovrà essere ripristinata.

Il costo, per il ripristino dello stato dei luoghi, è calcolato forfettariamente nella misura di € 10.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal 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.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. (all.9)

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 acquisito, presso il Comune di Palma Campania, la documentazione edilizia del cespite de quo riscontrando quanto segue: (cfr. all.5)

- Licenza edilizia, per la costruzione di un opificio industriale, n. 14 rilasciata in data 01.03.1973;
- Licenza edilizia, ampliamento di un fabbricato e costruzione di una sala per la lavorazione di prod. ortofrutt., n. 82 rilasciata in data 21.05.1985;
- Concessione edilizia in sanatoria, per la realizzazione di un vano cantinato pertinenziale al piano terra destinato ad attività prod. e realizzazione n. 2 depositi comunicanti ed in prosieguo del piano terra e altro corpo destinati ad uffici, n. 2 rilasciata in data 03.01.2002;

L'esperto precisa che, con riferimento al predetto titolo, ha estratto il solo dispositivo essendo i grafici, allo stato, non disponibili per irreperibilità.

Lo stesso evidenzia che il cespite de quo, allo stato, risulta fuso con il bene non oggetto del pignoramento de quo censito al NCEU del Comune di Palma Campania al fg. 6, p.lla 894, sub 5.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla separazione dei due cespiti come riportato in planimetria catastale.

Il costo dei predetti lavori è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00.

Il predetto frazionamento, laddove risultasse in difformità alla C.E. rilasciata in data 03.01.2002, risulta sanabile 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 = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.000,00

I predetti importi saranno detratti dal 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° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Non sono presenti 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, 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 Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1
Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72. Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un appartamento, è ubicato a ovest del centro del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 894, Sub. 102, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2
Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72. Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un lastrico solare, è ubicato a ovest del centro del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 894, Sub. 8, Categoria F5
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 Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 1	253,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 278.300,00	100,00%	€ 278.300,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano 2	23,00 mq	110,00 €/mq	€ 2.530,00	100,00%	€ 2.530,00
Valore di stima:					€ 280.830,00

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 16,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (16,50%) 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 (-1,5%);
- 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 € 234.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T
Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72. Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un opificio, è ubicato a ovest del centro del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 894, Sub. 11, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1
Il bene staggito è ubicato, nel Comune di Palma Campania, alla via Cimitero n. 72. Il cespite oggetto della procedura de qua, composto da un deposito, è ubicato a ovest del centro del detto comune ed è poco distante dai principali assi viari di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 894, Sub. 6, 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° 3 - Fabbricato industriale Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano T	758,60 mq	550,00 €/mq	€ 417.230,00	100,00%	€ 417.230,00
Bene N° 4 - Deposito Palma Campania (NA) - via Cimitero, 72, piano S1	28,00 mq	550,00 €/mq	€ 15.400,00	100,00%	€ 15.400,00
Valore di stima:					€ 432.630,00

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 18%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (18%) 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 (-5%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-3,00%);
- 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 € 355.00,00

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 19/01/2026

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 PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PALMA CAMPANIA (NA) - VIA CIMITERO, 72, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Caserta il 02/04/2025
Reg. gen. 13071 - Reg. part. 1726
Importo: € 350.000,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 188.708,20
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Data: 08/02/2025
N° repertorio: 464

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta il 28/05/2025
Reg. gen. 21571 - Reg. part. 16973
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"