
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2021 del R.G.E.

promossa da

"Omissis"

contro

"Omissis"

"Omissis"

"Omissis"

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastralmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	12

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	18
Precisazioni	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	19
Parti Comuni	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	22
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	30
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	34
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	36
Normativa urbanistica.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	37
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	37
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	38

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	39
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1.....	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1.....	40
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1.....	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1.....	43
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T.....	43
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1.....	44

INCARICO

In data 26/11/2021, 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 29/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1

LOTTO UNICO

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del Comune di Terzigno ed è poco distante dai principali servizi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del Comune di Terzigno ed è poco distante dai principali servizi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del Comune di Terzigno ed è poco distante dai principali servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPAMPITELLI SNC), PIANO 1

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

Lo stesso ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativi catastali attuali, per identificativi catastali precedenti, per nominativo (esecutato e dante causa). (all.7)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPAMPITELLI SNC), PIANO T

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

Lo stesso ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativi catastali attuali, per identificativi catastali precedenti, per nominativo (esecutato e dante causa). (all.7)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

Lo stesso ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativi catastali attuali, per identificativi catastali precedenti, per nominativo (esecutato e dante causa). (all.7)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

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

- "Omissis" (Proprietà 11/30)
Codice fiscale: "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 11/30)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 8/30) Codice
fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 11/30)
- "Omissis" (Proprietà 11/30)
- "Omissis" (Proprietà 8/30)

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8)

...."Omissis", e "Omissis" hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data [REDACTED]

ANNOTAZIONI: Nessuna"....

...."Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data [REDACTED]

ANNOTAZIONI: Con atto in data 26.04.2000 n. 59743 del notaio M.G. Jannitti, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni"

L'esperto ha altresì acquisito la visura camerale storica della Società esecutata. (all.8)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

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

- "Omissis" (Proprietà 11/30)
Codice fiscale: "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 8/30) Codice
fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 11/30)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 11/30)
- "Omissis" (Proprietà 8/30)
- "Omissis" (Proprietà 11/30)

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8) ""Omissis", e "Omissis" hanno contratto matrimonio nel Comune di Terzigno in data

ANNOTAZIONI: Nessuna".... ..

"Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data

ANNOTAZIONI: Con atto in data 26.04.2000 n. 59743 del notaio M.G. Jannitti, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni"

L'esperto ha altresì acquisito la visura camerale storica della Società esecutata. (all.8)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

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

- "Omissis" (Proprietà 11/30)
Codice fiscale: "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 11/30)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"
- "Omissis" (Proprietà 8/30) Codice
fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 11/30)
- "Omissis" (Proprietà 11/30)
- "Omissis" (Proprietà 8/30)

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.8) ""Omissis", e "Omissis" hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data

ANNOTAZIONI: Nessuna"....

...."Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio nel Comune di "Omissis" in data

ANNOTAZIONI: Con atto in data 26.04.2000 n. 59743 del notaio M.G. Jannitti, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.".....

L'esperto ha altresì acquisito la visura camerale storica della Società esecutata. (all.8)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3
(CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

Il bene de quo confina a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con via Bovio e a ovest con corte comune salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA
RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Il bene de quo confina a nord con cassa scale, a est con via Libero Bovio e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 3, p.lla 454, sub 4 salvo altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA
RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Il bene de quo confina a sud con corte comune, a est con bene censito al NCEU del Comune di Terzigno al fg. 3, p.lla 454, sub 5 e a ovest con terrapieno su via Zabatta salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,15 m	1
Balcone	45,00 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				159,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	123,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	3,10 m	S1 (catastalmente P.T)
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	90,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3
(CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1976 al 10/01/2002	"Omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 454 Qualità Inc. Ster. Superficie (ha are ca) 05 are 29 ca
Dal 01/02/1989 al 10/01/2002	"Omissis", proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 550 Qualità Inc. Ster. Superficie (ha are ca) 04 are 80 ca
Dal 10/01/2002 al 07/04/2022	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 454 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 10 are 09 ca
Dal 22/10/1985 al 28/10/2008	"Omissis", proprietario del fabbricato; "Omissis", proprietario per dell'area ciascuno per i propri diritti.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 454, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano 1
Dal 28/10/2008 al 07/04/2022	"Omissis", Proprietà 19/30; "Omissis" (NA), Proprietà 11/30.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 454, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano 1

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

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

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Terzigno al fg. 3, p.lla 454.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1976 al 10/01/2002	"Omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 454 Qualità Inc. Ster. Superficie (ha are ca) 05 are 29 ca
Dal 01/02/1989 al 10/01/2002	"Omissis", proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 550 Qualità Inc. Ster. Superficie (ha are ca) 04 are 80 ca
Dal 10/01/2002 al 07/04/2022	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 454 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 10 are 09 ca
Dal 22/10/1985 al 28/10/2008	"Omissis", proprietario del fabbricato; "Omissis", proprietario per dell'area ciascuno per i propri diritti.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 454, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89 mq Rendita € 174,67 Piano T
Dal 28/10/2008 al 07/04/2022	"Omissis", Proprietà 11/30; Intestazione parziale Proprietà 19/30.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 454, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 89 mq Rendita € 174,67 Piano T

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

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

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Terzigno al fg. 3, p.lla 454.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1976 al 10/01/2002	"Omissis"	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 454 Qualità Inc. Ster. Superficie (ha are ca) 05 are 29 ca
Dal 01/02/1989 al 10/01/2002	"Omissis", proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 550 Qualità Inc. Ster. Superficie (ha are ca) 04 are 80 ca
Dal 10/01/2002 al 07/04/2022	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 454 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 10 are 09 ca
Dal 22/10/1985 al 28/10/2008	"Omissis", proprietario del fabbricato; "Omissis", proprietario per dell'area ciascuno per i propri diritti.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 454, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 122 mq Rendita € 239,43 Piano T
Dal 28/10/2008 al 07/04/2022	"Omissis", proprietà 11/30; INTESTAZIONE PARZIALE Sede in NAPOLI (NA), Proprieta' 19/30.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 454, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 122 Rendita € 239,43 Piano T

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

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

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Terzigno al fg. 3, p.lla 454.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3
(CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	454	8		A2	5	6,5 vani		419,62 €	1	

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 (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) aumento di volumetria;
- 3) diverse aperture di prospetto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare, fatta salva la verifica della pratica di condono, lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	454	5		C2	1	89 mq		174,67 €	T	

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 (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità:

1) frazionamento

L'aggiudicatario dovrà ripristinare, fatta salva la verifica della pratica di condono, lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	454	4		C2	1	122		239,43 €	T	

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 (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità:

- 1) frazionamento (consistenza annessa a cespite di proprietà aliena);
- 2) diversa distribuzione interna;
- 3) diverse aperture.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale ad eccezione delle aperture in proprietà aliena.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

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

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), 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)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), 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)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), 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)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

Il cespite staggito è ubicato, in via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), nel Comune di Terzigno.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra.

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

Il bene de quo è composto da un appartamento della consistenza catastale di 6,5 vani che si sviluppa, nello stato di fatto, nel seguente modo: ingresso/salone, cucina, disimpegno, n.2 ambienti, zona lavanderia e balcone. L'accesso all'appartamento è garantito dalla porta ubicata, a nord del bene de quo, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive La pavimentazione del bene è in gress porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dei w.c. e dell'angolo cottura in cucina rivestite in gres.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Il cespite staggito è ubicato, in via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), nel Comune di Terzigno.

Il deposito, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra.

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

Il bene de quo è composto da un deposito della consistenza catastale di 89 mq che si sviluppa, nello stato di fatto, in un unico ambiente.

L'accesso al cespite è garantito dalla porta ubicata, a est del bene de quo, direttamente su via Libero Bovio.

Parte della consistenza del cespite de quo, precisamente quella a nord ovest, è stata annessa alla cassa scale.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive La pavimentazione del bene è in cemento e le pareti sono parzialmente tinteggiate con pittura lavabile.

Gli infissi sono in alluminio acciaio. Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Il cespite staggito è ubicato, in via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), nel Comune di Terzigno.

Il deposito, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 4 piani fuori terra.

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

Il bene de quo è composto da un deposito della consistenza catastale di 112 mq che si sviluppa, nello stato di fatto, in tre ambienti.

L'esperto evidenzia che, nello stato di fatto, l'ambiente 3 è stato annesso ad un bene di proprietà aliena non oggetto di pignoramento. (all.1)

L'accesso al cespite è garantito dalla porta ubicata, a sud del bene de quo, nella corte comune per mezzo di una scala esterna e da quella, a est del cespite, nella cassa scale. Il bene risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

Il bene de quo è occupato dal sig. "Omissis", amministratore della Società esecutata, e dal suo nucleo familiare. (all.9)

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza e lo stato di famiglia del predetto sig. "Omissis" riscontrando che, quest'ultimo, è residente in via Libero Bovio n.3 a Terzigno. (all.8)

L'esperto ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate di Napoli I e Napoli II, la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate di Napoli I, in data 28.02.2022, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.11) ... *"In riscontro alla richiesta in oggetto del 25/02/2022, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione presso questo Ufficio."*

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Il bene de quo è occupato dal sig. "Omissis", amministratore della Società esecutata, e dal suo nucleo familiare. (all.9)

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza e lo stato di famiglia del predetto sig. "Omissis" riscontrando che, quest'ultimo, è residente in via Libero Bovio n.3 a Terzigno. (all.8)

L'esperto ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate di Napoli I e Napoli II, la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate di Napoli I, in data 28.02.2022, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.11) ... *"In riscontro alla richiesta in oggetto del 25/02/2022, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione presso questo Ufficio."*

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3
(CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1976 al 12/06/1989	"Omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. L'atto de quo è riferito alla p.lla terreni n. 454 sulla quale parzialmente sono stati costruiti i cespiti staggiti. (Successivamente la quota degli immobili costruiti parzialmente su detto cespite rappresenta la quota di 6/10 dell'intero) Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Giuseppe Tortora	27/09/1976	70620	4149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	29/09/1976	19568	17101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno proprietario per la quota di 1/6 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la predetta accettazione dei cespiti pervenuti in successione di "Omissis", è riferita ad altri beni. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1989	171377/1989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	16/03/2009	14004	8993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno per la quota di 1/10 della piena proprietà. La predetta successione, contro "Omissis", è riferita al solo sub 5. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2008	40/814/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	14/04/2009	18841	12129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al	"Omissis"	denuncia di successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

14/12/2000	"Omissis"; "Omissis" ciascuno proprietario per la quota di 1/10 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	06/10/1988	18	576		
Dal 12/06/1989 al 14/10/2000	"Omissis", proprietario per la quota di 4/10 della piena proprietà. (L'atto è riferito ai beni de quo per la porzione costruita sul suolo della dante causa "Omissis" - madre) Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Iaccarino	12/06/1989	171376	16235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	03/07/1989	14089	19113
		Registrazione			
Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ""Omissis". Al quadro D della predetta nota è riportato quanto segue: cfr.:(all.6)... "il dott. Quaranta, giudice delegato del fallimento della Società "Omissis" ha autorizzato il "Omissis", quale curatore del fallimento della suddetta Società, ad accettare per conto del signor "Omissis", generalizzato nell'atto oggetto della presente nota, l'eredità con beneficio di inventario a lui devoluta pro-quota unitamente ad altri coeredi del defunto "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2001	141645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	08/05/2001	17098	12853
		Registrazione			
Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	"Omissis" L'esperto evidenzia che, la predetta accettazione, è	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/2001	64595	

	riferita alla successione di "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	12/07/2001	26629	19779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2000 al 15/10/2008	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; per la quota ciascuno di 8/30 della piena proprietà. La predetta successione è trascritta contro "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2008	39/814/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/2009	18840	12128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2008 al 28/10/2008	"Omissis" (in regime di comunione con "Omissis"), proprietaria per la quota di 11/30 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	Contratto di transazione contenente cessione di diritti immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Francesco Fasano	15/10/2008	12047	7057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	13/11/2008	61219	39928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2008 al 06/04/2022	"Omissis", proprietario per per la quota di 11/30 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita di quote indivise di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giancarlo Iaccarino	28/10/2008	22001	12559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	26/11/2008	64176	42157
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'esperto evidenzia che:

- l'accettazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.03.2009 ai nn. 14004/8993, dei cespiti pervenuti in successione di "Omissis" ed in favore di "Omissis", "Omissis" e "Omissis", è riferita ad altri beni

- non risulta l'accettazione di eredità, di cui alla predetta successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.04.2009 ai nn. 18840/12128, in favore della sig.ra "Omissis" e contro il sig. "Omissis". (all.7)

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1976 al 12/06/1989	"Omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. L'atto de quo è riferito alla p.lla terreni n. 454 sulla quale parzialmente sono stati costruiti i cespiti staggiati. (Successivamente la quota degli immobili costruiti parzialmente su detto cespite rappresenta la quota di 6/10 dell'intero) Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Giuseppe Tortora	27/09/1976	70620	4149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	29/09/1976	19568	17101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno per la quota di 1/10 della piena proprietà	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2008	40/814/8	
		Trascrizione			

	La predetta successione, contro "Omissis", è riferita al solo sub 5. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	14/04/2009	18841	12129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis" ciascuno proprietario per la quota di 1/10 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	06/10/1988	18	576
		Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno proprietario per la quota di 1/6 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la predetta accettazione dei cespiti pervenuti in successione di "Omissis", è riferita ad altri beni. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	accettazione tacita di eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	12/06/1989			171377/1989	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	16/03/2009			14004	8993
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1989 al 14/10/2000	"Omissis", proprietario per la quota di 4/10 della piena proprietà. (L'atto è riferito ai beni de quo per la porzione costruita sul suolo della dante causa "Omissis" - madre) Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Iaccarino	12/06/1989	171376	16235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	03/07/1989	14089	19113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	<p>MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis". Al quadro D della predetta nota è riportato</p> <p>quanto segue: cfr.:(all.6).... "il dott. Quaranta, giudice delegato del fallimento della Società "Omissis" ha autorizzato il rag. "Omissis", quale curatore del fallimento della suddetta Società, ad accettare per conto del signor "Omissis", generalizzato nell'atto oggetto della presente nota, l'eredità con beneficio di inventario a lui devoluta pro-quota unitamente ad altri coeredi del defunto "Omissis". Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"</p>	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2001	141645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	08/05/2001	17098	12853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	<p>"Omissis". L'esperto evidenzia che, la predetta accettazione, è riferita alla successione di "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"</p>	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/2001	64595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	12/07/2001	26629	19779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2000 al 15/10/2008	<p>"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; per la quota ciascuno di 8/30 della piena proprietà.</p> <p>La predetta successione è trascritta contro "Omissis".</p> <p>Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"</p>	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2008	39/814/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/2009	18840	12128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2008 al 28/10/2008	<p>"Omissis"; (in regime di comunione con "Omissis"</p>	Contratto di transazione contenente cessione di diritti immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietaria per la quota di 11/30 della piena proprietà. Codice Fiscale/ P.IVA: "Omissis"	notaio dott. Francesco Fasano	15/10/2008	12047	7057
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	13/11/2008	61219	39928
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2008 al 06/04/2022	"Omissis", proprietario per per la quota di 11/30 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita di quote indivise di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giancarlo Iaccarino	28/10/2008	22001	12559
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	26/11/2008	64176	42157
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'esperto evidenzia che:

- l'accettazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.03.2009 ai nn. 14004/8993, dei cespiti pervenuti in successione di "Omissis" ed in favore di "Omissis", "Omissis" e "Omissis", è riferita ad altri beni
- non risulta l'accettazione di eredità, di cui alla predetta successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.04.2009 ai nn. 18840/12128, in favore della sig.ra "Omissis" e contro il sig. "Omissis". (all.7)

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1976 al 12/06/1989	"Omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. L'atto de quo è riferito alla p.lla terreni n. 454 sulla quale parzialmente sono stati costruiti i cespiti staggiti. (Successivamente la quota degli immobili costruiti parzialmente su detto cespite rappresenta la quota di 6/10 dell'intero) Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Giuseppe Tortora	27/09/1976	70620	4149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	29/09/1976	19568	17101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno per la quota di 1/10 della piena proprietà. La predetta successione, contro "Omissis", è riferita al solo sub 5. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2008	40/814/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	14/04/2009	18841	12129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno proprietario per la quota di 1/6 della piena proprietà. L'esperto evidenzia che, la predetta accettazione dei cespiti pervenuti in successione di "Omissis", è riferita ad altri beni. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1989	171377/1989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	16/03/2009	14004	8993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1988 al 14/12/2000	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			06/10/1988		
	ciascuno proprietario per la quota di 1/10 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	06/10/1988	18	576
Dal 12/06/1989 al 14/10/2000	"Omissis", proprietario per la quota di 4/10 della piena proprietà. (L'atto è riferito ai beni de quo per la porzione costruita sul suolo della dante causa "Omissis" - madre) Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Iaccarino	12/06/1989	171376	16235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	03/07/1989	14089	19113
Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	"Omissis" L'esperto evidenzia che, la predetta accettazione, è riferita alla successione di "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/2001	64595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	12/07/2001	26629	19779
Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis" Al quadro D della predetta nota è riportato quanto segue: cfr.:(all.6)... "il dott. Quaranta, giudice delegato del fallimento della Società "Omissis" ha autorizzato il rag. "Omissis", quale curatore del fallimento della suddetta	accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2001	141645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	08/05/2001	17098	12853

	Società, ad accettare per conto del signor "Omissis", generalizzato nell'atto oggetto della presente nota, l'eredità con beneficio di inventario a lui devoluta pro-quota unitamente ad altri coeredi del defunto "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2000 al 15/10/2008	"Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; per la quota ciascuno di 8/30 della piena proprietà. La predetta successione è trascritta contro "Omissis". Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2008	39/814/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	14/04/2009	18840	12128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2008 al 28/10/2008	"Omissis" (in regime di comunione con "Omissis"), proprietaria per la quota di 11/30 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Contratto di transazione contenente cessione di diritti immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Francesco Fasano	15/10/2008	12047	7057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	13/11/2008	61219	39928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2008 al 06/04/2022	"Omissis", proprietario per per la quota di 11/30 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita di quote indivise di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giancarlo Iaccarino	28/10/2008	22001	12559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	26/11/2008	64176	42157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'esperto evidenzia che:

- l'accettazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.03.2009 ai nn. 14004/8993, dei cespiti pervenuti in successione di "Omissis" ed in favore di "Omissis", "Omissis" e "Omissis", è riferita ad altri beni

- non risulta l'accettazione di eredità, di cui alla predetta successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.04.2009 ai nn. 18840/12128, in favore della sig.ra "Omissis" e contro il sig. "Omissis". (all.7)

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3
(CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 09/12/2011
Reg. gen. 49858 - Reg. part. 7620
Importo: € 2.700,00
A favore di "Omissis"
"Omissis"
Capitale: € 1.354,27
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2015
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 1068
Importo: € 206.583,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"
Capitale: € 206.583,06
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 17/09/2019
Reg. gen. 43571 - Reg. part. 5726
Importo: € 129.313,34
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 64.656,67

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Napoli 2 il 11/03/1997
Reg. gen. 8781 - Reg. part. 7200
A favore di Massa Creditori del Fallimento "Omissis"
Contro "Omissis"
Note: La Massa Creditori del Fallimento "Omissis" ha trasferito, con contratto di transazione a firma del notaio Francesco Fasano del 15.10.2008 rep. 12047 racc. 7057, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 13.11.2008 ai nn. 61219/39928, i diritti vantati dal fallito sul cespite de quo alla sig.ra "Omissis". (all.6)
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 23/08/2021
Reg. gen. 43448 - Reg. part. 32301
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 09/12/2011
Reg. gen. 49858 - Reg. part. 7620
Importo: € 2.700,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 1.354,27
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2015
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 1068
Importo: € 206.583,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"
Capitale: € 206.583,06
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 17/09/2019
Reg. gen. 43571 - Reg. part. 5726
Importo: € 129.313,34
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 64.656,67

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Napoli 2 il 11/03/1997
Reg. gen. 8781 - Reg. part. 7200
A favore di Massa Creditori del Fallimento "Omissis"
Contro "Omissis"
Note: La Massa Creditori del Fallimento "Omissis" ha trasferito, con contratto di transazione a firma del notaio Francesco Fasano del 15.10.2008 rep. 12047 racc. 7057, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 13.11.2008 ai nn. 61219/39928, i diritti vantati dal fallito sul cespite de quo alla sig.ra "Omissis". (all.6)
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 23/08/2021
Reg. gen. 43448 - Reg. part. 32301
A favore di "Omissis"
"Omissis", "Omissis", "Omissis"

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 06/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 09/12/2011
Reg. gen. 49858 - Reg. part. 7620
Importo: € 2.700,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 1.354,27
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2015
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 1068
Importo: € 206.583,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"
Capitale: € 206.583,06
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 17/09/2019
Reg. gen. 43571 - Reg. part. 5726
Importo: € 129.313,34
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 64.656,67

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Napoli 2 il 11/03/1997
Reg. gen. 8781 - Reg. part. 7200
A favore di Massa Creditori del Fallimento "Omissis"
Contro "Omissis"
Note: La Massa Creditori del Fallimento "Omissis" ha trasferito, con contratto di transazione a firma del notaio Francesco Fasano del 15.10.2008 rep. 12047 racc. 7057, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 13.11.2008 ai nn. 61219/39928, i diritti vantati dal fallito sul cespite de quo alla sig.ra "Omissis". (all.6)
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 23/08/2021
Reg. gen. 43448 - Reg. part. 32301
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

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

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

La zona rientra:

- secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale";
- secondo il PUC in zona "in fascia di rispetto stradale (D.lgs 285 del 30.04.1992 D.P.R. 16.12.1992 n. 495). (all.4)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

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

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

La zona rientra:

- secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale";
- secondo il PUC in zona "in fascia di rispetto stradale (D.lgs 285 del 30.04.1992 D.P.R. 16.12.1992 n. 495). (all.4)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

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

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

La zona rientra:

- secondo il PTP dei Comuni Vesuviani, in zona "R.U.A. Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale";
- secondo il PUC in zona "in fascia di rispetto stradale (D.lgs 285 del 30.04.1992 D.P.R. 16.12.1992 n. 495). (all.4)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPÀ CAMPITELLI SNC), PIANO 1

L'immobile non 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.

Il bene de quo è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

L'esperto ha riscontrato, dalla lettura dei titoli di provenienza, che risultano presentate n. 2 istanze di condono prat. n. 2923/86 e 2924/86 ai sensi della ex L. 47/85.

Lo scrivente ha inoltrato, al Comune di Terzigno in data 14.02.2022 prot. n. 3719, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dei titoli edilizi e delle pratiche di condono. (all.5)

Il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Terzigno ha comunicato, con nota in data 01.03.2022 prot. 5297, quanto segue:

cfr. (all.5) ... *"in riscontro alla sua nota si rappresenta che la documentazione relativa al Condono Edilizio prot. n. 21325 pratica 2924/86 e Condono Edilizio prot. n. 21326 prat. n. 2923/86, risulta rubricata ma non è stata reperita agli atti d'Ufficio."...*

L'esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alle dette istanze di condono.

L'esperto evidenzia altresì che risultano le seguenti difformità catastali:

- 1) aumento di volumetria a sud del cespite;
- 2) diversa distribuzione interna e aperture di prospetto.

Le predette difformità, fatto salvo la verifica della pratica di condono, dovranno essere ripristinate.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il cespite, per quanto dichiarato in sede di accesso, non è provvisto di attestato di prestazione energetica. (all.9)

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

L'immobile non 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.

Il bene de quo è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

L'esperto ha riscontrato, dalla lettura dei titoli di provenienza, che risultano presentate n. 2 istanze di condono prat. n. 2923/86 e 2924/86 ai sensi della ex L. 47/85.

Lo scrivente ha inoltrato, al Comune di Terzigno in data 14.02.2022 prot. n. 3719, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dei titoli edilizi e delle pratiche di condono. (all.5)

Il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Terzigno ha comunicato, con nota in data 01.03.2022 prot. 5297, quanto segue:

cfr. (all.5) "in riscontro alla sua nota si rappresenta che la documentazione relativa al Condono Edilizio prot. n. 21325 pratica 2924/86 e Condono Edilizio prot. n. 21326 prat. n. 2923/86, risulta rubricata ma non è stata reperita agli atti d'Ufficio."....

L'esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alle dette istanze di condono.

L'esperto evidenzia che, parte della consistenza cespite, è stata annessa alla cassa scale (frazionamento).

La predetta difformità, fatto salvo la verifica della pratica di condono, dovrà essere ripristinata.

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

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.).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

L'immobile non 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.

Il bene de quo è stato costruito in assenza di titoli edilizi.

L'esperto ha riscontrato, dalla lettura dei titoli di provenienza, che risultano presentate n. 2 istanze di condono prat. n. 2923/86 e 2924/86 ai sensi della ex L. 47/85.

Lo scrivente ha inoltrato, al Comune di Terzigno in data 14.02.2022 prot. n. 3719, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dei titoli edilizi e delle pratiche di condono. (all.5)

Il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Terzigno ha comunicato, con nota in data 01.03.2022 prot. 5297, quanto segue:

cfr. (all.5) *"in riscontro alla sua nota si rappresenta che la documentazione relativa al Condono Edilizio prot. n. 21325 pratica 2924/86 e Condono Edilizio prot. n. 21326 prat. n. 2923/86, risulta rubricata ma non è stata reperita agli atti d'Ufficio."...*

L'esperto precisa che, per quanto sopra rappresentato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alle dette istanze di condono.

L'esperto evidenzia altresì che risultano le seguenti difformità catastali:

- 1) frazionamento (consistenza annessa a cespiti di proprietà aliena non oggetto di pignoramento);
- 2) diversa distribuzione interna;
- 3) diverse aperture.

Le predette difformità, fatto salvo la verifica della pratica di condono, dovranno essere ripristinate.

La difformità, di cui al punto 1, dovrà essere comunque ripristinata.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO 1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC), PIANO T

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

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 secondo semestre 2021.

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

Fonti: cfr. (all.12)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1
Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del Comune di Terzigno ed è poco distante dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 454, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T
Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del Comune di Terzigno ed è poco distante dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 454, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1
Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a ovest del centro cittadino del Comune di Terzigno ed è poco distante dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 454, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano 1	159,85 mq	900,00 €/mq	€ 143.865,00	100,00%	€ 143.865,00
Bene N° 2 - Deposito Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 1 (catastalmente via Rampa Campitelli snc), piano T	139,00 mq	450,00 €/mq	€ 62.550,00	100,00%	€ 62.550,00
Bene N° 3 - Deposito Terzigno (NA) - via Libero Bovio n. 3 (catastalmente via Rampa Campitelli snc piano T), piano S1	108,00 mq	450,00 €/mq	€ 48.600,00	100,00%	€ 48.600,00
				Valore di stima:	€ 255.015,00

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 32%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (32%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-2,5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-20%);
- Stato d'uso, manutenzione (-8%);
- Stato di possesso (relativamente al solo bene 2) (-1,5%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

VALORE FINALE del lotto unico al netto delle decurtazioni € 173.400,00

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.

Napoli, li 14/04/2022

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

Arch. Merito Vittorio

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3
(CATASTALMENTE VIA RAMPÀ CAMPITELLI SNC), PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 09/12/2011
Reg. gen. 49858 - Reg. part. 7620
Importo: € 2.700,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 1.354,27
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2015
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 1068
Importo: € 206.583,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"
Capitale: € 206.583,06
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 17/09/2019
Reg. gen. 43571 - Reg. part. 5726
Importo: € 129.313,34
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 64.656,67
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 23/08/2021
Reg. gen. 43448 - Reg. part. 32301
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 1 (CATASTALMENTE VIA RAMPÀ CAMPITELLI SNC), PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 09/12/2011
Reg. gen. 49858 - Reg. part. 7620
Importo: € 2.700,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 1.354,27

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2015
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 1068
Importo: € 206.583,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"
Capitale: € 206.583,06
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 17/09/2019
Reg. gen. 43571 - Reg. part. 5726
Importo: € 129.313,34
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"
Capitale: € 64.656,67
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 23/08/2021
Reg. gen. 43448 - Reg. part. 32301
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERZIGNO (NA) - VIA LIBERO BOVIO N. 3 (CATASTALMENTE VIA RAMPA CAMPITELLI SNC PIANO T), PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 09/12/2011
Reg. gen. 49858 - Reg. part. 7620
Importo: € 2.700,00
A favore di "Omissis"
Contro v
Capitale: € 1.354,27
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 18/03/2015
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 1068
Importo: € 206.583,00
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"
Capitale: € 206.583,06
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Napoli 2 il 17/09/2019
Reg. gen. 43571 - Reg. part. 5726
Importo: € 129.313,34
A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Capitale: € 64.656,67

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 23/08/2021

Reg. gen. 43448 - Reg. part. 32301

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis", "Omissis", "Omissis"