

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Visconti Rosa, nell'Esecuzione

Immobiliare 173/2021 del R.G.E. **RIUNITA LA PROCEDURA 80/2024;**

Esecuzione immobiliare 173/2021 promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: omissis

Partita IVA: omissis

omissis

contro

OMISSIS

Codice fiscale: omissis

Esecuzione immobiliare 80/2024 (riunita alla R.G.E.173/2021) promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: omissis

Contro

OMISSIS

Codice fiscale: omissis

omissis

omissis

Nata in omissis

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisazioni	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico	30



Con provvedimento del 18/06/2024 del G.E. dott.ssa Miriam Valenti, la procedura RGE 80/2024 veniva riunita alla RGE 173/2021, nominando la sottoscritta arch. Rosa Visconti, esperto estimatore per la perizia integrativa con riferimento all'intero immobile..

I beni oggetto di pignoramento, pignorati nella quota di 1/1, sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Panoramica Vesuvio 22, piano T (Coord. Geografiche: 40.7799927 - 14.482152), riportato NCEU al Foglio 22 p.lla 525 sub 3, Ctg. A/2, Cl.5^, vani 6, Rendita catastale € 387,34,

La sottoscritta, effettuava il primo accesso in data 23/02/2022, congiuntamente al custode giudiziario nominato avv. Orsolina Ciccone, per il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi. Effettuava un secondo accesso in data 05/07/2022, per completare il rilievo metrico e fotografico. A seguito della riunione del procedimento 80/2024 con la procedura R.G.E. 173/2021, effettuava ulteriore accesso, in data 20/09/2024, congiuntamente al custode giudiziario nominato avv. Orsolina Ciccone, per il rilievo fotografico dei luoghi. Dall'accesso effettuato risulta che nulla è cambiato, la situazione dell'immobile è rimasta invariata. (cfr. Allegato 1).

Si riporta la descrizione dell'elaborato peritale:

Il bene del presente lotto si trova in una zona residenziale poco abitata, quasi a confine con il Comune di Boscotrecase, una zona che offre pochi servizi, tra cui il Palazzetto dello Sport, che dista circa 240 m.

Il presente lotto fa parte di un complesso edilizio sito in Terzigno (NA) alla via Panoramica Vesuvio n. 22. Si tratta di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale. All'appartamento in questione, posto a piano terra, si accede da uno spazio antistante, in parte adibito a parcheggio esterno non ad uso esclusivo, sub 7, (bene comune non censibile) e in parte pavimentato, attraverso un cancello pedonale in metallo ed uno carrabile in metallo scorrevole, su muretto perimetrale di altezza circa 90 cm. In questa area esterna si trova la scala di accesso al piano primo con altre unità abitative. Questo lato del complesso edilizio, di cui fa parte il lotto è esposta a Sud-est. Mentre il resto dell'abitazione è esposto ad Est, a Nord, e ad Ovest. L'accesso all'appartamento (sub 3) (cfr. allegato 12), avviene dall'area esterna, a mezzo di portoncino metallico a doppia anta. Il fabbricato di appartenenza dei beni oggetto di interesse è caratterizzato da struttura in c.a., con travi e pilastri e solai in laterocemento; l'involucro è costituito da blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è piana. Le finiture delle parti comuni sono costituite da muretti intonacati e tinteggiati, e da betonelle carrabili per le pavimentazioni non ad uso esclusivo, mentre i pavimenti sono in gres per le parti esterne di uso esclusivo. Gli infissi esterni sono in ferro (del tipo napoletane in ferro) come oscuranti, e in alluminio e vetro.

Dall'appartamento, precisamente dal lato posto a nord ovest, si accede allo spazio esterno, in parte pavimentato con piastrelle in gres, ed in parte adibito a giardino (il cui stato risulta incolto), che risulta delimitato, in parte, con muretto basso di altezza circa 40 cm e rete metallica sovrastante. Lo spazio esterno laterale, su cui affaccia il bagno dell'appartamento in oggetto, presenta una delimitazione in ferro (ringhiera), realizzata impropriamente a delimitare uno spazio esterno che in

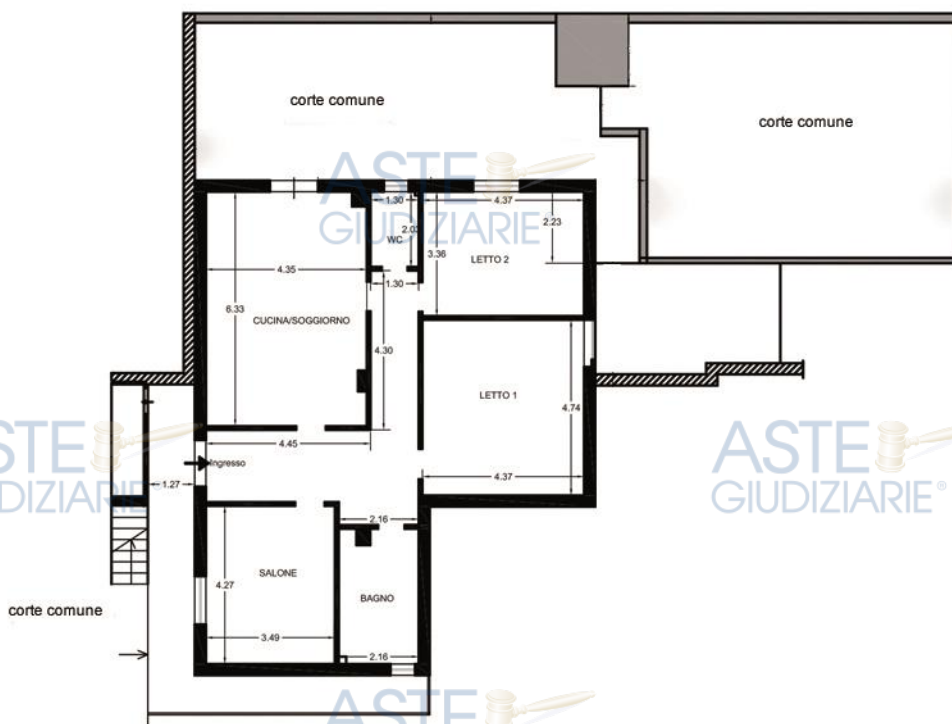


realità è uno spazio in comune (sub7).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica (cfr. Allegato 12) grafico di rilievo dello stato dei luoghi, e documentazione fotografica (cfr. Allegato 16): per ulteriori caratteristiche si rimanda al paragrafo le" *Caratteristiche costruttive prevalenti*".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



RILIEVO STATO DEI LUOGHI_PIANTA PIANO TERRA

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Panoramica Vesuvio 22, piano T (Coord. Geografiche: 40.7799927 - 14.482152), riportato NCEU al Foglio 22 p.lla 525 sub 3, Ctg. A/2, Cl.5^, vani 6, Rendita catastale €387,34,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo degli atti risulta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, per l'appartamento **Foglio 22 p.lla 525 sub 3**.

Il creditore precedente della RGE 173/2021 ha depositato la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 20/12/2021.

La documentazione risulta completa con indicazione dell'atto notarile di compravendita del 29/12/2006, notaio Salvatore di Martino in Castellammare (Na), Rep. 174805 Racc. 13590, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare-Napoli 2 in data 08/01/2007 ai nn.1173/959, tra omissis proprietario della quota 1/1 all'epoca in regime di comunione legale dei beni con omissis, e omissis e omissis

A questi ultimi l'immobile è stato assegnato con atto di divisione tra omissis o omissis e il coniuge omissis e omissis e il coniuge omissis, notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli in data 25/05/1993, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 08/06/1993 ai nn.18570/14448.

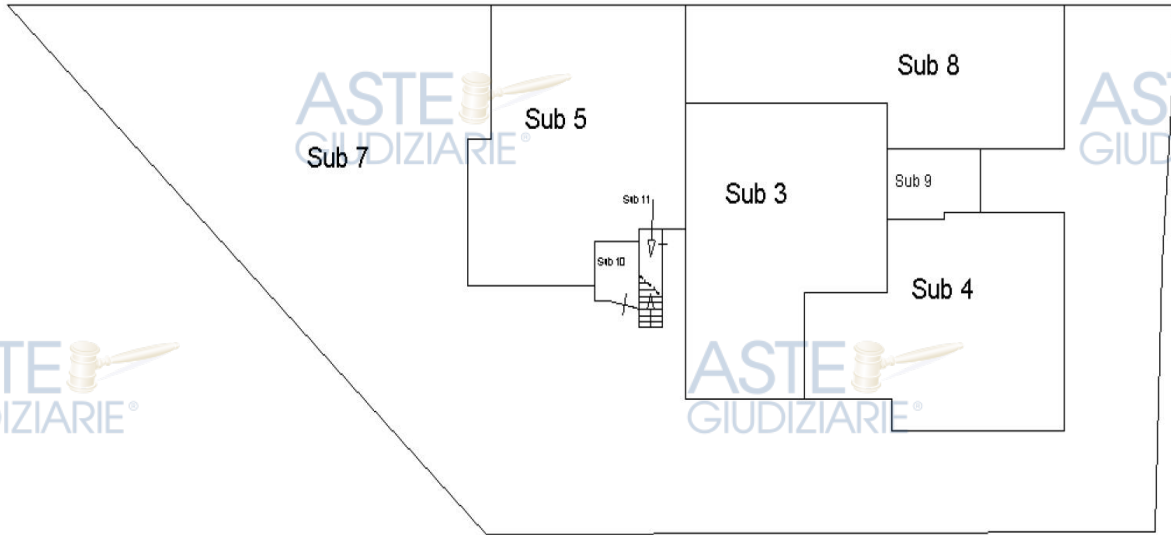
Risulta continuità nei titoli di provenienza ultraventennali.

I dati catastali attuali e storici presenti nell'atto notarile di compravendita sono i seguenti:

-Appartamento posto a piano terra via Panoramica Vesuvio 22, Foglio 22 p.lla 525 sub 3;



STRALCIO ELABORATO® PLANIMETRICO (cfr. allegato 9)



TITOLARITÀ

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

- OMISSIS
(Proprietà 1/2) Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Nato a OMISSIS il OMISSIS

- OMISSIS
(Proprietà 1/2) Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Nato a OMISSIS il OMISSIS

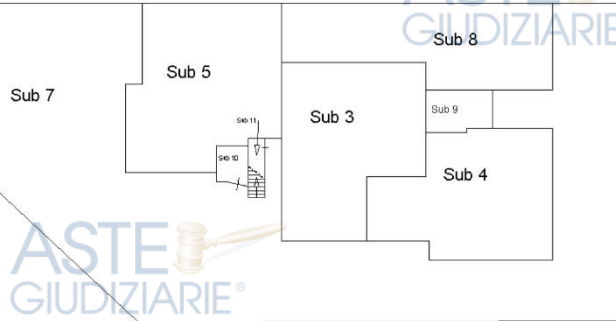
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1

CONFINI

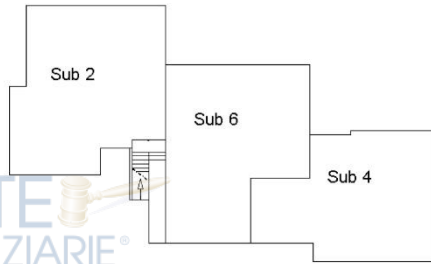
L'appartamento in oggetto confina ad Ovest con cassa scale, e con proprietà omissis (Foglio 22 mappale 525 sub 5), a Nord con area esterna sub8, con Foglio 22 mappale 525 sub 9 bene comune, e a Sud-est con Foglio 22 mappale 525 sub 4 beni proprietà omissis

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Veglia Vincenzo	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Napoli	N. 4909

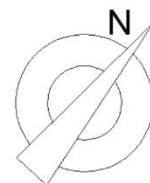
Comune di Terzigno	Protocollo n. NA0531963 del 16/10/2006
Sezione: Foglio: 22 Particella: 525	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Piano Terra



Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Data: 12/09/2022 - n. T305304 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2022 - Comune di TERZIGNO(L142) - < Foglio 22 Particella 525 >

Firmato Da: VISCONTI ROSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cab4f07599bf3c32bfa7005cca6f36aa



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,26 mq	124,10 mq	1,00	124,10 mq	3,02 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				124,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,10 mq		

Da analisi urbanistica risulta che l'immobile non ha concessione edilizia in sanatoria, ma ancora domanda di condono edilizio prot. n.4335 del 30/04/1986 non ancora definita.

Da rilievo metrico dell'immobile risultano i seguenti dati tecnici:

Appartamento

Destinazione Superficie netta Superficie Lorda

Cucina mq 27,53 mq 31,96

Disimpegno mq 18,14 mq 19,28

Soggiorno mq 14,90 mq 18,16

Bagno mq 7,72 mq 9,96

Letto mq 20,77 mq 23,61

Letto mq 14,68 mq 17,55

W.C. mq 2,63 mq 3,40



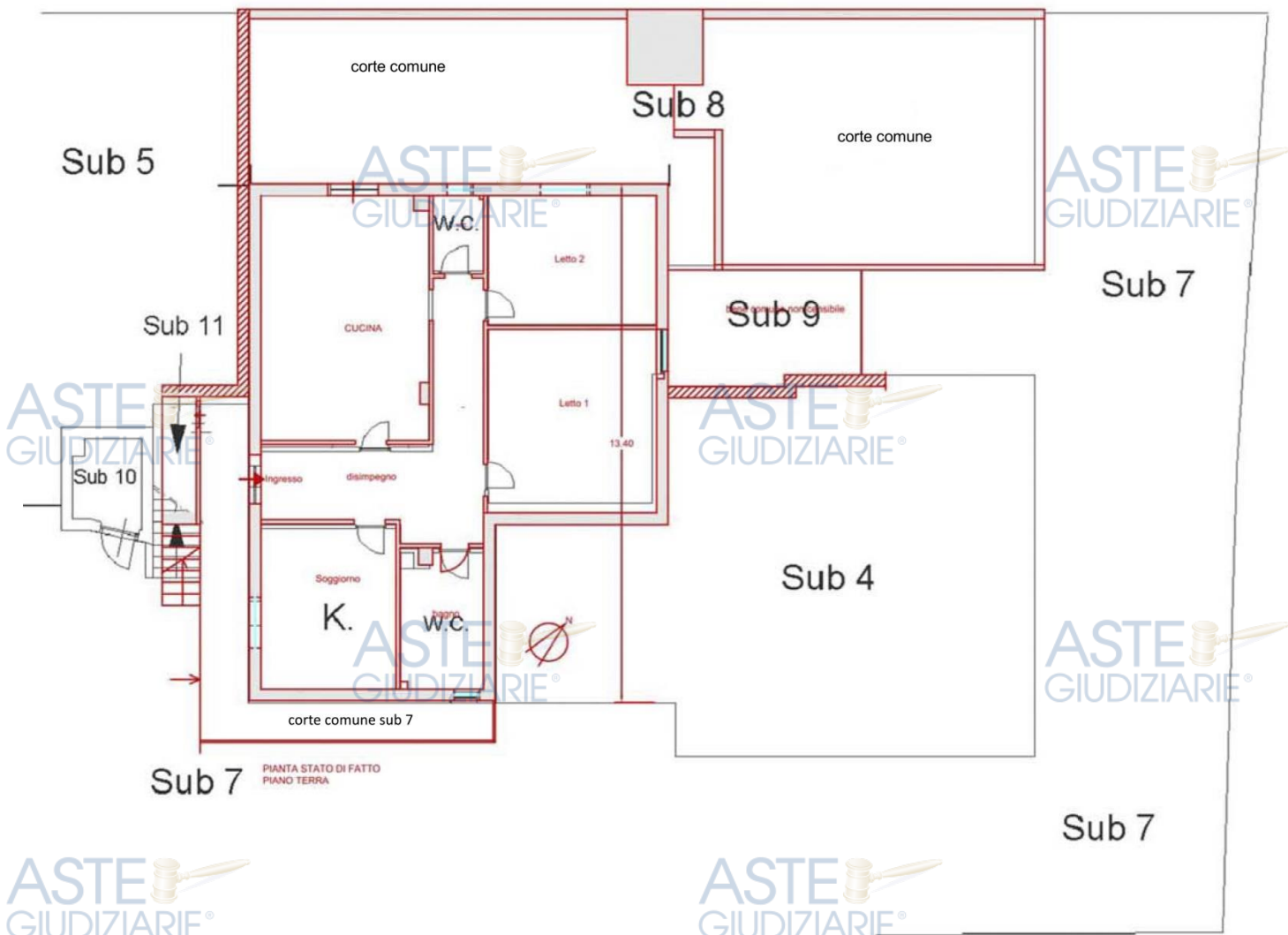
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1993 al 29/12/2006	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 525, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 VANI Superficie catastale 127 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 29/12/2006 al 15/10/2024	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 525, Sub.3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 VANI Superficie catastale 127 mq Rendita € 387,34 Piano T

La particella 525, del Foglio 22 è stata generata dal frazionamento numero 2208/1981, num. prot. tipo 32, approvato dall'U.T.E. di Napoli il 15/05/1981.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	525	3		A2	5	6	127 mq	387,34 €	T	



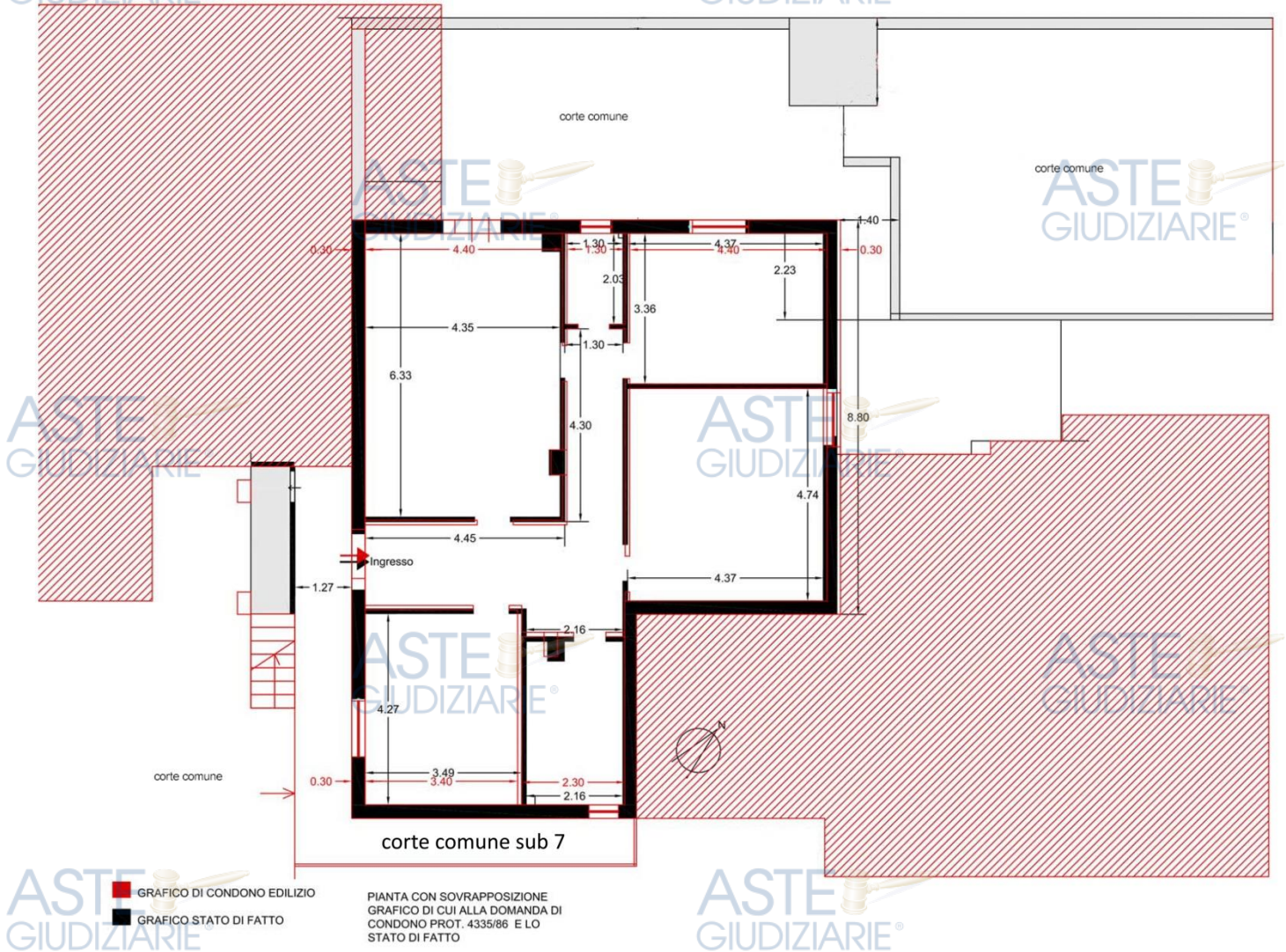


Corrispondenza catastale

Dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e l'ortofoto satellitare, si evidenzia una difformità di sagoma lungo il lato Nord ed Est.

Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento si evidenziano le seguenti difformità:

1. La muratura lato Nord ed Est di tomagno, della camera letto 1, nello stato attuale risulta più spostata di 30 cm circa in più;
2. la muratura di tomagno sul lato Sud è leggermente più spostata rispetto al catastale;
3. C'è una lieve difformità nelle tramezzature interne;
4. C'è una diversa distribuzione degli spazi interni.



Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla domanda di condono edilizio prot. 4335/86 si riscontrano le seguenti difformità:

1. Si riscontra una lieve difformità di sagoma, consistente nello spostamento di circa 10 cm, delle tramezzature interne e del muro di tompagno esterno, nel lato ad est;

Relativamente alla procedura R.G.E. 173/2021 il creditore procedente, inizialmente, pignorava I sub 3, sub 8 e sub 11.

Considerato che il sub 1, con mera pratica di divisione catastale n. NA0531963 del 16/10/2006, veniva soppresso e generava i seguenti sub 11, 10, 9, 8, e 7(beni comuni non censibili). (cfr. Allegati 7-8-9).

I sub 8 (area esterna retrostante) e 11 (deposito), originati dalla soppressione del sub 1(bene comune non censibile), venivano trasferiti con atto notarile di compravendita del 29/12/2006, notaio Salvatore di Martino in Castellammare (Na), Rep. 174805 Racc. 13590, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare-Napoli 2 in data 08/01/2007 ai nn.1173/959 al debitore esecutato omissis e al coniuge esecutato omissis, come beni esclusivi, ma per essi non risultano titoli di provenienza ventennale, in quanto nell'atto di divisione del 25/05/1993 Rep. 21773 e N. Racc. 9699 veniva specificato che il sub 1(bene comune non censibile) rimaneva in comune tra i dividendi.

Pertanto i sub 8 e 11 (provenienti dal sub 1- bene comune non censibile) venivano costituiti in data 16/10/2006 e trasferiti ad Omissis esecutato, e Omissis, comproprietaria non *esecutata*, con atto notarile di compravendita del 28/12/2006 Rep. 174805 racc. 13590, come proprietà esclusiva, tuttavia non si ravvisa il titolo di provenienza se non la divisione meramente catastale.

L'odierna procedura esecutiva è la 80/2024, a seguito del provvedimento emesso dal G.E., dott.ssa Miriam Valenti, del 18.06.2024 con cui il G.E. riuniva la RGE 80/2024 appunto alla RGE 173/2021, perchè riguardante il pignoramento dello stesso immobile, che veniva pignorato per intero e in danno anche della comproprietaria omissis, accordando al creditore pignorante OMISSIS, il termine di 45 giorni (termine perentorio) per integrare la documentazione ai sensi dell'art. 567, terzo comma c.p.c., seconda parte al fine di garantire la continuità delle trascrizioni della provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento per il bene sub 8.

Non risultano in atti integrazione della documentazione ai sensi dell'art. 567, terzo comma c.p.c.

Si ribadisce che:

Il sub 1, con mera pratica di divisione catastale n. NA0531963 del 16/10/2006, veniva soppresso e generava i seguenti sub 11, 10, 9, 8, e 7. (cfr. allegati 8-9). Nello specifico

Sub 7 BNNC bene comune non censibile;

Sub 9 bene comune censibile;

Sub 10 C/2 bene comune censibile;

Pertanto i sub 8 e 11 (originari beni comuni non censibili facente parte del sub 1) venivano costituiti in data 16/10/2006 e trasferiti ad omissis esecutato, e omissis, comproprietaria esecutata, con atto notarile di compravendita del 28/12/2006 Rep. 174805 racc. 13590, come proprietà esclusiva, tuttavia non si ravvisa il titolo di provenienza se non la divisione meramente catastale.

Vi è piena corrispondenza tra esecutati omissis e omissis e I soggetti titolari dei diritti reali di pignoramento omissis e omissis



PATTI

Si precisa che all'appartamento in questione si accede da spazio comune non censibile, Foglio 22 mappale 525 sub 7.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un discreto stato manutentivo, in quanto abbisogna di interventi di manutenzione interna, quali sostituzione di tutte le porte interne, che risultano completamente danneggiate, opere di tinteggiatura dovuti a fenomeni di umidità presenti sulla muratura di compagno, e sulle tramezzature interne, e opere di manutenzione agli impianti, elettrico e idrico. Vedi Allegato n. 16

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta in un contesto plurifamiliare, in quanto l'area di accesso all'appartamento è raggiungibile attraverso uno spazio in comune. Come sopra precisato l'originario sub 1-bene comune non censibile. Pertanto l'accesso avviene dallo spazio comune indicato con il sub 7, sul quale si affaccia il bagno dell'appartamento; questo lato è stato delimitato come spazio proprio ma risulta sempre sub 7 (bene comune). Si ribadisce che, l'affaccio del locale cucina dell'appartamento in questione avviene sul sub 8 direttamente con porta finestra, ma per il sub 8, vi è il titolo di proprietà del 2006 ma non vi è la provenienza ventennale. Sono presenti altre proprietà, ma non ci sono spese condominiali, ne è costituito il condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

All'abitazione si accede da un cancello pedonale e da uno carrabile presente su via Panoramica. Da qui si entra in uno spazio comune in parte pavimentato, sul quale si trova la scala di accesso al piano primo con altre unità abitative. Questo lato dell'abitazione è esposta a Sud-est. Mentre il resto dell'abitazione è esposto ad Est, a Nord, e ad Ovest.

Esso si trova al piano terra di un edificio costituito da n. due piani fuoriterra.

L'appartamento in questione presenta una struttura portante a pilastri e travi in c.a., con compagnatura esterna del tipo tradizionale con finitura a intonaco. I solai sono in laterocemento.

L'appartamento presenta un'altezza utile interna di cm 292. Esso è costituito da un ingresso, una camera soggiorno a destra dell'ingresso, una cucina abitabile alla sinistra dell'ingresso, un bagno con sanitari, lavabo e vasca, un piccolo w.c. con vaso, lavatoio e lavatrice, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola.

Le pareti interne sono costituite da blocchi intonacati, con tinteggiatura finale. La parete del bagno posto nel lato ad Est presenta un rivestimento con altezza 2 m, in piastrelle in ceramica. Le pareti del w.c. posto sul lato ad ovest, presenta un rivestimento con altezza 2,70 m circa in piastrelle in ceramica. Nella zona cucina pranzo è presente un camino del tipo a legna in pietra a facciavista, le piastrelle sono in ceramica di colore chiaro. Il lato cottura presenta un rivestimento in piastrelle in gres ceramico di dimensioni 10x10cm.

La pavimentazione in ceramica di colore beige è presente in tutti gli ambienti.

Gli infissi esterni sono in legno con singoli vetri, e persiane in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche della serie Magic, alla destra della porta d'ingresso è presente un quadro elettrico con citofono, mentre il quadro generale è posto all'esterno dell'abitazione in un nicchia di



muratura. L'impianto di riscaldamento è inesistente. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia a GPL posta all'esterno dell'abitazione sul lato a Est. Dal locale cucina si accede alla corte esterna, impropriamente realizzato, in quanto è consentito accesso su spazio esterno in comune.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, all'attualità, è abitato dalla sig.ra omissis, comproprietaria e debitrice esecutata, e dai due figli.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1981 al 25/05/1993	OMISSIS,nato a omissis il (12/02/1946), proprietario per 1/3,mentre le restanti quote spettano a Omissis (1/3) e omissis (1/3), zona di terreno sita in Terzigno della superficie catastale di are 12 e centiare 50. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PLINIO VARCACCIO GAROFALO	30/06/1981	1903	1180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI II	21/07/1981		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
REGISTRO ATTI PUBBLICI NAPOLI		760			
Dal 25/05/1993 al 29/12/2006	OMISSIS nato a omissis e OMISSIS nata a omissis (NA) il omissis OMISSIS nato a omissis il omissis e OMISSIS nata a omissis il Omissis il 24/01/1959; OMISSIS nato a omissis il omissis e OMISSIS nata a omissis il omissis. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PLINIO VARCACCIO GAROFALO	25/05/1993	21773	9699
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2a	08/06/1993		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ATTI PUBBLICI NAPOLI	08/06/1993	10870			
Dal 29/12/2006	OMISSIS, nato a omissis il omissis, proprietario per 1/2. OMISSIS, nata a omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALVATORE DI MARTINO	29/12/2006	174805	13590
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
NAPOLI 2	08/01/2007	1173	959		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CASTELLAMMARE DI STABIA	05/01/2007	146			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 2 aggiornate al 24/11/2021, ed al 06/09/2022, e al 15/10/2024 sonorisultate le seguenti formalità

Pregiudizievoli sul sub 3:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo fondiario
Trascritto a NAPOLI 2 il 29/05//2004 Reg. gen. 26113 - Reg. part.4706
Quota: 1/1 per la somma di € 284.000,00 gravante sul sub 3
A favore di OMISSIS
Contro omissis

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a NAPOLI 2 il 08/01/2007 Reg. gen. 1174 -
Reg. part. 147 Quota: 1/1 per la somma di € 300.000,00 gravante sui sub 3 e 8
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a NAPOLI 2 il 24/11/2021 Reg. gen. 57503- Reg. part. .42514 Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Iscrizione

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIADI MUTUO FONDIARIO**



Trascritto a NAPOLI 2 il 02/05/2024 Reg. gen. 21955 - Reg. part. 2755 Quota: 1/1
A favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NAPOLI 2 il 08/05/2024 Reg. gen. 23036 - Reg. part. 18175 Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato abusivamente, in assenza di titolo edilizio, nell'Ottobre del 1983, ed è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 domanda n. 4335 del 30/04/1986, dal sig. omissis, ad oggi non ancora definita. L'immobile risulta essere sottoposto ai **seguenti vincoli**:

- Paesistico-Ambientale di cui al D.Lgs. 42/04 e regolamentato dal Piano Territoriale Paesistico, approvato con DM 04/07/2002, redatto ai sensi della L.431/85;
 - Interesse Archeologico;
 - Parco Nazionale del Vesuvio, ai sensi del DPR 05/06/95;
- così come riportato nel certificato del Responsabile Servizio Area tecnica del Comune di Terzigno in data 19/07/06, prot. 9236 riportato in allegato.

L'immobile ricade in oltre:

- nella perimetrazione blu (siti di interesse naturalistico) zona di protezione speciale (ZPS) Vesuvio e Monte Somma (codice IT 8030037)-Direttiva CEE n.409/1979 e DPR 357/97.

- Dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sarno:

l'immobile ricade in zona P1 (Pericolosità bassa o trascurabile).

- Dalla tavola Previsioni di Piano: contenuti Regolativi del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale):

l'immobile ricade in zona B3 (tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee).

- Dalla Carta dei vincoli, presente nella normativa urbanistica del PUC presente sul sito del Comune di Terzigno, alla sezione area tecnica:

l'immobile ricade in zona 2-di valore naturalistico, paesaggistico e culturale di maggior grado di antropizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non 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.

Per l'immobile non risulta certificate di agibilità.

La sottoscritta effettuava accesso agli atti presso il Comune di Terzigno, in data 10/03/2022, e in data 24/06/2022, come da verbale (cfr. Allegato n.3), da cui risulta che:

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, è stata prodotta domanda di condono edilizio al Comune di Terzigno con prot. 4335 del 30/04/1986 completa di tutti gli elaborati sia grafici che di relazione tecnica e certificato di collaudo, nonché del certificato di esistenza dei vincoli gravanti sull'immobile, e del certificato di congruità dell'oblazione versata, e le ricevute dei versamenti effettuati ad integrazione (cfr. allegato 10), dell'oblazione, nella misura di (Lire 7.543.850), €3896,07, con i seguenti versamenti:

- n.1 del 30/03/86 £351.690; n.2 del 30/07/86 £ 360.480; n.3 del 30/10/86 £ 369.280 e
- n. 14 bollettini del 17/05/93: n.1 importo £ 430.800; n.2 importo £ 404.400; n. 3 importo £ 439.600; n.4 importo £ 413.200; n.5 importo £ 448.400; n.6 importo £ 422.000; n. 7 importo £ 483.600; n. 8 importo £ 457.200; n. 9 importo £ 492.400; n.10 importo £ 466.000; n. 11 importo £ 501.200; n.12 importo £ 474.800; n.13 importo £ 510.000, e n.14 importo £ 518.800

per il totale di £ 7.543.850 (cfr. Allegato 10 documenti pratica di condono edilizio).

Restano da versare gli oneri concessori al Comune di Terzigno, che risultano, come da tabelle recuperate all'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno, i seguenti:

oneri di urbanizzazione € 1.057,95 oltre interessi fino al 31/12/2024 totale € 1.795,84

costo di costruzione € 1.151,06 oltre interessi fino al 31/12/2024 totale € 1.953,90

ONERI CONCESSORI: totale € 3.749,74

DIRITTI DI SEGRETERIA E MARCHE DA BOLLO € 350,00

La legge regionale della Campania n. 31 del 28/12/2021 proroga al 31/12/2024 il termine per i Comuni per la definizione delle domande di condono edilizio presentate ai sensi della Legge 47/85 capo IV e della Legge 724/94 art. 39.

La sottoscritta richiedeva più volte, a mezzo pec, senza ottenere risposta, agli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni per i vincoli presenti sull'immobile, parere preventivo ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, archeologica e dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio, propedeutica al rilascio del Permesso di costruire in sanatoria (vedi Allegato n. 19).

Pertanto, alla luce di quanto espresso, si evidenziano i costi per il completamento della pratica che sono i seguenti:

Costo di Permesso di Costruire in Sanatoria € 1.500,00

Costo per richiesta di Autorizzazione Paesaggistica alla Soprintendenza ai Beni Ambientali
€ 1.200,00

Costo per richiesta di Autorizzazione per il Vincolo Archeologico € 1.200,00

Costo per richiesta Autorizzazione Ente Parco Nazionale del Vesuvio € 1.200,00

Costo per il Certificato Energetico dell'immobile APE € 300,00

Per un totale di circa € 9.149,74

Tale importo verrà portato in detrazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evidenziano le seguenti difformità:

1. La muratura lato Nord ed Est di tombagno, della camera letto 1, nello stato attuale risulta più spostata di 30 cm circa in più;
2. la muratura di tombagno sul lato Sud è leggermente più spostata rispetto al catastale;
3. C'è una lieve difformità nelle tramezzature interne;
4. C'è una diversa distribuzione degli spazi interni. (cfr. allegato 15)

Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla domanda di condono edilizio prot. 4335/86 si riscontrano le seguenti difformità:

1. il locale deposito, individuato con il sub 11, nel grafico allegato alla domanda di condono non è riportato, in quanto il sottoscala, era completamente aperto, si evidenziano i due soli pilastri e la rampa unica per salire al primo livello. Pertanto il locale deposito è stato ricavato successivamente, per cui va considerata la demolizione dello stesso;
2. Si riscontra una lieve difformità di sagoma, consistente nello spostamento di circa 10 cm, delle tramezzature interne e del muro di tombagno esterno, nel lato ad est;
(cfr. allegato 14)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Panoramica Vesuvio 22, piano T

Il bene del presente lotto si trova in una zona residenziale poco abitata, quasi a confine con il Comune di Boscotrecase, una zona che offre pochi servizi, tra cui il Palazzetto dello Sport, che dista 240 m. Il presente lotto fa parte di un complesso edilizio sito in Terzigno (NA) alla via Panoramica Vesuvio n. 22. Si tratta di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale. All'appartamento, posto a piano terra, si accede da uno spazio antistante adibito a parcheggio esterno non ad uso esclusivo, in parte pavimentato, attraverso un cancello pedonale in metallo ed uno carrabile in metallo scorrevole, su muretto perimetrale di altezza circa 90 cm. In questa area esterna si trova la scala di accesso al piano primo con altre unità abitative. Questo lato del complesso edilizio, di cui fa parte il lotto è esposta a Sud-est. Mentre il resto dell'abitazione è esposto ad Est, a Nord, e ad Ovest. L'accesso all'appartamento (sub 3) (cfr. allegato 12), avviene dall'area esterna, a mezzo di portoncino metallico a doppia anta. Il fabbricato di riferimento dei beni oggetto di interesse, è caratterizzato da struttura in c.a., con travi e pilastri e solai in laterocemento; l'involucro è costituito da blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è piana. Le finiture delle parti comuni sono costituite da muretti intonacati e tinteggiati, e da betonelle carrabili per le pavimentazioni non ad uso esclusivo, mentre i pavimenti sono in gres per le parti esterne di uso esclusivo. Gli infissi esterni sono in ferro (del tipo napoletano in ferro) come oscuranti, e in alluminio e vetro. Dall'appartamento, precisamente dal lato posto a nord ovest, si accede allo spazio esterno in comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 525, Sub. 3, Categoria A2 -
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1)
 Valore di stima del bene (1/1): € 74.050,00



Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), la stima sarà redatta sia con

il metodo di **STIMA SINTETICO COMPARATIVO** sia con il metodo di **STIMA ANALITICO O CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**.

IL METODO SINTETICO COMPARATIVO è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

La stima del cespite è riferita alla superficie commerciale individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale condizione.

Il più probabile valore di mercato del bene in esame si ottiene applicando alla superficie commerciale ragguagliata le quotazioni parametriche assunte, in riferimento alla tipologia ad uso residenziale per l'anno 2021, semestre 2, relativo alla zona D3/periferica del Comune di Terzigno;

1. le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI) (Valore di Mercato e di locazione), Allegato 17





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: TERZIGNO

Fascia/zona: Periferica/CORSO ALESSANDRO VOLTA, VIA NAZIONALE PASSANTI, CIRCUMVALLAZIONE BOSCONTRECASE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1100	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	740	L	1,6	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1150	L	2,5	3,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

2. e dal sito www.borsinoimobiliare.it, network di servizi e valutazioni immobiliari nazionali, 2021; Allegato 18

16/10/24, 17:33

Libero Mail_Posta Stima Online - Tecnico valutatore per Altro motivo Stampa

DATI IMMOBILE

21 di 107 Mq Commerciali

Condizioni immobile	Non dichiarato	
Piano	Piano Terra	
Attico	No	
Ascensore	-	
Mq coperti	107	
Mq balconi	0 Mq terrazzo	0
Mq giardino	0 Cantina	-
Soffitta	- Box auto	-
Posto auto coperto	- Posto auto scoperto	SI

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
40.886,00	52.100,00	63.313,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

Attenzione ROSA VISCONTI !

valori sopraindicati sono da considerarsi **puramente indicativi** perchè calcolati in modo automatizzato dai nostri software di pre-valutazione.

VUOI VALUTARE CON PRECISIONE QUALUNQUE IMMOBILE ?

Scopri le nostre piattaforme e software professionali dedicati.

BorsinoPro

(Per tutti gli operatori immobiliari)

AgenziePro

(Per le migliori Agenzie immobiliari)

La presente stima è strettamente riservata al suo richiedente. Se vi è pervenuta per errore, vi invitiamo ad eliminarla, in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato. I valori risultanti derivano dall'utilizzo di software e sono da considerarsi puramente statistici. Gli amministratori del sito o portale declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita diretta o indiretta cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto della presente valutazione.

Designer & Engineering by Borsino Service Srl



3. Indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta, presso Tecnocasa, Dimora Servizi Immobiliari, ecc..

pertanto, dai seguenti parametri:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TERZIGNO

Fascia/zona: Periferica/CORSO ALESSANDRO VOLTA, VIA NAZIONALE PASSANTI, CIRCUMVALLAZIONE BOSCO TRECASE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

OMI valore medio 710,00€/mq;

BIN valore medio 435,00€/mq;

indagine di mercato valore medio

720,00€/mq

Il più probabile valore di mercato scaturisce dalla media aritmetica dei parametri assunti,

OMI €710,00/mq+ BIN €435,00/mq+ Indagine mercato € 720,00/mq= € 621,70/mq.

A questo valore, applicando una decurtazione dovuta ai costi da sostenere per la legittimazione del

Bene oggetto di stima:

ONERI CONCESSORI: totale € 3.749,74

DIRITTI DI SEGRETERIA E MARCHE DA BOLLO € 350,00

Costo di Permesso di Costruire in Sanatoria € 1.500,00

Costo per richiesta di Autorizzazione Paesaggistica alla Soprintendenza ai Beni Ambientali
€ 1.200,00

Costo per richiesta di Autorizzazione per il Vincolo Archeologico € 1.200,00

Costo per richiesta Autorizzazione Ente Parco Nazionale del Vesuvio € 1.200,00

Costo per il Certificato Energetico dell'immobile APE € 300,00

Per un totale di circa € € 9.149,74

che dall'analisi precedente si stimano incidere nella **misura di 85,50€/mq**,
risulta un valore di mercato di € 536,20/mq

da cui si ricava il valore di mercato dell'intero: € 57.910,00

Adottando il METODO "ANALITICO O CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO", si è assunto il valore di mercato delle locazioni su un campione significativo di unità immobiliari analoghe per ubicazione e tipologia. Esso si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

Per una valutazione rispondente al più probabile prezzo di mercato, si ritiene opportuno adottare i seguenti parametri economici, ipotizzando un canone mensile degli immobili.

V_m = valore di mercato di un immobile.

R_n = reddito netto annuo costante, che è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà, spese necessarie per la gestione del bene, valutabili mediamente intorno al 20-30% del reddito di cui sopra (proporzionale alla vetustà, alle caratteristiche in cui il bene si trova) e che sono rappresentate da quelle di manutenzione, ammortamento, assicurazioni, imposte, ecc.

R = tasso di capitalizzazione. L'oscillazione del saggio di capitalizzazione varia tra un valore annuo del 2% applicabili a costruzioni di lusso ed un massimo del 6% valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari.

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà dato dalla formula:

$$V = R_n / r.$$

• Si ipotizza un canone di € 375,55 in quanto moltiplicando il Valore di Locazione (3,50 €/mq) per la superficie dell'unità immobiliare (S.C.V. = 107,30 mq) avremo: €/mq 3,50 x mq 107,30 = € 375,55

• Moltiplicando il canone mensile di € 375,55 x 12 mensilità, avremo un R_n di € 4.506,60 a cui bisogna sottrarre la quota pari al 20% di spesa di gestione, pari ad € 901,30 da cui scaturisce il valore netto pari ad € 3.605,30

• Adottando un tasso di capitalizzazione R del 4% -

$$V_m = R_n / R = € 3.605,30 \times 100 / 4 = € 90.132,50$$

Pertanto, considerando la superficie dell'immobile pari a mq 107,30 il valore avrebbe un'incidenza di **€ 840,0/mq**

Per cui dalla media aritmetica con il valore precedente di **€ 536,20/mq**

$$(€ 536,20/mq + € 840,0/mq) / 2 = € 1.376,20 / 2 \text{ mq}$$

scaturisce il valore medio dei due metodi comparativi pari ad € 688,10/mq

Per quanto sopra determinato si ritiene **che il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare, di cui all'oggetto, possa valutarsi in:**

€ 57.910,00+€ 90.132,50/2= € 74.050,00

Valore dell'intero € 74.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terzigno (NA) - via Panoramica Vesuvio22, piano T	107,30 mq	689,85 €/mq	€ 74.050,00	100,00%	€ 74.050,00
Valore di stima:					€ 74.050,00

Elenco allegati

- Allegato 1: Verbale accettazione giuramento incarico;
- Allegato 2: Verbali di accesso;
- Allegato 3: Accesso agli atti del comune di Terzigno;
- Allegato 4: Atto di compravendita terreno Foglio 22 p.lle 525-526;
- Allegato 5: Atto di divisione fabbricato;
- Allegato 6: Atto di compravendita immobile del 29.12.2006 rep. n.174805 racc. 13590;
- Allegato 7: Estratto di mappa catastale F 22 p.la 525;
- Allegato 8: Visure catastali F22 p.la 525 sub 3;
- Allegato 9: Planimetrie catastali F22 p.la 525 sub 3 ed elaborato planimetrico;
- Allegato 10: Richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85 prot. 4335 del 30/04/1986;
- Allegato 11: Inquadramento;
- Allegato 12: Rilievo stato dei luoghi;
- Allegato 13: pianta di cui alla domanda di condono prot.4335/86;
- Allegato 14: Schema planimetrico_sovrapposizione pianta stato dei luoghi-pianta condono edilizio;
- Allegato 15: Schema planimetrico_sovrapposizione pianta stato dei luoghi-planimetria catastale;
- Allegato 16: Rilievo fotografico con coni ottici, interno ed esterno sub 3;
- Allegato 17: Quotazioni OMI;
- Allegato 18: Quotazioni borsino immobiliare;
- Allegato 19: Richiesta certificate vincoli;
- Allegato 20: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 21: verbale di separazione

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



LOTTO UNICO**• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - via Panoramica Vesuvio 22, piano T**

Il lotto si trovano in una zona residenziale poco abitata, quasi a confine con il Comune di Boscotrecase, una zona che offre pochi servizi, tra cui il Palazzetto dello Sport, che dista circa 240 m. Il presente lotto fa parte di un complesso edilizio sito in Terzigno (NA) alla via Panoramica Vesuvio n. 22. Si tratta di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale. All'appartamento, posto a piano terra, si accede da uno spazio antistante adibito a parcheggio esterno non ad uso esclusivo, in parte pavimentato, attraverso un cancello pedonale in metallo ed uno carrabile in metallo scorrevole, su muretto perimetrale di altezza circa 90 cm. In questa area esterna si trova la scala di accesso al piano primo con altre unità abitative. Questo lato del complesso edilizio, di cui fa parte il lotto è esposta a Sud-est. Mentre il resto dell'abitazione è esposto ad Est, a Nord, e ad Ovest. L'accesso all'appartamento (sub 3), avviene dall'area esterna, ad uso comune, a mezzo di portoncino metallico a doppia anta. Il fabbricato di appartenenza dei beni oggetto di interesse, è caratterizzato da struttura in c.a., con travi e pilastri e solai in laterocemento; l'involucro è costituito da blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è piana. Le finiture delle parti comuni sono costituite da muretti intonacati e tinteggiati, e da betonelle carrabili per le pavimentazioni non ad uso esclusivo, mentre i pavimenti sono in gres per le parti esterne di uso esclusivo. Gli infissi esterni sono in ferro (del tipo napoletane in ferro) come oscuranti, e in alluminio e vetro. Il presente lotto fa parte di un complesso edilizio sito in Terzigno (NA) alla via Panoramica Vesuvio n. 22. Si tratta di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale. All'appartamento in questione, posto a piano terra, si accede da uno spazio antistante, in parte adibito a parcheggio esterno non ad uso esclusivo, sub 7, (bene comune non censibile) e in parte pavimentato, attraverso un cancello pedonale in metallo ed uno carrabile in metallo scorrevole, su muretto perimetrale di altezza circa 90 cm. In questa area esterna si trova la scala di accesso al piano primo con altre unità abitative. Questo lato del complesso edilizio, di cui fa parte il lotto è esposta a Sud-est. Mentre il resto dell'abitazione è esposto ad Est, a Nord, e ad Ovest. L'accesso all'appartamento avviene dall'area esterna, a mezzo di portoncino metallico a doppia anta. Il fabbricato di appartenenza dei beni oggetto di interesse è caratterizzato da struttura in c.a., con travi e pilastri e solai in laterocemento; l'involucro è costituito da blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è piana. Le finiture delle parti comuni sono costituite da muretti intonacati e tinteggiati, e da betonelle carrabili per le pavimentazioni non ad uso esclusivo, mentre i pavimenti sono in gres per le parti esterne di uso esclusivo. Gli infissi esterni sono in ferro (del tipo napoletane in ferro) come oscuranti, e in alluminio e vetro.

Dall'appartamento, precisamente dal lato posto a nord ovest, si accede allo spazio esterno, in parte pavimentato con piastrelle in gres, ed in parte adibito a giardino (il cui stato risulta incolto), che risulta delimitato, in parte, con muretto basso di altezza circa 40 cm e rete metallica sovrastante. Lo spazio esterno laterale, su cui affaccia il bagno dell'appartamento in oggetto, presenta una delimitazione in ferro (ringhiera), realizzata impropriamente a delimitare uno spazio esterno che in realtà è uno spazio in comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 525, Sub. 3, Categoria A2 -

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato abusivamente, in assenza di titolo edilizio, nell'Ottobre del 1983, ed è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 domanda n. 4335 del 30/04/1986, ad oggi non ancora definita. L'immobile risulta essere sottoposto ai seguenti vincoli: Paesistico-Ambientale di cui al D.Lgs. 42/04 e regolamentato dal Piano Territoriale Paesistico, approvato con DM 04/07/2002, redatto ai sensi della L.431/85; Interesse Archeologico; Parco Nazionale del Vesuvio, ai sensi del DPR 05/06/95; così come riportato nel certificato del Comune di Terzigno in data 19/07/06 riportato in allegato. L'immobile ricade nella perimetrazione blu (siti di interesse naturalistico) zona di protezione speciale (ZPS) Vesuvio e Monte Somma (codice IT 8030037)-Direttiva CEE n.409/1979 e DPR 357/97. Dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sarno: l'immobile ricade in zona P1 (Pericolosità bassa o trascurabile). Dalla tavola Previsioni di Piano: contenuti Regolativi del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale): l'immobile ricade in zona B3 (tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee). Dalla Carta dei vincoli, presente nella normativa urbanistica del PUC presente sul sito del Comune di Terzigno, alla sezione area tecnica: l'immobile ricade in zona 2-di valore naturalistico, paesaggistico e culturale di maggior grado di antropizzazione.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terzigno (NA) - via Panoramica Vesuvio 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 525, Sub. 3, Categoria A2 -	Superficie	107,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un discreto stato manutentivo, in quanto abbisogna di interventi di manutenzione interna, quali sostituzione di tutte le porte interne, che risultano completamente danneggiate, opere di tinteggiatura dovuti a fenomeni di umidità presenti sulla muratura di tomagno, e sulle tramezzature interne, e opere di manutenzione agli impianti, elettrico e idrico. Vedi Allegato n....		
Descrizione:	<p>Il presente lotto si trova in una zona residenziale poco abitata, quasi a confine con il Comune di Boscotrecase, una zona che offre pochi servizi, tra cui il Palazzetto dello Sport, che dista 240 m. Il presente lotto fa parte di un complesso edilizio sito in Terzigno (NA) alla via Panoramica Vesuvio n. 22. Si tratta di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale. All'appartamento, posto a piano terra, si accede da uno spazio antistante adibito a parcheggio esterno non ad uso esclusivo, in parte pavimentato, attraverso un cancello pedonale in metallo ed uno carrabile in metallo scorrevole, su muretto perimetrale di altezza circa 90 cm. In questa aera esterna si trova la scala di accesso al piano primo con altre unità abitative. Questo lato del complesso edilizio, di cui fa parte il lotto è esposta a Sud-est. Mentre il resto dell'abitazione è esposto ad Est, a Nord, e ad Ovest. L'accesso all'appartamento (sub 3) (in figura), avviene dall'area esterna, a mezzo di portoncino metallico a doppia anta. Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto di interesse, è caratterizzato da struttura in c.a., con travi e pilastri e solai in laterocemento; l'involucro è costituito da blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è piana. Le finiture delle parti comuni sono costituite da muretti intonacati e tinteggiati, e da betonelle carrabili per le pavimentazioni non ad uso esclusivo, mentre i pavimenti sono in gres per le parti esterne di uso esclusivo. Gli infissi esterni sono in ferro (del tipo napoletane in ferro) come oscuranti, e in alluminio e vetro. Il presente lotto si trova al piano terra. Dall'appartamento, precisamente dal lato posto a nord ovest, si accede allo spazio esterno comune..</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento, all'attualità, è abitato dalla sig.ra omissis, comproprietaria		