

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare N. 159/1998 del R.G.E., a cui è riunita la N. 218/2024 R.G.E.

promossa da

SAGRANTINO ITALY S.R.L.

Codice fiscale: 05403940967

Partita IVA: 05403940967

Milano (MI)

PRONIPOTE SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05090390260

Conegliano (TV)

contro

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Cava, 15

80030 - Roccarainola (NA)

Nata a Sarno il 13/04/xxx

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Cava, 32

80030 - Roccarainola (NA)

Nato a Roccarainola il 31/10/xxx

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Forestale, 15

81027 - San Xxx a Canello (CE)

Nato a Roccarainola il 19/04/1957

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX

Via Garibaldi, Rione Gescal Is. unico n.13

80030 - Tufino (NA)

Nata a Roccarainola il 12/10/xxx

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Ss.

Annunziata, 27



40136 - Bologna (BO)

Nata a Roccarainola il 28/04/1969

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Madonnella,
19/D

80030 - Roccarainola (NA)

Nata a Roccarainola il 09/05/1954

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Il Traversa G.
Bruno, 4

80033 - Cicciano (NA)

Nata a Roccarainola il 29/07/1967

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Matteotti,
75

80033 - Cicciano (NA)

Nato a Roccarainola il 16/12/1960

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Madonnella,
9/A

80030 - Roccarainola (NA)

Nato a Roccarainola il 14/05/1952

Xxx Xxx

Codice fiscale: XXX Via Cava, 32

80030 - Roccarainola (NA)

Nato a Roccarainola il 08/08/1955



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	7
Lotto 1	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Titolarità.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	14
Confini	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	15
Consistenza	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	15
Cronistoria Dati Catastali	16



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	18
Stato conservativo	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	24



Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30



INCARICO

In data 22/01/2019, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 3402680605, Fax 0818843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2019 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 Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO 1

Appartamento al primo piano di circa 179 mq. (superficie commerciale) composto da un'ampia cucina, cinque camere e doppi servizi igienici. L'unità abitativa è sita in zona centrale e risulta essere in mediocri condizioni manutentive, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti sia dal sovrastante lastrico solare che dal retrostante costone roccioso.

Si rileva che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta privo di titolo abilitativo ed è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo comunale. Si precisa che in tale fascia di rispetto (10 metri), ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Appartamento al piano terra di circa 92 mq. (superficie commerciale). L'unità abitativa, sita in zona centrale, è disabitata e risulta essere in cattive condizioni manutentive, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti dal retrostante costone roccioso.

Si rileva che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta privo di titolo abilitativo ed è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo comunale. Si precisa che in tale fascia di rispetto (10 metri), ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Deposito al piano terra di circa 78 mq. (superficie commerciale) ubicato in zona centrale ed in discrete condizioni manutentive. Tale unità immobiliare risulta essere una pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano terra costituente il bene N.2 della presente relazione.

Si rileva che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta privo di titolo abilitativo ed è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo comunale. Si precisa che in tale fascia di rispetto (10 metri), ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano 1

TITOLARITÀ

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

- Xxx Xxx (Proprietà 2/3) Codice fiscale: XXX Via Cava, 15
80030 - Roccarainola (NA)
Nata a Sarno il 13/04/xxx
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6) Codice fiscale: XXX Via Garibaldi, Rione Gescal Is.
unico n.13 80030 - Tufino (NA)
Nata a Roccarainola il 12/10/xxx
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6) Codice fiscale: XXX Via Cava, 32
80030 - Roccarainola (NA)
Nato a Roccarainola il 31/10/xxx

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

- Xxx Xxx (Proprietà 2/3)
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6)
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6)



CONFINI

La porzione immobiliare in oggetto confina, ad Ovest con area scoperta comune, a Sud con altra unità immobiliare, ad Est con retrostante costone roccioso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,04 mq	173,34 mq	1	173,34 mq	2,94 m	Primo
Balconi	19,30 mq	19,30 mq	0.3	5,79 mq	2,94 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				179,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). In particolare i balconi, pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, sono stati computati nella misura del 30%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1987 al 01/01/1992	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,01 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 832,79 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2025	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 181 mq Rendita € 832,79 Piano 1

Gli attuali titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il Sig. XXX Xxx risulta essere deceduto in data 04/01/1993.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	316	4		A7	2	7,5 vani	181 mq	832,79 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si rileva che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta privo di titolo abilitativo ed è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo comunale. Si precisa che in tale fascia di rispetto (10 metri), ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in mediocre stato manutentivo, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti dal lastrico solare e dal retrostante costone roccioso.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, previsti dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato composto da un piano terra ed un primo piano, edificato a ridosso del retrostante costone roccioso e caratterizzato da strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1976 al 04/01/1993	## XXX Xxx , nato a Palma Campania (NA) il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx , nata a Sarno (SA) il 13/04/xxx , C.F. XXX ## ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierina Davia	26/05/1976	28704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. - S.M.C.V.	16/06/1976	12809	11096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/1993	## XXX Xxx , nata a Sarno (SA) il 13/04/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 2/3 del diritto di proprietà; ## XXX Xxx , nata a Roccarainola (NA) il 12/10/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; ## XXX Xxx , nato a Roccarainola (NA) il 31/10/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 1/6 del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che le unità immobiliari pignorate sono parte di un fabbricato realizzato dai coniugi Xxx Xxx e Xxx Xxx sull'appezzamento di terreno da loro acquistato con atto di compravendita per Notaio Perina Davia del 26/05/1976 (censito al numero 316 del foglio 27). Come evidenziato nel grafico n.4 allegato alla presente relazione, tuttavia, una piccola porzione del suddetto fabbricato risulta insistere sulla particella di terreno limitrofa (censita al numero 118 del medesimo foglio), catastalmente intestata, sin dall'impianto meccanografico del 01/10/1975, alla Sig.ra XXX Xxx , nata Sarno (SA) il 13/04/xxx .



Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. XXX Xxx , nato a Palma Campania (NA) il 04/09/xxx e deceduto il 04/01/1993 , da parte dei Sigg. XXX Xxx , XXX Xxx e XXX Xxx , risulta essere stata trascritta presso i pubblici RR.II. di Caserta, in data 27/02/2024, ai NN. 6663/8030.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01
 Iscritto a Caserta il 20/01/2005
 Reg. gen. 2775 - Reg. part. 734
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà
 Importo: € 91.466,22
 A favore di GEST LINE S.P.A.
 Contro Xxx Xxx
 Capitale: € 45.733,11
 Rogante: GEST LINE S.P.A.
 Data: 12/01/2005
 N° repertorio: 100777/71
 Note: Si precisa che tale formalità grava sul terreno censito nel C.T. del Comune di Roccarainola (NA) alla particella n.118 del foglio 27, parzialmente occupata dal fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (Cfr. All.3 - Grafici). Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Caserta il 04/09/2009
 Reg. gen. 39147 - Reg. part. 8221
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà
 Importo: € 209.165,04
 A favore di CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI
 Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx Capitale: €
 77.468,53
 Rogante: MARIA LUISA D'ANNA
 Data: 18/09/1989
 N° repertorio: 47356
 Note: La presente formalità risulta essere in rinnovazione all'originaria, iscritta in data 19/09/1989 al numero di registro particolare 1813. Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Caserta il 05/06/1998
 Reg. gen. 11902 - Reg. part. 9636



Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA S.P.A.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx ,

Note: Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Verbale di pignoramento immobili in rinnovazione**

Trascritto a Caserta il 01/06/2018

Reg. gen. 19071 - Reg. part. 15014

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA S.P.A.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx ,

Note: La presente formalità risulta essere in rinnovazione all'originaria, trascritta in data 05/06/1998 ai NN.11902/9636. Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 18/12/2024

Reg. gen. 48721 - Reg. part. 38930

Quota: 1/3 del diritto di proprietà

A favore di PRONIPOTE SPV S.R.L.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx

NORMATIVA URBANISTICA

In accordo al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.19 del 21/05/2016, il fabbricato di cui sono parte le U.I. staggate ricade in zona territoriale omogenea: "Parti urbane consolidate - tessuti da completare"; si rimanda alle N.T.A. pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Roccarainola (NA) per le relative prescrizioni urbanistiche.

Il suddetto fabbricato, inoltre, essendo ubicato a meno di 10 metri dall'antistante alveo (censito nel richiamato P.U.C. quale "Corso d'acqua in contesto urbano"), oltre a trovarsi in zona sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico, ricade in fascia di inedificabilità "assoluta" ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Circa la regolarità edilizia dei beni staggiti, si rileva quanto segue:

- In data 24/06/1976, la Sig.ra Xxx Xxx presentava domanda per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione; in virtù di tale richiesta, in data 17/01/1977, i competenti Uffici Comunali rilasciavano il necessario "Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili" (Cfr. All.4.1).

- Il fabbricato effettivamente realizzato risulta essere, tuttavia, totalmente difforme (per superficie, per volume



e per altezza) da quanto previsto nei grafici di progetto allegati alla domanda di nulla osta del 24/06/1976(Cfr. All.3).

- Con protocollo n.6277 del 30/09/1986, la Sig.ra Xxx Xxx e la figlia, Sig.ra Xxx Xxx , presentavano istanza di condono (ai sensi della Legge 47/85) per le suddette difformità ai piani terra e primo del fabbricato. Tale pratica edilizia risulta essere tuttora pendente presso i competenti Uffici Comunali i quali hanno certificato, su istanza del precedente C.T.U, in data 12/01/2006, la non sussistenza di vincoli ostativi (ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85) al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (Cfr.All.4.2).

Il sottoscritto C.T.U. rileva, però, che il fabbricato "de quo" è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo, là dove, ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità (vincolo rientrante tra quelli di cui all'Art.33 della Legge 47/85). Ne consegue, pertanto, che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sia da ritenersi altamente improbabile e tutt'altro che scontato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

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

- Xxx Xxx (Proprietà 2/3) Codice fiscale: XXX Via Cava, 15
80030 - Roccarainola (NA)
Nata a Sarno il 13/04/xxx
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6) Codice fiscale: XXX Via Garibaldi, Rione Gescal Is.
unico n.13 80030 - Tufino (NA)
Nata a Roccarainola il 12/10/xxx



- Xxx Xxx (Proprietà 1/6) Codice fiscale: XXX Via Cava, 32
80030 - Roccarainola (NA)
Nato a Roccarainola il 31/10/xxx

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

- Xxx Xxx (Proprietà 2/3)
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6)
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

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

- Xxx Xxx (Proprietà 2/3) Codice fiscale: XXX Via Cava, 15
80030 - Roccarainola (NA)
Nata a Sarno il 13/04/xxx
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6) Codice fiscale: XXX Via Garibaldi, Rione Gescal Is.
unico n.13 80030 - Tufino (NA)
Nata a Roccarainola il 12/10/xxx
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6) Codice fiscale: XXX Via Cava, 32
80030 - Roccarainola (NA)
Nato a Roccarainola il 31/10/xxx

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

- Xxx Xxx (Proprietà 2/3)
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6)
- Xxx Xxx (Proprietà 1/6)



CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

La porzione immobiliare in oggetto confina, ad Ovest con area scoperta comune, a Sud con altra unità immobiliare, ad Est con retrostante costone roccioso.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

La porzione immobiliare in oggetto confina, ad Ovest con area scoperta comune, a Sud con vano scale ed abitazione censita al sub.3, ad Est con retrostante costone roccioso.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,42 mq	91,55 mq	1	91,55 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				91,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	66,57 mq	78,08 mq	0.25	19,52 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). Trattandosi di pertinenza esclusiva accessoria al servizio dell'abitazione a piano terra (Bene N.2) non direttamente comunicante con essa, la relativa superficie è stata computata nella misura del 25%.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1987 al 01/01/1992	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,54 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 444,15 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2025	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 444,15 Piano T

Gli attuali titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il Sig. XXX Xxx risulta essere deceduto in data 04/01/1993.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1987 al 01/01/1992	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 70 mq. Rendita € 0,16 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 70 mq Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2025	## XXX Xxx nato a PALMA CAMPANIA il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx nata a SARNO il 13/04/xxx ##	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 316, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 70 mq. Superficie catastale 79 mq Rendita € 253,06 Piano T

Gli attuali titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il Sig. XXX Xxx risulta essere deceduto in data 04/01/1993.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	316	3		A7	2	4 vani	96 mq	444,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per la distribuzione degli spazi interni.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per l'aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	316	2		C2	3	70 mq.	79 mq	253,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per la distribuzione degli spazi interni.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Si rileva che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta privo di titolo abilitativo ed è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo comunale. Si precisa che in tale fascia di rispetto (10 metri), ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Si rileva che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto risulta privo di titolo abilitativo ed è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo comunale. Si precisa che in tale fascia di rispetto (10 metri), ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere in cattivo stato manutentivo, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti dal retrostante costone roccioso.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, previsti dall'art. 1117 c.c.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, previsti dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Non risultano Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato composto da un piano terra ed un primo piano, edificato a ridosso del retrostante costone roccioso e caratterizzato da strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato composto da un piano terra ed un primo piano, edificato a ridosso del retrostante costone roccioso e caratterizzato da strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1976 al 04/01/1993	## XXX Xxx , nato a Palma Campania (NA) il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx , nata a Sarno (SA) il 13/04/xxx , C.F. XXX ## ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierina Davia	26/05/1976	28704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. - S.M.C.V.	16/06/1976	12809	11096
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/01/1993	## XXX Xxx , nata a Sarno (SA) il 13/04/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 2/3 del diritto di proprietà; ## XXX Xxx , nata a Roccarainola (NA) il 12/10/xxx , C.F.	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1993		
		Trascrizione			



XXX ## per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; ## XXX Xxx , nato a Roccarainola (NA) il 31/10/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 1/6 del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che le unità immobiliari pignorate sono parte di un fabbricato realizzato dai coniugi Xxx Xxx e Xxx Xxx sull'appezzamento di terreno da loro acquistato con atto di compravendita per Notaio Perina Davia del 26/05/1976 (censito al numero 316 del foglio 27). Come evidenziato nel grafico n.4 allegato alla presente relazione, tuttavia, una piccola porzione del suddetto fabbricato risulta insistere sulla particella di terreno limitrofa (censita al numero 118 del medesimo foglio), catastalmente intestata, sin dall'impianto meccanografico del 01/10/1975, alla Sig.ra XXX Xxx , nata Sarno (SA) il 13/04/xxx .

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. XXX Xxx , nato a Palma Campania (NA) il 04/09/xxx e deceduto il 04/01/1993 , da parte dei Sigg. XXX Xxx , XXX Xxx e XXX Xxx , risulta essere stata trascritta presso i pubblici RR.II. di Caserta, in data 27/02/2024, ai NN. 6663/8030.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1976 al 04/01/1993	## XXX Xxx , nato a Palma Campania (NA) il 04/09/1928, C.F. XXX ## e ## XXX Xxx , nata a Sarno (SA) il 13/04/xxx , C.F. XXX ## ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierina Davia	26/05/1976	28704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. - S.M.C.V.	16/06/1976	12809	11096
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/01/1993	## XXX Xxx , nata a Sarno (SA) il 13/04/xxx , C.F. MNCDRS32D531438C ## per la quota di 2/3 del	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



diritto di proprietà; ## XXX Xxx , nata a Roccarainola (NA) il 12/10/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; ## XXX Xxx , nato a Roccarainola (NA) il 31/10/xxx , C.F. XXX ## per la quota di 1/6 del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:		04/01/1993		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che le unità immobiliari pignorate sono parte di un fabbricato realizzato dai coniugi Xxx Xxx e Xxx Xxx sull'appezzamento di terreno da loro acquistato con atto di compravendita per Notaio Perina Davia del 26/05/1976 (censito al numero 316 del foglio 27). Come evidenziato nel grafico n.4 allegato alla presente relazione, tuttavia, una piccola porzione del suddetto fabbricato risulta insistere sulla particella di terreno limitrofa (censita al numero 118 del medesimo foglio), catastalmente intestata, sin dall'impianto meccanografico del 01/10/1975, alla Sig.ra XXX Xxx , nata Sarno (SA) il 13/04/xxx .

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. XXX Xxx , nato a Palma Campania (NA) il 04/09/xxx e deceduto il 04/01/1993 , da parte dei Sigg. XXX Xxx , XXX Xxx e XXX Xxx , risulta essere stata trascritta presso i pubblici RR.II. di Caserta, in data 27/02/2024, ai NN. 6663/8030.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01
Iscritto a Caserta il 20/01/2005
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 734
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 91.466,22
A favore di GEST LINE S.P.A.
Contro Xxx Xxx
Capitale: € 45.733,11
Rogante: GEST LINE S.P.A.



Data: 12/01/2005

N° repertorio: 100777/71

Note: Si precisa che tale formalità grava sul terreno censito nel C.T. del Comune di Roccarainola (NA) alla particella n.118 del foglio 27, parzialmente occupata dal fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (Cfr. All.3 - Grafici). Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 04/09/2009

Reg. gen. 39147 - Reg. part. 8221

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 209.165,04

A favore di CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx Capitale: €

77.468,53

Rogante: MARIA LUISA D'ANNA

Data: 18/09/1989

N° repertorio: 47356

Note: La presente formalità risulta essere in rinnovazione all'originaria, iscritta in data 19/09/1989 al numero di registro particolare 1813. Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 05/06/1998

Reg. gen. 11902 - Reg. part. 9636

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA S.P.A.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx ,

Note: Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Verbale di pignoramento immobili in rinnovazione**

Trascritto a Caserta il 01/06/2018

Reg. gen. 19071 - Reg. part. 15014

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA S.P.A.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx ,

Note: La presente formalità risulta essere in rinnovazione all'originaria, trascritta in data 05/06/1998 ai NN.11902/9636. Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 18/12/2024

Reg. gen. 48721 - Reg. part. 38930

Quota: 1/3 del diritto di proprietà

A favore di PRONIPOTE SPV S.R.L.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01
 Iscritto a Caserta il 20/01/2005
 Reg. gen. 2775 - Reg. part. 734
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà
 Importo: € 91.466,22
 A favore di GEST LINE S.P.A.
 Contro Xxx Xxx
 Capitale: € 45.733,11
 Rogante: GEST LINE S.P.A.
 Data: 12/01/2005
 N° repertorio: 100777/71
 Note: Si precisa che tale formalità grava sul terreno censito nel C.T. del Comune di Roccarainola (NA) alla particella n.118 del foglio 27, parzialmente occupata dal fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (Cfr. All.3 - Grafici). Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Caserta il 04/09/2009
 Reg. gen. 39147 - Reg. part. 8221
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà
 Importo: € 209.165,04
 A favore di CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI
 Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx Capitale: €
 77.468,53
 Rogante: MARIA LUISA D'ANNA
 Data: 18/09/1989
 N° repertorio: 47356
 Note: La presente formalità risulta essere in rinnovazione all'originaria, iscritta in data 19/09/1989 al numero di registro particolare 1813. Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Caserta il 05/06/1998
 Reg. gen. 11902 - Reg. part. 9636
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà
 A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA S.P.A.
 Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx ,
 Xxx Xxx



Note: Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Verbale di pignoramento immobili in rinnovazione**

Trascritto a Caserta il 01/06/2018

Reg. gen. 19071 - Reg. part. 15014

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA S.P.A.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx , Xxx Xxx ,
Xxx Xxx

Note: La presente formalità risulta essere in rinnovazione all'originaria, trascritta in data 05/06/1998 ai NN.11902/9636. Si rileva che in tale formalità la Sig.ra Xxx Xxx viene indicata quale Xxx Xxx sebbene il relativo C.F. risulti corretto.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 18/12/2024

Reg. gen. 48721 - Reg. part. 38930

Quota: 1/3 del diritto di proprietà

A favore di PRONIPOTE SPV S.R.L.

Contro Xxx Xxx , Xxx Xxx

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

In accordo al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.19 del 21/05/2016, il fabbricato di cui sono parte le U.I. staggate ricade in zona territoriale omogenea: "Parti urbane consolidate - tessuti da completare"; si rimanda alle N.T.A. pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Roccarainola (NA) per le relative prescrizioni urbanistiche.

Il suddetto fabbricato, inoltre, essendo ubicato a meno di 10 metri dall'antistante alveo (censito nel richiamato P.U.C. quale "Corso d'acqua in contesto urbano"), oltre a trovarsi in zona sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico, ricade in fascia di inedificabilità "assoluta" ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

In accordo al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.19 del 21/05/2016, il fabbricato di cui sono parte le U.I. staggate ricade in zona territoriale omogenea: "Parti urbane consolidate - tessuti da completare"; si rimanda alle N.T.A. pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Roccarainola (NA) per le relative prescrizioni urbanistiche.

Il suddetto fabbricato, inoltre, essendo ubicato a meno di 10 metri dall'antistante alveo (censito nel richiamato P.U.C. quale "Corso d'acqua in contesto urbano"), oltre a trovarsi in zona sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico, ricade in fascia di inedificabilità "assoluta" ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Circa la regolarità edilizia dei beni staggiti, si rileva quanto segue:

- In data 24/06/1976, la Sig.ra Xxx Xxx presentava domanda per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione; in virtù di tale richiesta, in data 17/01/1977, i competenti Uffici Comunali rilasciavano il necessario "Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili" (Cfr. All.4.1).

- Il fabbricato effettivamente realizzato risulta essere, tuttavia, totalmente difforme (per superficie, per volume e per altezza) da quanto previsto nei grafici di progetto allegati alla domanda di nulla osta del 24/06/1976(Cfr. All.3).

- Con protocollo n.6277 del 30/09/1986, la Sig.ra Xxx Xxx e la figlia, Sig.ra Xxx Xxx , presentavano istanza di condono (ai sensi della Legge 47/85) per le suddette difformità ai piani terra e primo del fabbricato. Tale pratica edilizia risulta essere tuttora pendente presso i competenti Uffici Comunali i quali hanno certificato, su istanza del precedente C.T.U, in data 12/01/2006, la non sussistenza di vincoli ostativi (ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85) al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (Cfr.All.4.2).

Il sottoscritto C.T.U. rileva, però, che il fabbricato "de quo" è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo, là dove, ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità (vincolo rientrante tra quelli di cui all'Art.33 della Legge 47/85). Ne consegue, pertanto, che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sia da ritenersi altamente improbabile e tutt'altro che scontato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Circa la regolarità edilizia dei beni staggiti, si rileva quanto segue:

- In data 24/06/1976, la Sig.ra Xxx Xxx presentava domanda per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione; in virtù di tale richiesta, in data 17/01/1977, i competenti Uffici Comunali rilasciavano il necessario "Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili" (Cfr. All.4.1).

- Il fabbricato effettivamente realizzato risulta essere, tuttavia, totalmente difforme (per superficie, per volume e per altezza) da quanto previsto nei grafici di progetto allegati alla domanda di nulla osta del 24/06/1976(Cfr. All.3).

- Con protocollo n.6277 del 30/09/1986, la Sig.ra Xxx Xxx e la figlia, Sig.ra Xxx Xxx , presentavano istanza di condono (ai sensi della Legge 47/85) per le suddette difformità ai piani terra e primo del fabbricato. Tale pratica edilizia risulta essere tuttora pendente presso i competenti Uffici Comunali i quali hanno certificato, su istanza del precedente C.T.U, in data 12/01/2006, la non sussistenza di vincoli ostativi (ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85) al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (Cfr.All.4.2).

Il sottoscritto C.T.U. rileva, però, che il fabbricato "de quo" è posto ad una distanza inferiore a dieci metri dall'antistante alveo, là dove, ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904, vige il divieto "assoluto" di edificabilità (vincolo rientrante tra quelli di cui all'Art.33 della Legge 47/85). Ne consegue, pertanto, che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sia da ritenersi altamente improbabile e tutt'altro che scontato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ROCCARAINOLA (NA) - VIA CAVA, 15, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano 1
Appartamento al primo piano di circa 179 mq. (superficie commerciale) composto da un'ampia cucina, cinque camere e doppi servizi igienici. L'unità abitativa è sita in zona centrale e risulta essere in mediocri condizioni manutentive, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti sia dal sovrastante lastrico solare che dal retrostante costone roccioso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 316, Sub. 4, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 109.305,13

Atteso che la porzione immobiliare in oggetto risulta essere priva di titolo abilitativo e che la pratica di condono tuttora pendente (domanda di sanatoria Prot. 6277 del 30-09-1986) appare improcedibile a causa dell'insufficiente distanza del fabbricato dall'antistante alveo (inferiore a 10 metri), il sottoscritto esperto stimatore, al fine di quantificare il valore economico dei beni pignorati, ha ritenuto opportuno ricorrere al relativo valore locativo, ipotizzando che tali immobili, sebbene irregolari sotto il profilo edilizio/amministrativo, possano comunque continuare ad essere utilizzati per 15 anni. Si precisa che tale periodo di godimento (15 anni) è da ritenersi puramente indicativo ed assolutamente incerto, potendo le Autorità competenti ordinare la demolizione e lo smaltimento dell'intero fabbricato in qualsivoglia momento. Qualora venisse emessa un'Ordinanza di Demolizione, inoltre, i costi di abbattimento e smaltimento delle opere abusive saranno interamente a carico dei proprietari.

Il valore locativo dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore di locazione unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme di questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di locazione medio fornito dall'O.M.I.: 3,00 €/mq x mese;
- Valore di locazione medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.2): 3,78 €/mq x mese;
- Valore locativo stimato: 3,39 €/mq x mese = 40,68 €/mq x anno



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano 1	179,13 mq	610,20 €/mq	€ 109.305,13	100,00%	€ 109.305,13
				Valore di stima:	€ 109.305,13

Valore di stima: € 109.305,13

Valore finale di stima: € 109.305,13

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T
Appartamento al piano terra di circa 92 mq. (superficie commerciale). L'unità abitativa, sita in zona centrale, è disabitata e risulta essere in cattive condizioni manutentive, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti dal retrostante costone roccioso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 316, Sub. 3, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 55.863,81

Atteso che la porzione immobiliare in oggetto risulta essere priva di titolo abilitativo e che la pratica di condono tuttora pendente (domanda di sanatoria Prot. 6277 del 30-09-1986) appare improcedibile a causa dell'insufficiente distanza del fabbricato dall'antistante alveo (inferiore a 10 metri), il sottoscritto esperto stimatore, al fine di quantificare il valore economico dei beni pignorati, ha ritenuto opportuno ricorrere al relativo valore locativo, ipotizzando che tali immobili, sebbene irregolari sotto il profilo edilizio/amministrativo, possano comunque continuare ad essere utilizzati per 15 anni. Si precisa che tale periodo di godimento (15 anni) è da ritenersi puramente indicativo ed assolutamente incerto, potendo le Autorità competenti ordinare la demolizione e lo smaltimento dell'intero fabbricato in qualsivoglia momento. Qualora venisse emessa un'Ordinanza di Demolizione, inoltre, i costi di abbattimento e smaltimento delle opere abusive saranno interamente a carico dei proprietari.

Il valore locativo dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore di locazione unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme di questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di locazione medio fornito dall'O.M.I.: 3,00 €/mq x mese;
- Valore di locazione medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.2): 3,78 €/mq x mese;
- Valore locativo stimato: 3,39 €/mq x mese = 40,68 €/mq x anno



- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T
Deposito al piano terra di circa 78 mq. (superficie commerciale) ubicato in zona centrale ed in discrete condizioni manutentive. Tale unità immobiliare risulta essere una pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano terra costituente il bene N.2 della presente relazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 316, Sub. 2, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 11.911,10

Atteso che la porzione immobiliare in oggetto risulta essere priva di titolo abilitativo e che la pratica di condono tuttora pendente (domanda di sanatoria Prot. 6277 del 30-09-1986) appare improcedibile a causa dell'insufficiente distanza del fabbricato dall'antistante alveo (inferiore a 10 metri), il sottoscritto esperto stimatore, al fine di quantificare il valore economico dei beni pignorati, ha ritenuto opportuno ricorrere al relativo valore locativo, ipotizzando che tali immobili, sebbene irregolari sotto il profilo edilizio/amministrativo, possano comunque continuare ad essere utilizzati per 15 anni. Si precisa che tale periodo di godimento (15 anni) è da ritenersi puramente indicativo ed assolutamente incerto, potendo le Autorità competenti ordinare la demolizione e lo smaltimento dell'intero fabbricato in qualsivoglia momento. Qualora venisse emessa un'Ordinanza di Demolizione, inoltre, i costi di abbattimento e smaltimento delle opere abusive saranno interamente a carico dei proprietari.

Il valore locativo dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore di locazione unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme di questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di locazione medio fornito dall'O.M.I.: 3,00 €/mq x mese;
- Valore di locazione medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.2): 3,78 €/mq x mese;
- Valore locativo stimato: 3,39 €/mq x mese = 40,68 €/mq x anno

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	91,55 mq	610,20 €/mq	€ 55.863,81	100,00%	€ 55.863,81
Bene N° 3 - Deposito Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T	19,52 mq	610,20 €/mq	€ 11.911,10	100,00%	€ 11.911,10
Valore di stima:					€ 67.774,91

Valore di stima: € 67.774,91



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale (Docfa)	800,00	€

Valore finale di stima: € 66.974,91

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.

Casalnuovo di Napoli, li 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Catastale ed Ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Anagrafica e Stato Civile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione Usi Civici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano 1
 Appartamento al primo piano di circa 179 mq. (superficie commerciale) composto da un'ampia cucina, cinque camere e doppi servizi igienici. L'unità abitativa è sita in zona centrale e risulta essere in mediocri condizioni manutentive, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti sia dal sovrastante lastrico solare che dal retrostante costone roccioso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 316, Sub. 4, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.19 del 21/05/2016, il fabbricato di cui sono parte le U.I. staggate ricade in zona territoriale omogenea: "Parti urbane consolidate - tessuti da completare"; si rimanda alle N.T.A. pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Roccarainola (NA) per le relative prescrizioni urbanistiche. Il suddetto fabbricato, inoltre, essendo ubicato a meno di 10 metri dall'antistante alveo (censito nel richiamato P.U.C. quale "Corso d'acqua in contesto urbano"), oltre a trovarsi in zona sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico, ricade in fascia di inedificabilità "assoluta" ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904.

Prezzo base d'asta: € 109.305,13

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T
 Appartamento al piano terra di circa 92 mq. (superficie commerciale). L'unità abitativa, sita in zona centrale, è disabitata e risulta essere in cattive condizioni manutentive, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti dal retrostante costone roccioso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 316, Sub. 3, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.19 del 21/05/2016, il fabbricato di cui sono parte le U.I. staggate ricade in zona territoriale omogenea: "Parti urbane consolidate - tessuti da completare"; si rimanda alle N.T.A. pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Roccarainola (NA) per le relative prescrizioni urbanistiche. Il suddetto fabbricato, inoltre, essendo ubicato a meno di 10 metri dall'antistante alveo (censito nel richiamato P.U.C. quale "Corso d'acqua in contesto urbano"), oltre a trovarsi in zona sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico, ricade in fascia di inedificabilità "assoluta" ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904.
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cava, 15, piano T
 Deposito al piano terra di circa 78 mq. (superficie commerciale) ubicato in zona centrale ed in discrete condizioni manutentive. Tale unità immobiliare risulta essere una pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano terra costituente il bene N.2 della presente relazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 316, Sub. 2, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.19 del 21/05/2016, il fabbricato di cui sono parte le U.I. staggate ricade in zona territoriale omogenea: "Parti urbane consolidate - tessuti da completare"; si rimanda alle N.T.A. pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Roccarainola (NA) per le relative prescrizioni urbanistiche. Il



suddetto fabbricato, inoltre, essendo ubicato a meno di 10 metri dall'antistante alveo (censito nel richiamato P.U.C. quale "Corso d'acqua in contesto urbano"), oltre a trovarsi in zona sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico, ricade in fascia di inedificabilità "assoluta" ai sensi dell'articolo 96 del R.D. n.523 del 25 luglio 1904.

Prezzo base d'asta: € 66.974,91

