TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcrano Angela Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Precisazioni 9
Patti 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 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Lotto 2 14
Descrizione 15
Completezza documentazione ex art. 567 15
Titolarità 15
Confini 16
Consistenza 16
Cronistoria Dati Catastali 16
Dati Catastali 16
Precisazioni 17
Patti 17
Stato conservativo 17
Parti Comuni 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 17

Stato di occupazione 17
Provenienze Ventennali 18
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 19
Regolarità edilizia 20
Vincoli od oneri condominiali 20
Lotto 3 21
Descrizione 22
Completezza documentazione ex art. 567 22
Titolarità 22
Confini 23
Consistenza 23
Cronistoria Dati Catastali 23
Dati Catastali 23
Precisazioni 24
Patti 24
Stato conservativo 24
Parti Comuni 24
Servitù, censo, livello, usi civici 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Stato di occupazione 25
Provenienze Ventennali 25
Formalità pregiudizievoli 25
Normativa urbanistica 26
Regolarità edilizia 27
Vincoli od oneri condominiali 27
Stima / Formazione lotti 28
Lotto 1 28
Lotto 2 29
Lotto 3 29
Riserve e particolarità da segnalare 30
Riepilogo bando d'asta 32
Lotto 1 32
Lotto 2 32
Lotto 3 33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E. 35
Lotto 1 35
Lotto 2 35

Lotto 3.....36

INCARICO

All'udienza del 06/05/2025, il sottoscritto Arch. Pulcrano Angela Raffaella, con studio in Via Vicinale San Giuliano, 19 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email angelaraffaellapulcrano@gmail.com, PEC angelaraffaella.pulcrano@archiworldpec.it, Tel. 081 803 1775 - 334 571 27 01, Fax 081 803 1775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.4, piano Terra
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.4, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione de quo tratta del locale al piano terra di mq. 129, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 25, cat. C/1, classe 3, mq.129, rendita € 1898,75, Via Veccio n.4, piano T al quale si accede dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 667/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale commerciale subastato confina a Nord col sub 26, a Sud con proprietà viale privato stessa ditta, a Est con corte comune al fabbricato, ad Ovest con proprietà aliena

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	125,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,05 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**129,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**129,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **12/11/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 743, Sub. 19 Categoria C1
Dal **13/04/2011** al **31/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 743, Sub. 25 Categoria C1
Dal **31/05/2018** al **08/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 743, Sub. 27 Categoria C1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	957	27		C1	3		129 mq	1898,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale subastato è posto, di fatto, in comunicazione con l'adiacente sub 26 attraverso una porta non presente sulle planimetrie catastali

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione non eccellente, seppur senza problematiche nelle strutture. Le rifiniture richiederebbero qualche intervento di manutenzione. In alcuni punti, risultano suppellettili di varia natura.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni la corte esterna al fabbricato e la scala interna di collegamento ai piani superiori

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato è stata effettuata in C.A., con fondazioni a plinti isolati. Il tompagno al piano cantinato è stato realizzato con blocchetti di calcestruzzo da cm.25 di spessore con idonea coibentazione all'esterno sul lato a contatto col terreno. I solai sono realizzati con travetti di C.A. misti a laterizi. Le tompagnature al al piano rialzato e ai piani superiori sono state attuate con muratura a cortina da cm.30 avente il lato esterno realizzato con blocchetti di argilla da cm.10 e quello interno da cm.8. Gli intonaci sia esterni che interni sono lisci a plvere di marmo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in marmo e mattonelle maiolicate da cm20x20. Gli impianti sono del tipo sottotraccia; gli infissi interni in legno di mogano tamburato mentre quelli esterni sempre in legno di rovere rosso e provvisti di avvolgibili di plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile subastato, come è stato possibile appurare durante l'accesso ai luoghi oggetto di causa, è occupato dalla società **** Omissis ****, P.IVA **** Omissis ****, con sede legale in Napoli, al **** Omissis ****, in pers. del sig. **** Omissis ****, nato a Napoli il **** Omissis ****, giusto contratto di locazione stipulato tra la condebitrice esecutata sig.ra **** Omissis **** e la predetta Società in data 30/01/2025, a fronte del canone mensile di € 400,00, registrato telematicamente in data 04/02/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/12/1993 al 16/10/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>11/05/1992</td><td>85</td><td>609</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Caserta</td><td>17/12/1993</td><td>22513</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Reggio Emilia il 06/06/2011
  Reg. gen. 20676 - Reg. part. 3103
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/10/2024
  Reg. gen. 37547 - Reg. part. 30079
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito alla richiasta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente esperto agli uffici tecnici del Comune di Roccarainola, dalla visione delle Norme tecniche di attuazione del RUEC, all'Art. 52, si è potuto appurare che l'immobile in cui insistono i subalterni pignorati ricde nella zona dei "Comparti perequativi di completamento urbano RC" e precisamente RC8 a/b – lungo via Veccio per i quali:
1 - Nell'ambito delle parti urbane maggiormente strutturate si sono individuati alcuni punti irrisolti per i quali è necessario prevedere il riordino e la razionalizzazione. Si individuano quindi nove Comparti Perequativi di riqualificazione urbana.
2 – Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri -
Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,6 mc/mq - - - - -
Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4),commerciali (C1) (C2),: 0,1 mc/mq
H. max 10 m
Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA
Superficie da cedere: pari al 50% dell'intero comparto.
E' possibile ridurre le aree da cedere del 15% della superficie complessiva del comparto se i proprietari la destinano ad orti pertinenziali, con trascrizione di vincolo di asservimento. Tale

riduzione deve avvenire, prioritariamente, a scomputo delle aree verdi da cedere.
3 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati D4.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.40 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso i proprietari di tali "lotti escludibili" vogliano partecipare alla realizzazione del comparto, a questi spetterà, al pari degli altri partecipanti, la sola quota parte proporzionale alla superficie territoriale posseduta, senza alcuna possibilità di aggiunta delle volumetrie già realizzate.
4 - I comparti RC previsti sono: -
RC1 – interno al macro – isolato tra via De Gasperi, via De Simone e via Matteotti;
RC2 – tra via Moro e via Marconi
RC3 – tra via Moro e via Marconi
RC4 – nei pressi di via Martino
RC5 – lungo via Cirillo
RC6 – a via Sasso
RC7 - tra via Sasso e via Veccio
RC8 a/b – lungo via Veccio
RC9 – lungo via Cicciano
5 – Per i comparti RC1, RC4 ed RC5 è vietata la costruzione di edifici a meno di 20 m dal limite del centro storico, così come riportato alle tavole D1.1. e D1.2.
6 – L'attuazione dei comparti RC7 ed RC9 , come riportato nelle specifiche schede di cui all'elaborato D4.3 , è articolata in sub - comparti , così regolamentata al fine di ottenere comparti compresivi di solo verde pubblico per le aree interessati da rilevanti pericolosità idrogeologiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito agli accessi agli atti eseguiti dallo scrivente esperto presso gli uffici tecnici, si è potuto appurare che l'immobile nel quale si trova il cespite subastato è stato realizzato con concessione edilizia n.7 dell'08 luglio 1977 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/12/1979 rilasciate dal Sindaco del comune di Roccarainola

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 fase di accesso sui luoghi oggetto di causa, è stato possibile appurare l'esistenza di lievi difformità interne, ovvero l'esistenza di un vano di collegamento tra il sub 26 ed il sub 27 (come meglio specificato nei grafici allegati alla presente)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione di stima riguarda il locale al piano terra di mq. 128, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 26, cat. C/1,classe 3, mq.128, rendita € 1884,03, Via Veccio n.6, piano T. Come il locale adiacente, anche questo si trova sull'affaccio principale del palazzo nel quale sono inseriti i tre cespiti subastati, con ingresso dal piazzale antistante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 667/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene staggito confina a Nord e ad Est con corte e viale comune al fabbricato, a Sud con subalterno 27 stessa ditta e con scale interna comune al fabbricato, ad Ovest con subalterno 21 stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	126,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,05 m	T
			Totale superficie convenzionale:	128,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **13/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 957, Sub. 20 Categoria C6 Superficie catastale 125 mq
Dal **13/04/2011** al **06/04/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 957, Sub. 26 Categoria C1 Superficie catastale 128 mq

I titolari corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	957	26		C1	3		128 mq	1884,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il cespite subastato è posto, di fatto, in comunicazione con il locale adiacente di cui al sub 27, occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione non eccellente, seppur senza problematiche nelle strutture. Le rifiniture richiederebbero qualche intervento di manutenzione. In alcuni punti, risultano suppellettili di varia natura.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni la corte esterna al fabbricato e la scala interna di collegamento ai piani superiori

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato è stata effettuata in C.A., con fondazioni a plinti isolati. Il tompagno al piano cantinato è stato realizzato con blocchetti di calcestruzzo da cm.25 di spessore con idonea coibentazioneall'esterno sul lato a contatto col terreno. I solai sono realizzati con travetti di C.A. misti a laterizi. Le tompagnature al al piano rialzato e ai piani superiori sono state attuate con muratura a cortina da cm.30 avente il lato esterno realizzato con blocchetti di argilla da cm.10 e quello interno da cm.8. Gli intonaci sia esterni che interni sono lisci a plvere di marmo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in marmo e mattonelle maiolicate da cm20x20. Gli impianti sono del tipo sottotraccia; gli infissi interni in legno di mogano tamburato mentre quelli esterni sempre in legno di rovere rosso e provvisti di avvolgibili di plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale, durante il sopralluogo effettuato in compresenza con il custode nominato, si presenta libero ma interessato dal deposito di alcuni materiali tessili. E' inoltre posto in comunicazione attraverso un vano di passaggio con il sub 27, anch'esso oggetto della procedura ed occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/12/1993 al 16/10/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>11/05/1992</td><td>85</td><td>609</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Caserta</td><td>17/12/1993</td><td>22513</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Reggio Emilia il 06/06/2011

Reg. gen. 20676 - Reg. part. 3103
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/10/2024
  Reg. gen. 37547 - Reg. part. 30079
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito alla richiasta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente esperto agli uffici tecnici del Comune di Roccarainola, dalla visione delle Norme tecniche di attuazione del RUEC, all'Art. 52, si è potuto appurare che l'immobile in cui insistono i subalterni pignorati ricde nella zona dei "Comparti perequativi di completamento urbano RC" e precisamente RC8 a/b – lungo via Veccio per i quali:
1 - Nell'ambito delle parti urbane maggiormente strutturate si sono individuati alcuni punti irrisolti per i quali è necessario prevedere il riordino e la razionalizzazione. Si individuano quindi nove Comparti Perequativi di riqualificazione urbana.
2 – Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri -
Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,6 mc/mq - - - - -
Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4),commerciali (C 1) (C2),: 0,1 mc/mq
H. max 10 m
Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA
Superficie da cedere: pari al 50% dell'intero comparto.
E' possibile ridurre le aree da cedere del 15% della superficie complessiva del comparto se i proprietari la destinano ad orti pertinenziali, con trascrizione di vincolo di asservimento. Tale riduzione deve avvenire, prioritariamente, a scomputo delle aree verdi da cedere.
3 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati D4.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.40 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso i proprietari di tali "lotti escludibili" vogliano partecipare alla realizzazione del comparto, a questi spetterà, al pari degli altri partecipanti, la sola quota parte proporzionale alla superficie territoriale posseduta, senza alcuna possibilità di aggiunta delle volumetrie già realizzate.
4 - I comparti RC previsti sono: -
RC1 – interno al macro – isolato tra via De Gasperi, via De Simone e via Matteotti;
RC2 – tra via Moro e via Marconi
RC3 – tra via Moro e via Marconi
RC4 – nei pressi di via Martino
RC5 – lungo via Cirillo
RC6 – a via Sasso
RC7 - tra via Sasso e via Veccio

RC8 a/b – lungo via Veccio
RC9 – lungo via Cicciano
5 – Per i comparti RC1, RC4 ed RC5 è vietata la costruzione di edifici a meno di 20 m dal limite del centro storico, così come riportato alle tavole D1.1. e D1.2.
6 – L'attuazione dei comparti RC7 ed RC9 , come riportato nelle specifiche schede di cui all'elaborato D4.3 , è articolata in sub - comparti , così regolamentata al fine di ottenere comparti compresivi di solo verde pubblico per le aree interessati da rilevanti pericolosità idrogeologiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito agli accessi agli atti eseguiti dallo scrivente esperto presso gli uffici tecnici, si è potuto appurare che l'immobile nel quale si trova il cespite subastato è stato realizzato con concessione edilizia n.7 dell'08 luglio 1977 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/12/1979 rilasciate dal Sindaco del comune di Roccarainola

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 fase di accesso sui luoghi oggetto di causa, è stato possibile appurare l'esistenza di lievi difformità interne, come meglio specificato nei grafici allegati alla presente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la presente relazione tratta del locale al piano rialzato (ammezzato) di mq. 72, riportato nel Catasto Fabbricati del
Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 21, cat. C/6,
classe 3, mq.72, rendita € 260.29, Via Veccio n.6, piano T. Lo stesso è raggiungibile percorrendo il viale posto lungo la facciata laterale del palazzo, accessibile dal piazzale antistante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come già indicato nel verbale di accesso ai cespiti subastati, lo stesso è occupato da resti di parti meccaniche di mezzi di locomozione su ruote, attrezzi e suppellettili varie.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 111/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 667/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene staggito confina a Nord e ad Ovest con viale comune al fabbricato, a Sud con subalterni 10 e 11, ad Est con subalterno 26 stessa ditta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	69,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,65 m	T-rialzato
			Totale superficie convenzionale:	72,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26 , Part. 957, Sub. 21 Categoria C6 Superficie catastale 77 mq
Dal **01/01/1992** al **07/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 743, Sub. 21 Categoria C6 Superficie catastale 72 mq

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	26	957	21		C6	3		72 mq	260,29 €	T-rialzato	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione non eccellente, seppur senza problematiche nelle strutture. Le rifiniture richiederebbero qualche intervento di manutenzione. In alcuni punti, risultano suppellettili di varia natura.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni la corte esterna al fabbricato e la scala interna di collegamento ai piani superiori

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato è stata effettuata in C.A., con fondazioni a plinti isolati. Il tompagno al piano cantinato è stato realizzato con blocchetti di calcestruzzo da cm.25 di spessore con idonea coibentazioneall'esterno sul lato a contatto col terreno. I solai sono realizzati con travetti di C.A. misti a laterizi. Le tompagnature al al piano rialzato e ai piani superiori sono state attuate con muratura a cortina da cm.30 avente il lato esterno realizzato con blocchetti di argilla da cm.10 e quello interno da cm.8. Gli intonaci sia esterni che interni sono lisci a plvere di marmo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in marmo e mattonelle maiolicate da cm20x20. Gli impianti sono del tipo sottotraccia; gli infissi interni in legno di mogano tamburato mentre quelli esterni sempre in legno di rovere rosso e provvisti di avvolgibili di plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sia lungo il viale interno d'accesso, sia dentro il locale subastato, sono stati rinvenuti ingombri di varia natura (tavoli, attrezzi, parti meccaniche, ingranaggi vari)

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/12/1993 al 16/10/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>11/05/1992</td><td>85</td><td>609</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Caserta</td><td>17/12/1993</td><td>22513</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Reggio Emilia il 06/06/2011

Reg. gen. 20676 - Reg. part. 3103
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Caserta il 07/10/2024
  Reg. gen. 37547 - Reg. part. 30079
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito alla richiasta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente esperto agli uffici tecnici del Comune di Roccarainola, dalla visione delle Norme tecniche di attuazione del RUEC, all'Art. 52, si è potuto appurare che l'immobile in cui insistono i subalterni pignorati ricde nella zona dei "Comparti perequativi di completamento urbano RC" e precisamente RC8 a/b – lungo via Veccio per i quali:
1 - Nell'ambito delle parti urbane maggiormente strutturate si sono individuati alcuni punti irrisolti per i quali è necessario prevedere il riordino e la razionalizzazione. Si individuano quindi nove Comparti Perequativi di riqualificazione urbana.
2 – Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri -
Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,6 mc/mq - - - - -
Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4),commerciali (C1) (C2),: 0,1 mc/mq
H. max 10 m
Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA
Superficie da cedere: pari al 50% dell'intero comparto.
E' possibile ridurre le aree da cedere del 15% della superficie complessiva del comparto se i proprietari la destinano ad orti pertinenziali, con trascrizione di vincolo di asservimento. Tale riduzione deve avvenire, prioritariamente, a scomputo delle aree verdi da cedere.
3 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati D4.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.40 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso i proprietari di tali "lotti escludibili" vogliano partecipare alla realizzazione del comparto, a questi spetterà, al pari degli altri partecipanti, la sola quota parte proporzionale alla superficie territoriale posseduta, senza alcuna possibilità di aggiunta delle volumetrie già realizzate.
4 - I comparti RC previsti sono: -
RC1 – interno al macro – isolato tra via De Gasperi, via De Simone e via Matteotti;
RC2 – tra via Moro e via Marconi
RC3 – tra via Moro e via Marconi
RC4 – nei pressi di via Martino
RC5 – lungo via Cirillo
RC6 – a via Sasso
RC7 - tra via Sasso e via Veccio

RC8 a/b – lungo via Veccio
RC9 – lungo via Cicciano
5 – Per i comparti RC1, RC4 ed RC5 è vietata la costruzione di edifici a meno di 20 m dal limite del centro storico, così come riportato alle tavole D1.1. e D1.2.
6 – L'attuazione dei comparti RC7 ed RC9 , come riportato nelle specifiche schede di cui all'elaborato D4.3 , è articolata in sub - comparti , così regolamentata al fine di ottenere comparti compresivi di solo verde pubblico per le aree interessati da rilevanti pericolosità idrogeologiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito agli accessi agli atti eseguiti dallo scrivente esperto presso gli uffici tecnici, si è potuto appurare che l'immobile nel quale si trova il cespite subastato è stato realizzato con concessione edilizia n.7 dell'08 luglio 1977 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/12/1979 rilasciate dal Sindaco del comune di Roccarainola

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 fase di accesso sui luoghi oggetto di causa, è stato possibile appurare l'esistenza di lievi difformità interne, come meglio specificato nei grafici allegati alla presente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.4, piano Terra
  L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione de quo tratta del locale al piano terra di mq. 129, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 25, cat. C/1, classe 3, mq.129, rendita € 1898,75, Via Veccio n.4, piano T al quale si accede dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 27, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 129.000,00
  Zona OMI presunta: semicentrale/periferica del Comune di Roccarainola (NA)
  CategoriaTipologiaValore Min €/mqValore Max €/mq
  C/1Locale commerciale500 €1.000 €

  Fonti:
  •Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
  •Borsino Immobiliare – Roccarainola
  •Requot.com – Valori immobiliari per categorie catastali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roccarainola (NA) - Via Veccio n.4, piano Terra	129,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 129.000,00	100,00%	€ 129.000,00

	Valore di stima:	€ 129.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra
  L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione di stima riguarda il locale al piano terra di mq. 128, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 26, cat. C/1,dasse 3, mq.128, rendita € 1884,03, Via Veccio n.6, piano T. Come il locale adiacente, anche questo si trova sull'affaccio principale del palazzo nel quale sono inseriti i tre cespiti subastati, con ingresso dal piazzale antistante.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 26, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 115.200,00
  Zona OMI presunta: semicentrale/periferica del Comune di Roccarainola (NA)
  CategoriaTipologiaValore Min €/mqValore Max €/mq
  C/1Locale commerciale500 €1.000 €

  Fonti:
  •Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
  •Borsino Immobiliare – Roccarainola
  •Requot.com – Valori immobiliari per categorie catastali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra	128,00 mq	900,00 €/mq	€ 115.200,00	100,00%	€ 115.200,00
				Valore di stima:	€ 115.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra
  L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto

abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la presente relazione tratta del locale al piano rialzato (ammezzato) di mq. 72, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 21, cat. C/6, classe 3, mq.72, rendita € 260.29, Via Veccio n.6, piano T. Lo stesso è raggiungibile percorrendo il viale posto lungo la facciata laterale del palazzo, accessibile dal piazzale antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.000,00
Zona OMI presunta: semicentrale/periferica del Comune di Roccarainola (NA)
CategoriaTipologiaValore Min €/mqValore Max €/mq
C/6Autorimessa/Box250€500 €

Fonti:
•Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
•Borsino Immobiliare – Roccarainola
•Requot.com – Valori immobiliari per categorie catastali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra	72,00 mq	250,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 26 maggio 2025, lo scrivente esperto ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di causa unitamente al custode nominato nella procedura. In data 24 ottobre ha inviato la bozza alle parti al fine di ricevere eventuali osservazioni. Nei termini stabili non sono arrivate osservazioni.

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 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcrano Angela Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati
- ✓ Altri allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.4, piano Terra
  L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione de quo tratta del locale al piano terra di mq. 129, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 25, cat. C/1, classe 3, mq.129, rendita € 1898,75, Via Veccio n.4, piano T al quale si accede dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 27, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In seguito alla richiasta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente esperto agli uffici tecnici del Comune di Roccarainola, dalla visione delle Norme tecniche di attuazione del RUEC, all'Art. 52, si è potuto appurare che l'immobile in cui insistono i subalterni pignorati ricde nella zona dei "Comparti perequativi di completamento urbano RC" e precisamente RC8 a/b – lungo via Veccio per i quali: 1 - Nell'ambito delle parti urbane maggiormente strutturate si sono individuati alcuni punti irrisolti per i quali è necessario prevedere il riordino e la razionalizzazione. Si individuano quindi nove Comparti Perequativi di riqualificazione urbana. 2 – Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri - Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,6 mc/mq - - - - - Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4),commerciali (C1) (C2),: 0,1 mc/mq H. max 10 m Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq. Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA Superficie da cedere: pari al 50% dell'intero comparto. E' possibile ridurre le aree da cedere del 15% della superficie complessiva del comparto se i proprietari la destinano ad orti pertinenziali, con trascrizione di vincolo di asservimento. Tale riduzione deve avvenire, prioritariamente, a scomputo delle aree verdi da cedere. 3 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati D4.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.40 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso i proprietari di tali "lotti escludibili" vogliano partecipare alla realizzazione del comparto, a questi spetterà, al pari degli altri partecipanti, la sola quota parte proporzionale alla superficie territoriale posseduta, senza alcuna possibilità di aggiunta delle volumetrie già realizzate. 4 - I comparti RC previsti sono: - RC1 – interno al macro – isolato tra via De Gasperi, via De Simone e via Matteotti; RC2 – tra via Moro e via Marconi RC3 – tra via Moro e via Marconi RC4 – nei pressi di via Martino RC5 – lungo via Cirillo RC6 – a via Sasso RC7 - tra via Sasso e via Veccio RC8 a/b – lungo via Veccio RC9 – lungo via Cicciano 5 – Per i comparti RC1, RC4 ed RC5 è vietata la costruzione di edifici a meno di 20 m dal limite del centro storico, così come riportato alle tavole D1.1. e D1.2. 6 – L'attuazione dei comparti RC7 ed RC9 , come riportato nelle specifiche schede di cui all'elaborato D4.3 , è articolata in sub - comparti , così regolamentata al fine di ottenere comparti compresivi di solo verde pubblico per le aree interessati da rilevanti pericolosità idrogeologiche.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra
  L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti

diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione di stima riguarda il locale al piano terra di mq. 128, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 26, cat. C/1,dasse 3, mq.128, rendita € 1884,03, Via Veccio n.6, piano T. Come il locale adiacente, anche questo si trova sull'affaccio principale del palazzo nel quale sono inseriti i tre cespiti subastati, con ingresso dal piazzale antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 26, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In seguito alla richiasta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente esperto agli uffici tecnici del Comune di Roccarainola, dalla visione delle Norme tecniche di attuazione del RUEC, all'Art. 52, si è potuto appurare che l'immobile in cui insistono i subalterni pignorati ricde nella zona dei "Comparti perequativi di completamento urbano RC" e precisamente RC8 a/b – lungo via Veccio per i quali: 1 - Nell'ambito delle parti urbane maggiormente strutturate si sono individuati alcuni punti irrisolti per i quali è necessario prevedere il riordino e la razionalizzazione. Si individuano quindi nove Comparti Perequativi di riqualificazione urbana. 2 – Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri - Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,6 mc/mq - - - - - Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4),commerciali (C1) (C2),: 0,1 mc/mq H. max 10 m Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq. Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA Superficie da cedere: pari al 50% dell'intero comparto. E' possibile ridurre le aree da cedere del 15% della superficie complessiva del comparto se i proprietari la destinano ad orti pertinenziali, con trascrizione di vincolo di asservimento. Tale riduzione deve avvenire, prioritariamente, a scomputo delle aree verdi da cedere. 3 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati D4.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.40 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso i proprietari di tali "lotti escludibili" vogliano partecipare alla realizzazione del comparto, a questi spetterà, al pari degli altri partecipanti, la sola quota parte proporzionale alla superficie territoriale posseduta, senza alcuna possibilità di aggiunta delle volumetrie già realizzate. 4 - I comparti RC previsti sono: - RC1 – interno al macro – isolato tra via De Gasperi, via De Simone e via Matteotti; RC2 – tra via Moro e via Marconi RC3 – tra via Moro e via Marconi RC4 – nei pressi di via Martino RC5 – lungo via Cirillo RC6 – a via Sasso RC7 - tra via Sasso e via Veccio RC8 a/b – lungo via Veccio RC9 – lungo via Cicciano 5 – Per i comparti RC1, RC4 ed RC5 è vietata la costruzione di edifici a meno di 20 m dal limite del centro storico, così come riportato alle tavole D1.1. e D1.2. 6 – L'attuazione dei comparti RC7 ed RC9 , come riportato nelle specifiche schede di cui all'elaborato D4.3 , è articolata in sub - comparti , così regolamentata al fine di ottenere comparti compresivi di solo verde pubblico per le aree interessati da rilevanti pericolosità idrogeologiche.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra
L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la presente relazione tratta del locale al piano rialzato (ammezzato) di mq. 72, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 21, cat. C/6, classe 3, mq.72,

rendita € 260.29, Via Veccio n.6, piano T. Lo stesso è raggiungibile percorrendo il viale posto lungo la facciata laterale del palazzo, accessibile dal piazzale antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In seguito alla richiasta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente esperto agli uffici tecnici del Comune di Roccarainola, dalla visione delle Norme tecniche di attuazione del RUEC, all'Art. 52, si è potuto appurare che l'immobile in cui insistono i subalterni pignorati ricde nella zona dei "Comparti perequativi di completamento urbano RC" e precisamente RC8 a/b – lungo via Veccio per i quali: 1 - Nell'ambito delle parti urbane maggiormente strutturate si sono individuati alcuni punti irrisolti per i quali è necessario prevedere il riordino e la razionalizzazione. Si individuano quindi nove Comparti Perequativi di riqualificazione urbana. 2 – Nell'ambito di tali comparti sono previsti i seguenti indici e parametri - Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,6 mc/mq - - - - - Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4),commerciali (C1) (C2),: 0,1 mc/mq H. max 10 m Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq. Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA Superficie da cedere: pari al 50% dell'intero comparto. E' possibile ridurre le aree da cedere del 15% della superficie complessiva del comparto se i proprietari la destinano ad orti pertinenziali, con trascrizione di vincolo di asservimento. Tale riduzione deve avvenire, prioritariamente, a scomputo delle aree verdi da cedere. 3 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati D4.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.40 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso i proprietari di tali "lotti escludibili" vogliano partecipare alla realizzazione del comparto, a questi spetterà, al pari degli altri partecipanti, la sola quota parte proporzionale alla superficie territoriale posseduta, senza alcuna possibilità di aggiunta delle volumetrie già realizzate. 4 - I comparti RC previsti sono: - RC1 – interno al macro – isolato tra via De Gasperi, via De Simone e via Matteotti; RC2 – tra via Moro e via Marconi RC3 – tra via Moro e via Marconi RC4 – nei pressi di via Martino RC5 – lungo via Cirillo RC6 – a via Sasso RC7 - tra via Sasso e via Veccio RC8 a/b – lungo via Veccio RC9 – lungo via Cicciano 5 – Per i comparti RC1, RC4 ed RC5 è vietata la costruzione di edifici a meno di 20 m dal limite del centro storico, così come riportato alle tavole D1.1. e D1.2. 6 – L'attuazione dei comparti RC7 ed RC9 , come riportato nelle specifiche schede di cui all'elaborato D4.3 , è articolata in sub - comparti , così regolamentata al fine di ottenere comparti compresivi di solo verde pubblico per le aree interessati da rilevanti pericolosità idrogeologiche.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roccarainola (NA) - Via Veccio n.4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 27, Categoria C1	**Superficie**	129,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione non eccellente, seppur senza problematiche nelle strutture. Le rifiniture richiederebbero qualche intervento di manutenzione. In alcuni punti, risultano suppellettili di varia natura.		
Descrizione:	L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione de quo tratta del locale al piano terra di mq. 129, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 25, cat. C/1, classe 3, mq.129, rendita € 1898,75, Via Veccio n.4, piano T al quale si accede dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 26, Categoria C1	**Superficie**	128,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione non eccellente, seppur senza problematiche nelle strutture. Le rifiniture richiederebbero qualche intervento di manutenzione. In alcuni punti, risultano suppellettili di varia natura.		
Descrizione:	L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la relazione di stima riguarda il locale al piano terra di mq. 128, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26,		

	particella 957, sub 26, cat. C/1,classe 3, mq.128, rendita € 1884,03, Via Veccio n.6, piano T. Come il locale adiacente, anche questo si trova sull'affaccio principale del palazzo nel quale sono inseriti i tre cespiti subastati, con ingresso dal piazzale antistante.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roccarainola (NA) - Via Veccio n.6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 957, Sub. 21, Categoria C6	**Superficie**	72,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione non eccellente, seppur senza problematiche nelle strutture. Le rifiniture richiederebbero qualche intervento di manutenzione. In alcuni punti, risultano suppellettili di varia natura.		
Descrizione:	L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell' agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastutture locali sono basiche. In particolare la presente relazione tratta del locale al piano rialzato (ammezzato) di mq. 72, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccarainola al foglio 26, particella 957, sub 21, cat. C/6, classe 3, mq.72, rendita € 260.29, Via Veccio n.6, piano T. Lo stesso è raggiungibile percorrendo il viale posto lungo la facciata laterale del palazzo, accessibile dal piazzale antistante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		