

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2015 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.482,50</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

---

In data 03/10/2016, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi,70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310 396, Fax 0776 310 396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2016 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 Rocca d'Evandro (CE) - via Casamarina

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di un appartamento, in classe energetica "G", facente parte di complesso residenziale costituito da due fabbricati sviluppati con la tipologia a schiera.

L'unità in relazione è composta da n. due piani in sopraelevazione ovvero da

- un piano terra (o rialzato dato che la quota pavimento è posta a circa + 1,00 mt dalla quota esterna di campagna) che ospita una cucina abitabile di mq. 26,00, un bagno di circa mq. 3,00, un ingresso/disimpegno di mq. 9,00 e un vano adibito a salotto/Pranzo di mq. 31,00 oltre un portico di mq. 18,00 (in realtà chiuso con infissi in ferro e quindi trasformato abusivamente in veranda per la quale è stata comunque presentata domanda in sanatoria da completare).

- un piano primo che ospita n. tre camere da letto rispettivamente di mq. 18,00, 17,00 e 12,00, oltre un bagno di mq. 7,00, un disimpegno di mq. 7,00, un balcone di mq. 3,00 e un terrazzo a livello di mq. 32,00 che è stato coperto con una semplice e precaria struttura in legno - tra l'altro sismicamente non idonea allo scopo - sormontata da tegole la quale, in tutti i casi, è oggetto di sanatoria.

Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie residenziale netta di mq. 130,00 e lorda di mq. 1669,00 oltre mq. 53,00 di superficie non residenziale.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava rifinito in tutte le sua parti con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina e di tipo commerciale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio senza taglio termico, bussole interne in legno tamburato, impiantistica posta sotto traccia; in particolare si è riscontrata la presenza di radiatori e l'assenza del generatore di calore che è stato sostituito da due stufe (una per piano) a pallets.

Durante l'ispezione del piano primo i soffitti delle camere avevano diffusa presenza di condense e muffe generata sicuramente dall'assenza di materiale termoisolante di copertura.

Complessivamente l'intero immobile de quo può essere giudicato in discrete condizioni.

Si precisa che l'esecutato ha illegittimamente occupato parte della corte comune con le seguenti opere:

- 1) recinzione di una piccola superficie che utilizza in maniera esclusiva impedendone l'uso agli altri comproprietari.
- 2) realizzazione di una piccolissima struttura fissa e con accesso autonomo (utilizzata come rimessa/cantina).



ovviamente, non avendo lo stesso alcun titolo per detenere tali aree, si dovrà procedere alla rimozione delle opere di cui predetti ai punti 1) e 2).

Infine si riferisce che l'area su cui sorge il complesso residenziale, che ospita a sua volta l'unità immobiliare in relazione, resta ubicata in zona periferica rispetto al centro del comune di Rocca d'Evandro; questa, facilmente raggiungibile a mezzo delle vie pubbliche, pur essendo urbanizzata e con presenza di numerose abitazioni, per mancanza di un programma manutentivo e per un mancato completamento delle opere pubbliche (marciapiedi, segnaletica, manto stradale idoneo, assenza di aree sistemate a verde e/o opere di arredo urbano) nonché per un mancato controllo e indirizzo sulle tipologie edilizie realizzate (oggi in parte non completate e/o rifinite), si presenta come apparente area degradata che influisce sull'appetibilità commerciale del bene.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Casamarina

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa fatta eccezione per la formalità n. 4990 R.G. e n. 454 R.P. del 16.02.2016 perchè iscritta successivamente al deposito della stessa certificazione.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con corte comune su tre lati (senza sub) e appartamento sub. 5 altra ditta

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	32,00 mq	32,00 mq	0,45	14,40 mq	0,00 m	Primo



Veranda	18,00 mq	18,00 mq	0,95	17,10 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>201,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>211,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 2039, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1
Dal 19/02/2007 al 06/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 2039, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1
Dal 06/09/2013 al 10/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5832, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 419,62 Piano T-1
Dal 10/01/2017 al 10/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5832, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 188 Rendita € 484,18 Piano T-1

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare di cui al foglio n. 1 mappale n. 5832 sub. 7 (ex mappale n. 5832 sub 4 a sua volta derivato dall'ex mappale n. 2039 sub. 4) è stato costruito su terreno in catasto ex NCT F. 1 mappali n. 5049 (ex 241/t); 5048 (ex 241/s); 5082 (ex 410/i).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	5832	7		A2	3	7,5	188	484,18	T-1	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale non corrisponde con lo stato reale dei luoghi per intervenute modifiche interne all'unità immobiliare e per aver trasformato il portico in veranda.

Per tali modifiche il CTU ha provveduto a presentare regolare denuncia di variazione per aggiornamento planimetria all'Agenzia del Territorio di Caserta mediante la soppressione del sub. 4 che ha generato l'attuale sub. 7.

Non si procede all'accatastamento del ripostiglio esterno in quanto l'esecutato non vanta diritti esclusivi sull'area, tra l'altro non pignorata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo del CTU l'unità immobiliare si presentava senza apparenti difetti strutturali e in discreto stato conservativo. Tuttavia è da rilevare la presenza di muffe al soffitto del piano primo dovute certamente alla mancanza di isolante termico.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare vanta diritti sulla corte comune circostante gli edifici ivi insistenti.

Sulla stessa corte è stata realizzata abusivamente una piscina per la quale esistente ordinanza di demolizione emessa dal sindaco del comune di Rocca d'Evandro in data 21.09.1993, protocollo n. 54/93.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Rocca d'Evandro in data 19.12.2016, protocollo n. 6485, non risultano vincoli.

Dalle visure ipotecarie, invece, non risultano servitù costituite e/o preesistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili.

Altezza interna utile: mt. 2,70 di media.

Strutture verticali: telaio in cemento armato.

Solai: laterocemento.

Copertura: a falde in laterocemento.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.

Pareti esterne ed interne: Esterne in blocchi di laterizio intonacato; Interni in forati da 8 cm con pareti intonacate.

Pavimentazione interna: piastrelle smaltate a macchina.

Infissi esterni ed interni: Esterni in alluminio senza taglio termico; Interni porte tamburate.



Scala: in c.a. rivestito con marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti sottotraccia, manca caldaia pur essendoci termoconvettori che sono alimentati da stufa a pallets; l'impianto elettrico va adeguato alle attuali norme.

Terreno esclusivo: No - c'è area condominiale.

Posto auto: n. 1 posto scoperto - NON ASSEGNATO NE REGOLAMENTATO - su area condominiale.

Soffitta, cantina o simili: NO

Dotazioni condominiali: esiste piscina condominiale soggetta a ordinanza di demolizione- in tutti i casi non è stato possibile verificarne la funzionalità perché in disuso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1972 al 06/07/1982	**** Omissis ****	Decreto trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	29/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	19/01/1973	136			
Dal 06/07/1982 al 21/02/1998	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Trinchillo	06/07/1982	80723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta-SMCV	30/07/1982	18404	16685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	23/07/1982	11571/a			



Dal 21/02/1998 al 16/02/2007	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	21/02/1998	169770	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta-SMCV	18/03/1998	5579	4590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sora	25/02/1998	272			
Dal 16/02/2007 al 22/12/2016	**** Omissis ****	<b>Decreto Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino	16/02/2007	343	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta	19/03/2007	18837	9381
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 del Territorio di Caserta-SMCV aggiornate al 23/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Caserta-SMCV il 18/09/2009  
Reg. gen. 40341 - Reg. part. 8561  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.440,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 21.220,02

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Caserta-SMCV il 16/02/2016  
Reg. gen. 4990 - Reg. part. 454  
Quota: 1/1  
Importo: € 195.893,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 97.946,73

### **Trascrizioni**

- **Sequestro Conservativo**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 09/06/1989  
Reg. gen. 12370 - Reg. part. 10141  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il sequestro grava sull'intera consistenza originaria dei terreni identificati nel comune di Rocca d'Evandro al Foglio n. 1 mappali n. 241/t, 241/s, 241/i e 45/c per complessivi mq. 5.390. Su tali terreni vi gravano altri fabbricati non interessati alla presente, mentre l'unità oggetto di pignoramento è parte dei fabbricati realizzati su terreno identificato al foglio n. 1 mappale n. 5049 (ex 241/t); 5048 (ex 241/s); 5082 (ex 410/i) per complessivi mq. 3.590.
- **atto di citazione**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 23/06/1989  
Reg. gen. 13394 - Reg. part. 10911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 22/06/1995  
Reg. gen. 13720 - Reg. part. 11089  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento grava sull'intera consistenza originaria dei terreni identificati nel comune di Rocca d'Evandro al Foglio n. 1 mappali n. 241/t; 241/s; 241/i; 45/c; 2039 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6; 2040 sub. 2, 3, v 4. Su tali terreni vi gravano altri fabbricati non interessati alla presente, mentre l'unità oggetto di pignoramento - identificata con l'attuale mappale n. 5832 sub. 4 (ex mappale n. 2039 sub. 4) è parte dei fabbricati realizzati su terreno identificato al foglio n. 1 mappale n. 5049 (ex 241/t); 5048 (ex 241/s); 5082 (ex 410/i) per complessivi mq. 3.590.
- **Ordinanza Sequestro Conservativo**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 13/12/2010  
Reg. gen. 46832 - Reg. part. 32094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 26/11/2015  
Reg. gen. 33864 - Reg. part. 26227  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza di Condanna Esecutiva**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 08/06/1991  
Reg. gen. 14959 - Reg. part. 640  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Rocca d'Evandro in data 19.12.2016, protocollo n. 6485, l'area che ospita l'edificio de quo ricade in zona B3 - Completamento Rado del Tessuto Marginale periurbano.

Tuttavia si riferisce che la cubatura dei fabbricati realizzati sul lotto hanno già assorbito - se non addirittura superato - la volumetria consentita.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato, avente maggiore consistenza, realizzato in difformità della Concessione Edilizia n. 4 del 9 aprile 1985.

Per tali abusivi sono state presentate al comune di Rocca d'Evandro n. 2 istanze in sanatoria (la cui documentazione è conservata in maniera decisamente confusa essendo la stessa distribuita in più fascicoli e avendo rinvenuto anche documentazione di altri fabbricati pur se della stessa ditta oltre che la mancanza - magari solo fuori posto - di documentazione come ad esempio la domanda in sanatoria inoltrata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non rinvenuta nel fascicolo consegnato al CTU) e precisamente:

1) dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - domanda in sanatoria Legge 47/85 - assunta al protocollo in data 1 ottobre 1986 al n. 4534, con cui si chiedeva di regolarizzare ben 685 mq. di superficie residenziale e mq. 258 di superficie non residenziale, in sintesi le intere due costruzioni esistenti sul lotto che ospita anche l'unità in relazione. Per tali abusi parte richiedente ha versato l'intera oblazione richiesta che è stata ritenuta congrua dallo stesso comune di Rocca D'Evandro come da attestato rilasciato in data 6 maggio 1983 a firma del tecnico comunale e dal sindaco. Tale pratica è da integrare con ulteriore documentazione tecnica e versamento degli oneri concessori.

2) dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - domanda in sanatoria Legge 47/85 - Rif. U.T. n. 1022, fascicolo n. 1500, protocollo n. 4534/86, con cui si chiedeva la regolarizzazione di abusi minori ovvero chiusura del portico al piano terra con infissi trasformato così in veranda; copertura del terrazzo al piano primo. Tale pratica è da integrare con il versamento degli oneri di € 612,33 per oneri di costruzione; € 198,64 per oneri di urbanizzazione; € 200,00 per diritti di segreteria e n. 1 marca da bollo da € 16,00, come da missiva del 26.10.2007.

Per entrambe le domanda in sanatoria, come da attestato rilasciato dal comune di Rocca D'Evandro in data 9 gennaio 2017 protocollo n. 104, eseguite le integrazioni necessarie non sussistono altri motivi ostativi al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.



### **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.

Le difformità riscontrate sono tutte rappresentate nelle istanze in sanatoria sopra già citate.

L'APE, assente nel fascicolo del comune di Rocca d'Evandro, è stato prodotto dallo scrivente CTU e allegato alla presente.

Si precisa che il corpo accessorio separato dalla restante abitazione e ubicato su corte comune, pur essendo indicato nella domanda in sanatoria, non viene preso in considerazione dal CTU perché l'esecutato non vanta diritti sull'area su cui sorge che invece è legalmente appartenente a tutti gli aventi diritto alla corte comune e anche perché non pignorata giacché nella trascrizione del pignoramento si individua la sola unità immobiliare senza alcun riferimento ai beni ricadenti sulle parti comuni.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'unità immobiliare è parte di un piccolo complesso immobiliare formato da due fabbricati avente tipologia edilizia a schiera e quindi con aree in comune, secondo quanto riferito verbalmente dalla parte esecutata, non esiste amministratore di condominio, né tanto meno tabelle millesimali e/o regolamenti condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Casamarina  
Trattasi di un appartamento, in classe energetica "G", facente parte di complesso residenziale costituito da due fabbricati sviluppati con la tipologia a schiera. L'unità in relazione è composta da n. due piani in sopraelevazione ovvero da - un piano terra (o rialzato dato che la quota pavimento è posta a circa + 1,00 mt dalla quota esterna di campagna) che ospita una cucina abitabile di mq. 26,00, un bagno di circa mq. 3,00, un ingresso/disimpegno di mq. 9,00 e un vano adibito a salotto/Pranzo di mq. 31,00 oltre un portico di mq. 18,00 (in realtà chiuso con infissi in ferro e quindi trasformato abusivamente in veranda per la quale è stata comunque presentata domanda in sanatoria da completare). - un piano primo che ospita n. tre camere da letto rispettivamente di mq. 18,00, 17,00 e 12,00, oltre un bagno di mq. 7,00, un disimpegno di mq. 7,00, un balcone di mq. 3,00 e un terrazzo a livello di mq. 32,00 che è stato coperto con una semplice e precaria struttura in legno - tra l'altro sismicamente non idonea allo scopo - sormontata da tegole la quale, in tutti i casi, è oggetto di sanatoria. Complessivamente



l'immobile sviluppa una superficie residenziale netta di mq. 130,00 e lorda di mq. 1669,00 oltre mq. 53,00 di superficie non residenziale. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava rifinito in tutte le sua parti con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina e di tipo commerciale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio senza taglio termico, bussole interne in legno tamburato, impiantistica posta sotto traccia; in particolare si è riscontrata la presenza di radiatori e l'assenza del generatore di calore che è stato sostituito da due stufe (una per piano) a pallets. Durante l'ispezione del piano primo i soffitti delle camere avevano diffusa presenza di condense e muffe generata sicuramente dall'assenza di materiale termoisolante di copertura. Complessivamente l'intero immobile de quo può essere giudicato in discrete condizioni. Si precisa che l'esecutato ha illegittimamente occupato parte della corte comune con le seguenti opere: 1) recinzione di una piccola superficie che utilizza in maniera esclusiva impedendone l'uso agli altri comproprietari. 2) realizzazione di una piccolissima struttura fissa e con accesso autonomo (utilizzata come rimessa/cantina). ovviamente, non avendo lo stesso alcun titolo per detenere tali aree, si dovrà procedere alla rimozione delle opere di cui predetti ai punti 1) e 2). Infine si riferisce che l'area su cui sorge il complesso residenziale, che ospita a sua volta l'unità immobiliare in relazione, resta ubicata in zona periferica rispetto al centro del comune di Rocca d'Evandro; questa, facilmente raggiungibile a mezzo delle vie pubbliche, pur essendo urbanizzata e con presenza di numerose abitazioni, per mancanza di un programma manutentivo e per un mancato completamento delle opere pubbliche (marciapiedi, segnaletica, manto stradale idoneo, assenza di aree sistemate a verde e/o opere di arredo urbano) nonché per un mancato controllo e indirizzo sulle tipologie edilizie realizzate (oggi in parte non completate e/o rifinite), si presenta come apparente area degradata che influisce sull'appetibilità commerciale del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5832, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 143.482,50

Il metodo di stima adottato è quello per comparazione diretta assumendo come valori di riferimento quelli pubblicati dall'OMI attraverso il sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, visto il reale stato dell'immobile e preso in esame tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area periferica della città di Rocca d'Evandro che ospita l'unità in oggetto, ha ritenuto di applicare il valore minimo come sopra meglio indicato. Al totale indicato nello schema di calcolo è stato già defalcato la somma forfettaria di € 15.000 che il CTU ha preventivato per il completamento delle pratiche di sanatoria e che comprende gli oneri concessori, le spese tecniche per le prestazioni professionali, gli oneri fiscali ed eventuali imprevisti; a tal proposito si precisa che l'importo indicato, giova ripetere, è forfettario per cui l'eventuale maggiore somma sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca d'Evandro (CE) - via Casamarina	211,31 mq	750,00 €/mq	€ 158.482,50	100,00	€ 143.482,50
Valore di stima:					€ 143.482,50

**Valore finale di stima: € 143.482,50**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Per l'unità immobiliare in relazione ci sono due domande in sanatoria (legge 47/85) da completare e per le quali lo scrivente CTU ha determinato forfettariamente la somma di € 15.000,00 tra spese tecniche, oneri fiscali e versamenti agli enti pubblici. L'eventuale maggiore somma occorrente è a totale carico dell'aggiudicatario.

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.

Cassino, li 11/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fiorentino Gennaro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 19/12/2016)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 27/10/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/01/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto redatta dal CTU (Aggiornamento al 03/01/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. con ricevuta deposito Regione Campania (Aggiornamento al 03/01/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecaria (esecutato) eseguite dal CTU (Aggiornamento al 19/12/1990)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecaria (2° ditta proprietaria) eseguite dl CTU (Aggiornamento al 19/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecaria (1° ditta proprietaria) eseguite dl CTU (Aggiornamento al 19/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali eseguite dal CTU (Aggiornamento al 03/01/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del comune di Rocca D'Evandro su Nulla Osta al rilascio dei Permessi di Costruire in Sanatoria (Aggiornamento al 09/01/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale eseguita dal CTU per aggiornamento planimetria. (Aggiornamento al 10/01/2017)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Interne ed Esterne dell'unità immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecaria per immobile eseguita dal CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prima Domanda e grafici condono edilizio.



- ✓ N° 1 Altri allegati - Secondo condono edilizio (solo grafici) presentato a nome dell'esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia con dati privacy oscurati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Storica NCEU F. 1 map. 5832 sub. 7 (ex sub. 4 a sua volta ex map. 2039 sub. 4) (Aggiornamento al 11/01/2017)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Casamarina  
Trattasi di un appartamento, in classe energetica "G", facente parte di complesso residenziale costituito da due fabbricati sviluppati con la tipologia a schiera. L'unità in relazione è composta da n. due piani in sopraelevazione ovvero da - un piano terra (o rialzato dato che la quota pavimento è posta a circa + 1,00 mt dalla quota esterna di campagna) che ospita una cucina abitabile di mq. 26,00, un bagno di circa mq. 3,00, un ingresso/disimpegno di mq. 9,00 e un vano adibito a salotto/Pranzo di mq. 31,00 oltre un portico di mq. 18,00 (in realtà chiuso con infissi in ferro e quindi trasformato abusivamente in veranda per la quale è stata comunque presentata domanda in sanatoria da completare). - un piano primo che ospita n. tre camere da letto rispettivamente di mq. 18,00, 17,00 e 12,00, oltre un bagno di mq. 7,00, un disimpegno di mq. 7,00, un balcone di mq. 3,00 e un terrazzo a livello di mq. 32,00 che è stato coperto con una semplice e precaria struttura in legno - tra l'altro sismicamente non idonea allo scopo - sormontata da tegole la quale, in tutti i casi, è oggetto di sanatoria. Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie residenziale netta di mq. 130,00 e lorda di mq. 1669,00 oltre mq. 53,00 di superficie non residenziale. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava rifinito in tutte le sua parti con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina e di tipo commerciale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio senza taglio termico, bussole interne in legno tamburato, impiantistica posta sotto traccia; in particolare si è riscontrata la presenza di radiatori e l'assenza del generatore di calore che è stato sostituito da due stufe (una per piano) a pallets. Durante l'ispezione del piano primo i soffitti delle camere avevano diffusa presenza di condense e muffe generata sicuramente dall'assenza di materiale termoisolante di copertura. Complessivamente l'intero immobile de quo può essere giudicato in discrete condizioni. Si precisa che l'esecutato ha illegittimamente occupato parte della corte comune con le seguenti opere: 1) recinzione di una piccola superficie che utilizza in maniera esclusiva impedendone l'uso agli altri comproprietari. 2) realizzazione di una piccolissima struttura fissa e con accesso autonomo (utilizzata come rimessa/cantina). ovviamente, non avendo lo stesso alcun titolo per detenere tali aree, si dovrà procedere alla rimozione delle opere di cui predetti ai punti 1) e 2). Infine si riferisce che l'area su cui sorge il complesso residenziale, che ospita a sua volta l'unità immobiliare in relazione, resta ubicata in zona periferica rispetto al centro del comune di Rocca d'Evandro; questa, facilmente raggiungibile a mezzo delle vie pubbliche, pur essendo urbanizzata e con presenza di numerose abitazioni, per mancanza di un programma manutentivo e per un mancato completamento delle opere pubbliche (marciapiedi, segnaletica, manto stradale idoneo, assenza di aree sistemate a verde e/o opere di arredo urbano) nonché per un mancato controllo e indirizzo sulle tipologie edilizie realizzate (oggi in parte non completate e/o rifinite), si presenta come apparente area degradata che influisce sull'appetibilità commerciale del bene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5832, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Rocca d'Evandro in data 19.12.2016, protocollo n. 6485, l'area che ospita l'edificio de quo ricade in zona B3 - Completamento Rado del Tessuto Marginale periurbano. Tuttavia si riferisce che la cubatura dei fabbricati realizzati sul lotto hanno già assorbito - se non addirittura superato - la volumetria consentita.

**Prezzo base d'asta: € 143.482,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.482,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - via Casamarina		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5832, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	211,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo del CTU l'unità immobiliare si presentava senza apparenti difetti strutturali e in discreto stato conservativo. Tuttavia è da rilevare la presenza di muffe al soffitto del piano primo dovute certamente alla mancanza di isolante termico.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un appartamento, in classe energetica "G", facente parte di complesso residenziale costituito da due fabbricati sviluppati con la tipologia a schiera. L'unità in relazione è composta da n. due piani in sopraelevazione ovvero da - un piano terra (o rialzato dato che la quota pavimento è posta a circa + 1,00 mt dalla quota esterna di campagna) che ospita una cucina abitabile di mq. 26,00, un bagno di circa mq. 3,00, un ingresso/disimpegno di mq. 9,00 e un vano adibito a salotto/Pranzo di mq. 31,00 oltre un portico di mq. 18,00 (in realtà chiuso con infissi in ferro e quindi trasformato abusivamente in veranda per la quale è stata comunque presentata domanda in sanatoria da completare). - un piano primo che ospita n. tre camere da letto rispettivamente di mq. 18,00, 17,00 e 12,00, oltre un bagno di mq. 7,00, un disimpegno di mq. 7,00, un balcone di mq. 3,00 e un terrazzo a livello di mq. 32,00 che è stato coperto con una semplice e precaria struttura in legno - tra l'altro sismicamente non idonea allo scopo - sormontata da tegole la quale, in tutti i casi, è oggetto di sanatoria. Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie residenziale netta di mq. 130,00 e lorda di mq. 1669,00 oltre mq. 53,00 di superficie non residenziale. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava rifinito in tutte le sue parti con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate a macchina e di tipo commerciale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio senza taglio termico, bussole interne in legno tamburato, impiantistica posta sotto traccia; in particolare si è riscontrata la presenza di radiatori e l'assenza del generatore di calore che è stato sostituito da due stufe (una per piano) a pallets. Durante l'ispezione del piano primo i soffitti delle camere avevano diffusa presenza di condense e muffe generata sicuramente dall'assenza di materiale termoisolante di copertura. Complessivamente l'intero immobile de quo può essere giudicato in discrete condizioni. Si precisa che l'esecutato ha illegittimamente occupato parte della corte comune con le seguenti opere: 1) recinzione di una piccola superficie che utilizza in maniera esclusiva impedendone l'uso agli altri comproprietari. 2) realizzazione di una piccolissima struttura fissa e con accesso autonomo (utilizzata come rimessa/cantina). ovviamente, non avendo lo stesso alcun titolo per detenere tali aree, si dovrà procedere alla rimozione delle opere di cui predetti ai punti 1) e 2). Infine si riferisce che l'area su cui sorge il complesso residenziale, che ospita a sua volta l'unità immobiliare in relazione, resta ubicata in zona periferica rispetto al centro del comune di Rocca d'Evandro; questa, facilmente raggiungibile a mezzo delle vie pubbliche, pur essendo urbanizzata e con presenza di numerose abitazioni, per mancanza di un programma manutentivo e per un mancato completamento delle opere pubbliche (marciapiedi, segnaletica, manto stradale idoneo, assenza di aree sistemate a verde e/o opere di arredo urbano) nonché per un mancato controllo e indirizzo sulle tipologie edilizie realizzate (oggi in parte non completate e/o rifinite), si presenta come apparente area degradata che influisce sull'appetibilità commerciale del bene.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Caserta-SMCV il 18/09/2009  
Reg. gen. 40341 - Reg. part. 8561  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.440,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.220,02

### **Trascrizioni**

- **Sequestro Conservativo**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 09/06/1989  
Reg. gen. 12370 - Reg. part. 10141  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il sequestro grava sull'intera consistenza originaria dei terreni identificati nel comune di Rocca d'Evandro al Foglio n. 1 mappali n. 241/t, 241/s, 241/i e 45/c per complessivi mq. 5.390. Su tali terreni vi gravano altri fabbricati non interessati alla presente, mentre l'unità oggetto di pignoramento è parte dei fabbricati realizzati su terreno identificato al foglio n. 1 mappale n. 5049 (ex 241/t); 5048 (ex 241/s); 5082 (ex 410/i) per complessivi mq. 3.590.
- **atto di citazione**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 23/06/1989  
Reg. gen. 13394 - Reg. part. 10911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 22/06/1995  
Reg. gen. 13720 - Reg. part. 11089  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento grava sull'intera consistenza originaria dei terreni identificati nel comune di Rocca d'Evandro al Foglio n. 1 mappali n. 241/t; 241/s; 241/i; 45/c; 2039 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6; 2040 sub. 2, 3,v 4. Su tali terreni vi gravano altri fabbricati non interessati alla presente, mentre l'unità oggetto di pignoramento - identificata con l'attuale mappale n. 5832 sub. 4 (ex mappale n. 2039 sub. 4) è parte dei fabbricati realizzati su terreno identificato al foglio n. 1 mappale n. 5049 (ex 241/t); 5048 (ex 241/s); 5082 (ex 410/i) per complessivi mq. 3.590.
- **Ordinanza Sequestro Conservativo**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 13/12/2010  
Reg. gen. 46832 - Reg. part. 32094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Caserta-SMCV il 26/11/2015



Reg. gen. 33864 - Reg. part. 26227

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

