

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacione Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

Codice fiscale: **\*\*\*omissis\*\*\***

Partita IVA: **\*\*\*omissis\*\*\***

Corso Vittorio Emanuele

80059 - Torre del Greco (NA)

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

Via Marsella snc

81040 - Rocca d'Evandro (CE)

Nata a Roma il 22/06/1978

**\*\*\*omissis\*\*\***

Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

Via Marsella snc

81040 - Rocca d'Evandro (CE)

Nato a Cassino il 11/12/1972



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
LOTTO 1.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	10
Precisazioni .....	10
Patti .....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
LOTTO 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni .....	17
Patti .....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18



Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>LOTTO 3.....</b>	<b>23</b>
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1.....</b>	<b>32</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>32</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>32</b>
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto 1.....</b>	<b>34</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>35</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>35</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.....	36
<b>Lotto 1.....</b>	<b>36</b>



**Lotto 2**..... 37  
**Lotto 3**..... 37



## INCARICO

---

All'udienza del 04/06/2022, la sottoscritta Ing. Pacione Monica, con studio in Via Cavalle, 14 - 03043 - Cassino (FR), email monica@pacione.it, PEC monica.pacione@ingpec.eu, Tel. 333 6629944, Fax 077 61800350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO 1:**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra situato all'interno di un fabbricato con ingresso indipendente da corte comune; distinto in catasto al fg 1 mapp.5976 sub 18.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra situato all'interno di un fabbricato. Durante il sopralluogo si è constatato che l'ingresso, che doveva essere garantito dal fg 1 mapp 5976 sub 8 (bene comune non censibile), non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno sito al piano terra che catastalmente risulta essere in corso di costruzione (fg. 1 mapp. 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito; distinto in catasto al fg 1 mapp.5976 sub 19.

- **LOTTO 2:**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano primo. L'ingresso a tale immobile attualmente risulta garantito attraverso l'appartamento in corso di costruzione sito al piano terra (bene n.04) e non attraverso il fg 1 mapp 5976 sub 8 (bene comune non censibile). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito; distinto in catasto al fg 1 mapp.5976 sub 12.

- **LOTTO 3:**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano seminterrato e piano terra rialzato. L'ingresso a tale immobile attualmente risulta diretto attraverso il portone sito sull'esterno del fabbricato e non attraverso il fg 1 mapp 5976 sub 8 (bene comune non censibile). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito; distinto in catasto al fg 1 mapp.5976 sub 17.



## LOTTO 1

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - VIA MARSELLA SNC, EDIFICIO 1, PIANO TERRA**

---

Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L' unità immobiliare, composta dal sub 18 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - un vano ufficio; detto locale risulta collegato attraverso una porta interna, ad un altro locale uso ufficio con un disimpegno e un locale per servizio igienico. Attualmente l'accesso a detto ufficio avviene attraverso una scala posta all'esterno del fabbricato, che si colloca all'interno di una corte comune con ingresso sia carrabile che pedonale. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che detto locale risulta essere abitato da familiari degli Esecutati e quindi adibito a locale residenziale, non ad ufficio.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - VIA MARSELLA SNC, EDIFICIO 1, PIANO TERRA**

---

Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. L' unità immobiliare, distinta al sub 19 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - un vano uso ufficio, un disimpegno e un locale per servizio igienico. Durante il sopralluogo si è constatato che l'ingresso, che doveva essere garantito dal fg 1 mapp 5976 sub 8 (bene comune non censibile), non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno sito al piano terra che catastalmente risulta essere in corso di costruzione (fg. 1 mapp. 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito. L'immobile risulta abitato da familiari degli Esecutati e adibito a locale residenziale, non ad ufficio. Il bene distinto al sub 19 (bene n.2) e quello con sub 18 (bene n.1) sono collegati tra di loro attraverso una porta interna.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra situato all'interno di un fabbricato con ingresso indipendente da corte comune; distinto al catasto al Fg 1 mapp. 5976 sub 18.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra situato all'interno di un fabbricato con ingresso dall'interno di un locale in corso di costruzione; distinto al catasto al Fg 1 mapp. 5976 sub 19.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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



## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Via Marsella snc  
81040 - Rocca d'Evandro (CE)  
Nata a Roma il 22/06/1978
- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Via Marsella snc  
81040 - Rocca d'Evandro (CE)  
Nato a Cassino il 11/12/1972

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)
- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

- **Bene n.1:** (Fg 1 mapp. 5976 sub 18)

La proprietà distinta in catasto al fg 1 mapp 5976 sub 18, confina:

- a nord con fg 1 mapp.5976 sub 17 in corso di costruzione di proprietà degli stessi esecutati;
- a sud con corte comune esterna;
- a est con fg 1 mapp.5976 sub 19 in corso di costruzione di proprietà degli stessi esecutati;
- a ovest con corte comune esterna.

- **Bene n.2:** (Fg 1 mapp. 5976 sub 19)

La proprietà distinta in catasto al fg 1 mapp 5976 sub 19, confina:

- a nord con fg 1 mapp.5976 sub 17 in corso di costruzione di proprietà degli stessi esecutati;
- a sud con corte comune esterna;
- a est con fg 1 mapp.5976 sub 17 in corso di costruzione di proprietà degli stessi esecutati;
- a ovest con fg 1 mapp.5976 sub 18 in corso di costruzione di proprietà degli stessi esecutati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Bene n.01 - Ufficio	25,00 mq	31,00 mq	1,00	35,00 mq	2,70 m	rialzato
Bene n.0 2 - Ufficio	45,00 mq	53,00 mq	1,00	55,00 mq	2,70 m	rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

I beni non sono divisibili in quanto, seppur risultano avere accesso indipendente, un locale ufficio risulta essere privo di servizi igienici; Pertanto si dispone la vendita di entrambi i beni ricompresi nel lotto 1.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Bene N° 01** (Fg 1 mapp. 5976 sub 18)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1985 al 01/09/1986	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 21/10/1919, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 01/09/1986 al 08/01/1999	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 08/01/1999 al 03/09/2004	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5457 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 8478 mq Reddito dominicale € 59,11 Reddito agrario € 43,79
Dal 03/09/2004 al 09/09/2008	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5976 ENTE URBANO
Dal 09/09/2008 al 01/07/2010	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 9 Categoria F3
Dal 01/07/2010 al 18/07/2013	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 9 Categoria F3
Dal 18/07/2013 al 08/10/2018	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 15 Categoria C1 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 201,62



	11/12/1972 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Piano terra rialzato
Dal 08/10/2018 al 23/06/2022	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 18 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 232,41 Piano terra rialzato

- **Bene N° 02** (Fg 1 mapp. 5976 sub 19)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1985 al 01/09/1986	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 21/10/1919, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 01/09/1986 al 08/01/1999	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 08/01/1999 al 03/09/2004	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5457 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 8478 mq Reddito dominicale € 59,11 Reddito agrario € 43,79
Dal 03/09/2004 al 09/09/2008	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5976 ENTE URBANO
Dal 09/09/2008 al 01/07/2010	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 9 Categoria F3
Dal 01/07/2010 al 18/07/2013	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 9 Categoria F3
Dal 18/07/2013 al 09/11/2015	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 16 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 mq Rendita € 36,88 Piano terra rialzato
Dal 09/11/2015 al 10/10/2018	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 16 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 46 mq



	11/12/1972 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Rendita € 36,88 Piano terra rialzato
Dal 10/10/2018 al 23/06/2022	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 19 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 232,41 Piano terra rialzato

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 23/06/2022.

## DATI CATASTALI

- Bene n.01 e n.02 (Fg 1 mapp. 5976 sub 18 e 19)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	5976	18		A10	U	1.5 vani	25 mq	232,41 €	terra rialzato		
	1	5976	19		A10	U	1.5 vani	45 mq	232,41 €	Terra rialzato		

### Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale esistente all'atto del sopralluogo e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, sussiste una sostanziale corrispondenza, tranne piccole differenze di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali, consistenti nella assenza di un tramezzo sulla particella 5976 sub 19 del fg 1. La sottoscritta ritiene che le lievi variazioni, non incidano sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, in maniera da influire sulla rendita catastale. Non vi è una rilevante distribuzione degli spazi interni, né modifiche di utilizzazione di superfici scoperte, per cui, anche seguendo le indicazioni stabilite dall'Agenzia del Territorio nella Circolare n.2/2010 prot.36607, si ritiene di non produrre alcuna dichiarazione di variazione della presente unità immobiliare. A livello urbanistico tale piccola difformità non viene rilevata in quanto tale tramezzo non viene riportato (si vede allagato alla presente perizia la "Variante in corso d'opera, al Permesso di Costruire n°13 del 30/04/2013, mediante l'istituto giuridico della Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata il 21.06.2013). Per quanto concerne la corrispondenza tra situazione assentita e reale situazione desunta dal sopralluogo si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia" per maggiori osservazioni.

## PRECISAZIONI

- Bene n.01 e n.02: (Fg 1 mapp. 5976 sub 18 e 19)



L'immobile in sede di sopralluogo risultava occupato da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022. I beni seppur con categoria catastale A10 "uffici e studi privati", risultano di fatto avere una destinazione residenziale.

## PATTI

---

L'immobile in sede di sopralluogo risultava occupato da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022. Si segnala che l'immobile distinto catastalmente per uso ufficio, risultava occupato per uso residenziale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta avere un buono stato conservativo. Non si segnalano macchie di umidità e la facciata esterna dell'immobile non risulta essere ammalorata e/o con parti di intonaco degradate.

## PARTI COMUNI

---

Gli immobili pignorati sono posti al piano terra rialzato di un fabbricato situato all'interno di una corte comune recintata con ingresso carrabile e pedonale. Attualmente l'accesso al bene n.01 avviene attraverso una scala posta all'esterno del fabbricato, che si colloca all'interno di una corte comune con ingresso sia carrabile che pedonale. Mentre per accedere al bene n.02, durante il sopralluogo si è constatato che l'ingresso, che doveva essere garantito dal fg 1 mapp 5976 sub 8 (bene comune non censibile), non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno sito al piano terra che catastalmente risulta essere in corso di costruzione (fg. 1 mapp. 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito. L'immobile risulta abitato da familiari degli Esecutati e adibito a locale residenziale, non ad ufficio. Il bene distinto al sub 19 (bene n.2) e quello con sub 18 (bene n.1) sono collegati tra di loro attraverso una porta interna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di locali uso ufficio e studio privato composto di due camere e locale servizi igienici, sito al piano terra rialzato di un fabbricato a due elevazioni con struttura in muratura realizzata con blocchi di tufo e cemento. Il solaio risulta essere in laterocemento e la copertura in ferro, l'edificazione del fabbricato risalente agli anni 80. L'immobile versa in buono stato di conservazione e gode di buona esposizione.

Le pareti interne sono intonacate, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gli infissi in legno e risultano privi di sistemi oscuranti.

Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas), realizzati sottotraccia.

L'area permette anche il parcheggio delle autovetture all'interno della corte comune.



Le condizioni di manutenzione generale sono buone, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I locali risultano essere occupati da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022. L'immobile ha destinazione catastale "uffici e studi privati", ma all'atto del sopralluogo si evidenziava un uso residenziale dello stesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**COMPRAVENDITA** trascritta ai nn.27592/18762 in data 6 luglio 2010 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio \*\*\*omissis\*\*\* di Cassino (FR) del 1° luglio 2010, numero di repertorio 84748/26884, a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Cassino (FR) il 11 dicembre 1972 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Roma il 22 giugno 1978, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Cassino (FR) il 21 febbraio 1958, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto: foglio 1 particella 5976 sub 12 cat. A/2 e foglio 1 particella 5976 sub 9 fabbricato in corso di costruzione.

**DONAZIONE** trascritta ai nn. 16802/14247 in data 12 settembre 1986 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mario Mollo di Roccasecca del 1° settembre 1986, numero di repertorio 28622, a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Cassino (FR) il 21 febbraio 1958, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di bene personale, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Cassino il 21 ottobre 1919, codice fiscale SCNNRC19R21C034M, avente ad oggetto: terreno foglio 1 particella 263 ore 90,77 (9077 mq).

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- Bene n.01 e n.02: (Fg 1 mapp. 5976 sub 18 e 19)

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare - Tribunale di Cassino**  
Trascritto a Cassino il 04/08/2021  
Reg. gen. 31497 - Reg. part. 23266  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Contro D'Alessandri Marzia, \*\*\*omissis\*\*\*

Formalità a carico della procedura

•  **Rettifica atto giudiziario - pignoramento immobili Tribunale di Cassino**

Trascritto a Cassino il 08/04/2022

Reg. gen. 13633 - Reg. part. 10748

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si fa presente che nella sezione D - Ulteriori informazioni della su indicata trascrizione viene riportato quanto segue: si procede alla rettifica del pignoramento immobiliare notificato in data 08.07.2021 e trascritto il 04/08/2021 presso la \*\*\*OMISSIS\*\*\*AI N.RI. 31497/23266, in quanto con provvedimento del 18.02.2022 IL G.E. constatava che nel suddetto non veniva specificato che i due coniugi sono in regime di comunione dei beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca D'Evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dalle unità (F.1 mapp. 5976 sub 18 e 19) ricadono all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e s.m.i. - delibera G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conferenza di servizi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C: n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc.)

L'area non risulta vincolata e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

- Bene n.01 e n.02: (Fg 1 mapp. 5976 sub 18 e 19)

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 non risulta agibile.

### ***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.

Secondo la documentazione acquisita presso il Comune di Rocca d'Evandro, previa richiesta di accesso agli atti del 02.09.2022, relativamente agli immobili riconducibili in tale lotto, sono presenti, presso gli archivi i seguenti titoli autorizzativi:



- Concessione Edilizia n.47/88 del 29.08.1988 relativa alla costruzione di due fabbricati rurali alla Località Marsella;
- Concessione Edilizia n.46/95 del 23.11.1995, relativa al rinnovo della Concessione Edilizia n.47/88 del 29.08.1988;
- Concessione Edilizia n.12 del 28.07.2000 relativa al completamento della costruzione di due fabbricati rurali edificati con le Concessioni Edilizie n.47/88 del 29.08.1988 e n.16/95 del 23.11.1995:
- Domanda di Condono Edilizio prot 8023 del 10.12.2004;
- DIA prot. n. 4473 del 12.07.2005 relativa alla realizzazione di un muro di recinzione a servizio del Fabbricato sito in via Marsella snc;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.7 del 04/06/2010, relativo all'ampliamento del fabbricato esistente
- Permesso di Costruire n.13 del 30/04/2013 relativo a lavori edili relativi ad un locale e cambio di destinazione ad uso commerciale;
- SCIA in variante al Permesso di costruire n.13 del 30/04/2013, con prot. n.3717 del 21.06.2013 relativa alla sostituzione di parapetti in cls delle scale esterne con parapetti in ferro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano primo



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano primo di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), composto da 7,5 vani catastali , censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 12.

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Via Marsella snc  
81040 - Rocca d'Evandro (CE)  
Nata a Roma il 22/06/1978
- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Via Marsella snc  
81040 - Rocca d'Evandro (CE)  
Nato a Cassino il 11/12/1972

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile posto al piano primo di un fabbricato indipendente confina per l'intero perimetro con la corte comune censita in catasto al Fg 1 mapp.5976 sub 14, che permette un passaggio sia carrabile che pedonale.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	176,00 mq	187,00 mq	1,00	187,00 mq	2,70 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>187,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>187,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1985 al 01/09/1986	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nato a CASSINO (FR) il 21/10/1919, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 01/09/1986 al 08/01/1999	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 08/01/1999 al 03/09/2004	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5457 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 8478 mq Reddito dominicale € 59,11 Reddito agrario € 43,79
Dal 03/09/2004 al 09/09/2008	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5976 ENTE URBANO
Dal 09/09/2008 al 19/05/2010	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 10 e 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 193,67 Piano primo
Dal 19/05/2010 al 01/07/2010	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 188 mq - totale escluse aree scoperte 177 mq Rendita € 516,46 Piano primo
Dal 01/07/2010 al 04/10/2010	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di:	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12



	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 188 mq – totale escluse aree scoperte 177 mq Rendita € 516,46 Piano primo
Dal <b>04/10/2010</b> al <b>05/10/2018</b>	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 188 mq – totale escluse aree scoperte 177 mq Rendita € 619,75 Piano primo
Dal <b>05/10/2018</b> al <b>23/06/2022</b>	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 187 mq – totale escluse aree scoperte 176 mq Rendita € 581,01 Piano primo

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 23/06/2022.

## 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	5976	12		A2	4	7,5 vani	187 mq	581,01 €	primo	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale esistente all'atto del sopralluogo e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, sussiste una sostanziale corrispondenza. A livello urbanistico risulta da eliminare un tramezzo in area cucina e inserire un tramezzo nell'area notte; essendo piccole difformità, si ritiene che possono essere comunque sanate con Cila/Scia in sanatoria.

## PRECISAZIONI



Nessuna nota da segnalare

## PATTI

---

L'immobile risultato ad oggi abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia, sono presenti in casa anche due figli minori.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato e in discreto stato conservativo; si segnalano tuttavia, delle infiltrazioni nell'area stireria e bagno con evidenti tracce di umidità e di formazione di muffa.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è inserito in un fabbricato indipendente composto da piano sotto strada, piano terra e piano primo. L'accesso al piano primo avviene attraverso un androne distinto al fg 1 mapp 5976 sub 8 censito come bene comune non divisibile; durante il sopralluogo si è tuttavia constatato che tale sub non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno sito al piano terra che catastalmente è definito in corso di costruzione (fg 1 mapp 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale lotto e al bene n.02 del lotto 1, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di immobile di tipo residenziale composto di tre camere, cucina pranzo, locale stireria e due servizi igienici, sito al piano primo di un fabbricato a due elevazioni con struttura in muratura realizzata con blocchi di tufo e cemento. Il solaio risulta essere in laterocemento e la copertura in ferro, l'edificazione del fabbricato risalente agli anni 80. L'immobile versa in discreto stato di conservazione e gode di buona esposizione, con ampi terrazzi sul perimetro est dell'appartamento. Le pareti interne sono intonacate, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gli infissi in legno e con sistemi oscuranti (persiane). Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas), realizzati sottotraccia. L'area all'esterno del fabbricato permette anche il parcheggio delle autovetture all'interno della corte comune. Durante il sopralluogo si è tuttavia constatato che tale ingresso (garantito dal fg 1 mapp 5976 sub 8) al piano primo dove è situato l'immobile, non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno sito al piano terra che catastalmente risulta essere in corso di costruzione (fg 1 mapp 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene (evitando di transitare all'interno dell'appartamento sottostante), è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il



tramezzo probabilmente demolito, ridefinendo così la particella distinta al sub 8.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia, con figli minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

COMPRAVENDITA trascritta ai nn.27592/18762 in data 6 luglio 2010 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio \*\*\*omissis\*\*\* di Cassino (FR) del 1° luglio 2010, numero di repertorio 84748/26884, a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Cassino (FR) 1°11 dicembre 1972 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Roma il 22 giugno 1978, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Cassino (FR) il 21 febbraio 1958, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto: foglio 1 particella 5976 sub 12 cat. A/2 e foglio 1 particella 5976 sub 9 fabbricato in corso di costruzione.

DONAZIONE trascritta ai nn. 16802/14247 in data 12 settembre 1986 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mario Mollo di Roccasecca del 1° settembre 1986, numero di repertorio 28622, a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Cassino (FR) il 21 febbraio 1958, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di bene personale, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Cassino il 21 ottobre 1919, codice fiscale SCNNRC19R21C034M, avente ad oggetto: terreno foglio 1 particella 263 ore 90,77 (9077 mq).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Caserta aggiornate al 23/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***



- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Cassino il 06/07/2010  
 Reg. gen. 27593 - Reg. part. 4692  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
 Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 160.000,00  
 Percentuale interessi: 6,62 %  
 Rogante: Scardamaglia Ferdinando  
 Data: 01/07/2010  
 N° repertorio: 84749  
 N° raccolta: 26885
- Ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art.77 del DPR602/1973)  
 Iscritto a Roma il 30/09/2014  
 Reg. gen. 35836 - Reg. part. 2607  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 56.556,31  
 A favore di Equitalia Sud SpA  
 Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 113.112,62

### **Trascrizioni**

- Compravendita**  
 Trascritto a Cassino il 06/07/2010  
 Reg. gen. 27592 - Reg. part. 18762  
 A favore di \*\*\*omissis\*\*\*, D'Alessandri Marzia  
 Contro Secondino Elena  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Nella sezione D - viene riportato quanto segue: L'unità immobiliare censita nel catasto dei fabbricati al foglio 1 particella 5976 sub 9, trattasi di un fabbricato in corso di costruzione, allo stato rustico, privo di qualsiasi rifinitura interna.
- Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Cassino il 07/02/2018  
 Reg. gen. 4436 - Reg. part. 3556  
 A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
 Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare - Tribunale di Cassino**  
 Trascritto a Cassino il 04/08/2021  
 Reg. gen. 31497 - Reg. part. 23266  
 Quota: 1/2  
 A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
 Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



- **Rettifica atto giudiziario - pignoramento immobili Tribunale di Cassino**

Trascritto a Cassino il 08/04/2022

Reg. gen. 13633 - Reg. part. 10748

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si fa presente che nella sezione D - Ulteriori informazioni della su indicata trascrizione viene riportato quanto segue: si procede alla rettifica del pignoramento immobiliare notificato in data 08.07.2021 e trascritto il 04/08/2021 presso la \*\*\*OMISSIS\*\*\*AI N.RI. 31497/23266, in quanto con provvedimento del 18.02.2022 IL G.E. constatava che nel suddetto non veniva specificato che i due coniugi sono in regime di comunione dei beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca D'Evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'unità distinta al fg.1 mapp. 5976 sub 12, ricade all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e s.m.i. - delibera G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conferenza di servizi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C: n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc.) L'area non risulta vincolata e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

## 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 non risulta agibile.

Secondo la documentazione acquisita presso il Comune di Rocca d'Evandro, previa richiesta di accesso agli atti del 02.09.2022, relativamente agli immobili riconducibili in tale lotto sono presenti presso gli archivi i seguenti titoli autorizzativi:

-Concessione Edilizia n.47/88 del 29.08.1988 relativa alla costruzione di due fabbricati rurali alla Località Marsella;

-Concessione Edilizia n.46/95 del 23.11.1995, relativa al rinnova della Concessione Edilizia n.47/88 del 29.08.1988;

-Concessione Edilizia n.12 del 28.07.2000 relativa al completamento della costruzione di due fabbricati rurali edificati con le Concessioni Edilizie n.47/88 del 29.08.1988 e n.16/95 del 23.11.1995:

-Domanda di Condono Edilizio prot 8023 del 10.12.2004;

-DIA prot. n. 4473 del 12.07.2005 relativa alla realizzazione di un muro di recinzione a servizio del Fabbricato sito in via Marsella snc;

-Permesso di Costruire in Sanatoria n.7 del 04/06/2010, relativo all'ampliamento del fabbricato esistente

-Permesso di Costruire n.13 del 30/04/2013 relativo a lavori edili relativi ad un locale e cambio di destinazione ad uso commerciale;

-SCIA in variante al Permesso di costruire n.13 del 30/04/2013, con prot. n.3717 del 21.06.2013 relativa alla



sostituzione di parapetti in cls delle scale esterne con parapetti in ferro.

### ***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.

Dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento ai predetti atti amministrativi, tranne lievi difformità interne dell'immobile (assenza di un tramezzo nella zona giorno e presenza di un tramezzo nell'area notte), non comportanti aumento di volume e/o di superficie utile, che possono essere sanate, a giudizio dello scrivente mediante applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 15/2008 sussistendo la duplice conformità.

Ne consegue che occorrerà individuare gli oneri economici, sinteticamente stimati in €.1.500,00 (per Sanzioni amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche generali, ecc.) che vanno ovviamente detratti dal valore del bene.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano seminterrato e piano terra rialzato, distinto in catasto al fg 1 mapp 5976 sub 17 (in corso di costruzione)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano terra rialzato e una cantina sita al piano seminterrato, di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale. L'ingresso a tale immobile attualmente risulta diretto attraverso il portone sito sull'esterno del fabbricato e non attraverso il fg 1 mapp 5976 sub 8 (bene comune non censibile). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito.

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Via Marsella snc  
81040 - Rocca d'Evandro (CE)  
Nata a Roma il 22/06/1978
- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Via Marsella snc  
81040 - Rocca d'Evandro (CE)  
Nato a Cassino il 11/12/1972

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

- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)
- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile posto al piano terra rialzato e al piano seminterrato di un fabbricato indipendente confina:

- A nord con fg 1 mapp.6180-6176 e 6178 di proprietà di \*\*\*omissis\*\*\* e con fg 1 mapp.6177 di proprietà di \*\*\*omissis\*\*\*,
- a sud con corte interna distinta al fg 1 mapp.5976 sub 14 di proprietà degli stessi esecutati;
- a est con corte interna distinta al fg 1 mapp.5976 sub 14 di proprietà degli stessi esecutati;
- a ovest con fg 1 mapp.5976 sub 18 e 19 di proprietà degli stessi esecutati, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	2,70 m	terra rialzato
Cantina	50,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,60 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1985 al 01/09/1986	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nato a CASSINO (FR) il 21/10/1919, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 01/09/1986 al 08/01/1999	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 263 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie 9077mq Reddito dominicale € 63,29 Reddito agrario € 46,88
Dal 08/01/1999 al 03/09/2004	***omissis*** (CF ***OMISSIS***) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5457 Qualità Seminativo arborato Cl.2



		Superficie 8478 mq Reddito dominicale € 59,11 Reddito agrario € 43,79
Dal <b>03/09/2004</b> al <b>09/09/2008</b>	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, diritto di proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 5976 ENTE URBANO
Dal <b>09/09/2008</b> al <b>01/07/2010</b>	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a CASSINO (FR) il 21/02/1958, Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 9 Categoria F3 Piano S1-T
Dal <b>01/07/2010</b> al <b>18/07/2013</b>	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 9 Categoria F3 Piano S1-T
Dal <b>18/07/2013</b> al <b>23/06/2022</b>	***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nata a ROMA (RM) il 22/06/1978, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni ***omissis*** (CF ***OMISSIS*** ) nato a CASSINO (FR) il 11/12/1972, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 5976, Sub. 17 Categoria F3 Piano S1-T

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 23/06/2022.

## 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	5976	17		F3					S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non è presente in archivio alcuna planimetria catastale in quanto il fabbricato risulta censito come F3, cioè in corso di costruzione.

## PRECISAZIONI

Si segnala che allo in sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile è solo parzialmente rifinito, ci sono aree dell'appartamento prive di infissi in cui le pareti non risultano essere intonacate, non è presente il pavimento e sono prive di impianti elettrici e di riscaldamento. L'ingresso a detto immobile avviene da un portone posto sul prospetto principale del fabbricato. Dall'elaborato planimetrico relativo al fg 1 mapp. 5976 si evince che



l'ingresso all'immobile sarebbe dovuto essere garantito attraverso un bene comune definito al sub 8 dello stesso foglio e particella, ma in realtà la tramezzatura divisoria non risulta essere presente; l'ingresso appare in realtà inglobato in un area più estesa relativa all'immobile in corso di costruzione. L'assenza di tale corte comune di ingresso non permette di avere un ingresso indipendente né al bene n.02 del lotto 1, né al bene n.03 del lotto 2 e neanche al bene attualmente descritto come bene n.04 del lotto 3. La scrivente ritiene dunque necessario il ripristino dello stato dei luoghi (fg 1 mapp 5976 sub 8) attraverso la realizzazione di apposita tamponatura divisoria.

## PATTI

---

L'immobile risultato ad oggi abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia, sono presenti in casa anche due figli minori.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato e parzialmente rifinito; si segnalano delle tracce di umidità e di formazione di muffa nel locale cantina posto al piano seminterrato non rifinito.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è inserito in un fabbricato indipendente composto da piano sotto strada, piano terra e piano primo. L'accesso al piano terra avviene attraverso un androne distinto al fg 1 mapp 5976 sub 8 censito come bene comune non divisibile; durante il sopralluogo si è tuttavia constatato che tale sub non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno del piano terra che catastalmente è in corso di costruzione (fg 1 mapp 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di immobile di tipo residenziale composto, al piano terra rialzato, da soggiorno e locali non rifiniti privi di pavimento, intonaco, impianti e infissi, e cantina sita al piano seminterrato anch'essa prima di rifiniture. Il fabbricato ha due elevazioni con struttura in muratura realizzata con blocchi di tufo e cemento. Il solaio risulta essere in laterocemento e la copertura in ferro, l'edificazione del fabbricato risalente agli anni 80. L'immobile versa in discreto stato di conservazione e gode di buona esposizione. Le pareti interne sono solo parzialmente intonacate, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica sono presenti solo nel soggiorno, così come gli infissi. Non sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico. L'area all'esterno del fabbricato permette anche il parcheggio delle autovetture all'interno della corte comune. Durante il sopralluogo si è tuttavia



constatato che l'ingresso (che sarebbe dovuto essere garantito dal fg 1 mapp 5976 sub 8) non risulta essere definito da tramezzi che ne evidenziamo un luogo di transito, ma risulta essere inglobato nel soggiorno sito al piano terra che catastalmente risulta in corso di costruzione (fg 1 mapp 5976 sub 17). Si segnala dunque che per permettere un accesso indipendente a tale bene (evitando di transitare all'interno dell'appartamento), è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e realizzare il tramezzo probabilmente demolito, ridefinendo così la particella distinta al sub 8.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia, con figli minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

COMPRAVENDITA trascritta ai nn.27592/18762 in data 6 luglio 2010 a seguito dl atto notarile pubblico per Notalo \*\*\*omissis\*\*\* di Cassino (FR) del 1° luglio 2010, numero di repertorio 84748/26884, a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Cassino (FR) 1'11 dicembre1972 codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Roma il 22giugno 1978, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Cassino (FR) il 21 febbraio 1958, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regine di bene personale, avente ad oggetto: foglio 1 particella 5976 sub 12 cat. A/2 e foglio 1 particella 5976 sub 9 fabbricato in corso di costruzione.

DONAZIONE trascritta lai nn. 16802/14247 in data 12 settembre 1986 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mario Mollo di Roccasecca del 1° settembre 1986, numero di repertorio 28622, a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Cassino (FR) il 21 febbraio 1958, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regine di bene personale, contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Cassino il 21 ottobre 1919, codice fiscale SCNNRC19R21C034M, avente ad oggetto: terreno foglio 1 particella 263 ore 90,77 (9077 mq).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Caserta aggiornate al 23/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 07/02/2018  
Reg. gen. 4436 - Reg. part. 3556  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

- **Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare - Tribunale di Cassino**

Trascritto a Cassino il 04/08/2021  
Reg. gen. 31497 - Reg. part. 23266  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

- **Rettifica atto giudiziario - pignoramento immobili Tribunale di Cassino**

Trascritto a Cassino il 08/04/2022  
Reg. gen. 13633 - Reg. part. 10748  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

Note: Si fa presente che nella sezione D - Ulteriori informazioni della su indicata trascrizione viene riportato quanto segue: si procede alla rettifica del pignoramento immobiliare notificato in data 08.07.2021 e trascritto il 04/08/2021 presso la \*\*\*OMISSIS\*\*\*AI N.RI. 31497/23266, in quanto con provvedimento del 18.02.2022 IL G.E. constatava che nel suddetto non veniva specificato che i due coniugi sono in regime di comunione dei beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca D'Evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'unità distinta al fg.1 mapp. 5976 sub 17, ricade all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e s.m.i. - delibera G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conferenza di servizi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C. n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc.) L'area non risulta vincolata e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

## 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.

Secondo la documentazione acquisita presso il Comune di Rocca d'Evandro, previa richiesta di accesso agli atti del 02.09.2022, relativamente agli immobili riconducibili in tale lotto sono presenti presso gli archivi i seguenti titoli autorizzativi:

-Concessione Edilizia n.47/88 del 29.08.1988 relativa alla costruzione di due fabbricati rurali alla Località Marsella;



-Concessione Edilizia n.46/95 del 23.11.1995, relativa al rinnovo della Concessione Edilizia n.47/88 del 29.08.1988;  
-Concessione Edilizia n.12 del 28.07.2000 relativa al completamento della costruzione di due fabbricati rurali edificati con le Concessioni Edilizie n.47/88 del 29.08.1988 e n.16/95 del 23.11.1995:  
-Domanda di Condonio Edilizio prot 8023 del 10.12.2004;  
-DIA prot. n. 4473 del 12.07.2005 relativa alla realizzazione di un muro di recinzione a servizio del Fabbricato sito in via Marsella snc;  
-Permesso di Costruire in Sanatoria n.7 del 04/06/2010, relativo all'ampliamento del fabbricato esistente  
-Permesso di Costruire n.13 del 30/04/2013 relativo a lavori edili relativi ad un locale e cambio di destinazione ad uso commerciale;  
-SCIA in variante al Permesso di costruire n.13 del 30/04/2013, con prot. n.3717 del 21.06.2013 relativa alla sostituzione di parapetti in cls delle scale esterne con parapetti in ferro.

### ***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.

Dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, è stata riscontrata difformità in riferimento all'accesso a suddetto immobile. L'accesso a questa particella, come evidenziato dall'elaborato planivolumetrico, avrebbe dovuto essere garantito da un bene comune, in cui si evidenzia la presenza di un tramezzo probabilmente demolito. La scrivente ritiene necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi a quanto evidenziato nell'elaborato planimetrico, per cui si ritiene indispensabile la nuova realizzazione del tramezzo divisorio. Ne consegue che occorrerà individuare gli oneri economici, sinteticamente stimati in €3.600,00 (per Sanzioni amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche generali, impresa ecc.) che vanno ovviamente detratti dal valore del bene.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra  
Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L'unità immobiliare, composta dal subalterno 18 è composta da: - un vano ufficio collegato attraverso una porta interna con un altro locale uso ufficio. Attualmente questo locale risulta abitato da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022, e adibito a locale residenziale, non ad ufficio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 18, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.250,00  
In considerazione dello stato conservativo del bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere ricompreso in 350€/mq.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra  
Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L'unità immobiliare, composta dai subalterni 18 e 19 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - due vani ufficio collegati tra loro da una porta interna, un disimpegno e un locale per servizio igienico. Attualmente l'accesso a detti uffici può avvenire sia dalla scala posta all'esterno del fabbricato, sia attraverso l'appartamento adiacente ad esso, che risulta essere in corso di costruzione. Attualmente questi locali risultano abitati da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022, e adibiti a locali residenziali, non ad ufficio. Il tutto identificato in Catasto al Foglio 1 mapp. 5976 sub 18 e 19.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 19, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.250,00  
In considerazione dello stato conservativo del bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere ricompreso in 350€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra	35,00 mq	350,00 €/mq	€ 12.250,00	100,00%	€ 12.250,00
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra	55,00 mq	350,00 €/mq	€ 19.250,00	100,00%	€ 19.250,00
Valore di stima:					€ 31.500,00

**Valore finale di stima: € 31.500,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano primo

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano primo di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), composto da 7,5 vani catastali, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 116.875,00

Quest'ultimo è stato calcolato non tenendo conto del deprezzamento che assumerà a seguito dell'intervento di ripristino della legittimità degli anzidetti abusi.

Pertanto il valore finale è pari a :

€. 116.875,00 - €. 1.500,00 = €. 115.375,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano primo	187,00 mq	625,00 €/mq	€ 116.875,00	100,00%	€ 116.875,00
				Valore di stima:	€ 116.875,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano seminterrato e piano terra rialzato

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano terra rialzato e comprendente un piano seminterrato, di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), in corso di costruzione, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 17.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 17, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 64.400,00

Quest'ultimo è stato calcolato non tenendo conto del deprezzamento che assumerà a seguito dell'intervento di ripristino della legittimità degli anzidetti abusi.

Pertanto il valore finale è pari a :

€. 64.400,00- €. 4.400,00 = €. 60.000,00



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano seminterrato e piano terra rialzato	184,00 mq	350,00 €/mq	€ 64.400,00	100,00%	€ 64.400,00
Valore di stima:					€ 64.400,00

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

Cassino, li 08/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pacione Monica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra  
Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L' unità immobiliare, composta dai subalterni 18 e 19 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - due vani ufficio collegati tra loro da una porta interna, un disimpegno e un locale per servizio igienico. Attualmente l'accesso a detti uffici può avvenire sia dalla scala posta all'esterno del fabbricato, sia attraverso l'appartamento adiacente ad esso, che risulta essere in corso di costruzione. Attualmente questi locali risultano abitati da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022, e adibiti a locali residenziali, non ad ufficio. Il tutto identificato in Catasto al Foglio 1 mapp. 5976 sub 18 e 19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 19, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l' ufficio tecnico del Comune di Rocca D'evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dalle unità (F.1 mapp. 5976 sub 18 e 19) ricadono all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e smi - delib. G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conderenza di servisi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C: n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc) L'area non risulta vincolata e non si risconta che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra  
Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L' unità immobiliare, composta dai subalterni 18 e 19 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - due vani ufficio collegati tra loro da una porta interna, un disimpegno e un locale per servizio igienico. Attualmente l'accesso a detti uffici può avvenire sia dalla scala posta all'esterno del fabbricato, sia attraverso l'appartamento adiacente ad esso, che risulta essere in corso di costruzione. Attualmente questi locali risultano abitati da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022, e adibiti a locali residenziali, non ad ufficio. Il tutto identificato in Catasto al Foglio 1 mapp. 5976 sub 18 e 19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 19, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l' ufficio tecnico del Comune di Rocca D'evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dalle unità (F.1 mapp. 5976 sub 18 e 19) ricadono all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e smi - delib. G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conderenza di servisi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C: n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le



attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc) L'area non risulta vincolata e non si risconta che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano primo  
Trattasi di appartamento residenziale situato al piano primo di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), composto da 7,5 vani catastali , censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca D'Evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'unità distinta al fg.1 mapp. 5976 sub 12, ricade all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e s.m.i. - delibera G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conferenza di servizi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C: n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc.) L'area non risulta vincolata e non si risconta che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano seminterrato e piano terra rialzato  
Trattasi di appartamento residenziale situato al piano terra rialzato e comprendente un piano seminterrato, di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), in corso di costruzione , censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 17. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 17, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca D'Evandro. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Rocca D'Evandro in data 02.09.2022 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'unità distinta al fg.1 mapp. 5976 sub 17, ricade all'interno P.R.G. (L.R. 16 del 22.12.2004 e s.m.i. - delibera G.R. n°834 del 11.05.2007) "Adeguamento agli esiti della Conferenza di servizi ex art.24, comma 6, L.R. 16/2004 ratificati con delibera di C.C: n.11 del 05.03.2011" in zona "F4 Attrezzature private di interesse collettivo" (la zona riguarda aree per le attrezzature di interesse collettivo, quali attività socio-culturali, attrezzature sportive, partecipative, associative etc.) L'area non risulta vincolata e non si risconta che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 19, Categoria A10	<b>Superficie</b>	90,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta avere un buono stato conservativo. Non si segnalano macchie di umidità, la facciata esterna dell'immobile non risulta essere ammalorata e con parti di intonaco degradate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L' unità immobiliare, composta dai subalterni 18 e 19 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - due vani ufficio collegati tra loro da una porta interna, un disimpegno e un locale per servizio igienico. Attualmente l'accesso a detti uffici può avvenire sia dalla scala posta all'esterno del fabbricato, sia attraverso l'appartamento adiacente ad esso, che risulta essere in corso di costruzione. Attualmente questi locali risultano abitati da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022, e adibiti a locali residenziali, non ad ufficio. Il tutto identificato in Catasto al Foglio 1 mapp. 5976 sub 18 e 19.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla propria famiglia		

Bene N° 2 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 19, Categoria A10	<b>Superficie</b>	90,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta avere un buono stato conservativo. Non si segnalano macchie di umidità, la facciata esterna dell'immobile non risulta essere ammalorata e con parti di intonaco degradate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare situata al piano rialzato di un fabbricato con destinazione d'uso ufficio e studio privato. Per raggiungere detto piano del fabbricato vi è una scala esterna posta su un lato il cui accesso viene garantito da una corte comune (distinta in catasto al Fg.1 mapp.5976 sub 14). L' unità immobiliare, composta dai subalterni 18 e 19 del fg 1 mappale 5976 è composta da: - due vani ufficio collegati tra loro da una porta interna, un disimpegno e un locale per servizio igienico. Attualmente l'accesso a detti uffici può avvenire sia dalla scala posta all'esterno del fabbricato, sia attraverso l'appartamento adiacente ad esso, che risulta essere in corso di costruzione. Attualmente questi locali risultano abitati da parenti degli Esecutati, i quali risultano presenti sul certificato di stato famiglia		



	rilasciato dal Comune di Milano in data 27.10.2022, e adibiti a locali residenziali, non ad ufficio. Il tutto identificato in Catasto al Foglio 1 mapp. 5976 sub 18 e 19.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla propria famiglia

## LOTTO 2

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 12, Categoria A2	<b>Superficie</b>	187,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato e in discreto stato conservativo; si segnalano tuttavia, delle infiltrazioni nell'area stireria e bagno con evidenti tracce di umidità e di formazione di muffa.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento residenziale situato al piano primo di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), composto da 7,5 vani catastali, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 12.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia, con figli minorenni.		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - Via Marsella snc, edificio 1, scala 1, piano seminterrato e piano terra rialzato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 5976, Sub. 17, Categoria F3	<b>Superficie</b>	184,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato e in discreto stato conservativo; si segnalano tuttavia, delle tracce di umidità e di formazione di muffa nel locale cantina posto al piano seminterrato non rifinito.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento residenziale situato al piano terra rialzato e comprendente un piano seminterrato, di fabbricato indipendente in Rocca D'Evandro alla Via Marsella snc con corte circostante pertinenziale, con accesso da corte comune (fg 1 mapp 5976 sub 8), in corso di costruzione, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 5976 sub 17.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia, con figli minorenni.

