

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reatini Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16



Normativa urbanistica .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3 .....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2015 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 218.562,50</b> .....	29
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.290,00</b> .....	29
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.766,00</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano T-1 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle .....	32



## INCARICO

---

In data 29/02/2016, il sottoscritto Arch. Reatini Elvira, con studio in Via Santa Maria in Pensulis, 23 - 04021 - Castelforte (LT), email elvirareatini@tiscali.it, PEC elvira.reatini@archiworldpec.it, Tel. 0771 672417, Fax 0771 672417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 16 maggio 2016 (vedi Appendice A). Il Lotto 1 è costituito da un fabbricato di tipo civile su due piani fuori terra con corte annessa, ubicato in zona Centrale del Comune di Rocca D'Evandro in via Monte Mario n. 11 (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B1).

L'abitazione al Piano Terra è composta da una cucina (Foto 3), un soggiorno (Foto 4), un bagno (Foto 5), un locale sgombero (Foto 6) ed un vano scala che conduce al piano primo composto da una cucina (Foto 7), un soggiorno (Foto 8), quattro camere da letto (Foto 9 e 10), un bagno (Foto 11) ed un disimpegno, più un terrazzo e balconi a livello (Foto 12).

La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a circa mq 276,50, quella lorda è pari a circa mq 319,00, mentre la superficie del terrazzo e dei balconi è pari a circa mq 69,00.

Il presente bene è censito al C.F. del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 9 Part. 430 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1/1.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il C.T.U. ha reperito l'atto di Provenienza all'esecutato, Decreto di Trasferimento n. 291/02 Rep. 957/02 del 12.06.2002 (vedi Allegato 1) e la Nota di Trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale (vedi Allegato 2). Inoltre, il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata comprensiva di estratto di mappa Foglio 9 Part. 430 (vedi Allegato 3), visura catastale attuale C.F. e C.T. Foglio 9 part. 430 (vedi Allegato 4) e planimetria catastale (vedi Allegato 5).

## 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

Dalla documentazione risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari si è accertata la conformità tra la titolarità del diritto sul bene, come riportata nel pignoramento.

## CONFINI

---



L'unità immobiliare pignorata confina con via Monte Mario, via Colli, part. 429 e part. 502.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	276,50 mq	319,00 mq	1,00	319,00 mq	3,45 m	T - 1
Terrazza e balconi	69,00 mq	69,00 mq	0,25	17,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>336,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>336,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 430 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 0,38 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 12/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 430 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 460,94 Piano T-1
Dal 12/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 430 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 460,94 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 430 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 332 Rendita € 460,94 Piano T-1

L'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale. Il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore ossia il Decreto di Trasferimento Cron. 291/02 Rep. 957/02 del 12/06/2002 Rogante Tribunale di Cassino (vedi Allegato 1), Registrato a Cassino il 07/10/2004 al n. 100273 Serie 4, Trascritto in data 20 giugno 2002 ai nn. 17659/13889, non contenuto nella documentazione in atti.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	430			A2	2	8,5	332	460,94	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali attuali del bene e quelli risultanti dalla documentazione sono conformi ai dati riportati nel pignoramento. Non si sono rilevate variazioni di sagoma o cambi d'uso per il presente bene.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea, eseguita durante il sopralluogo effettuato in data 16/05/2016, si è verificata solo una piccola difformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale reperita in atti (vedi Allegato 5), tale difformità riguarda la realizzazione di un tramezzo divisorio collocato nel vano cucina del piano terra per la creazione di un bagno avente dimensioni pari a mq 8,40.

### **PRECISAZIONI**

Non si sono rilevate variazioni di sagoma o cambi d'uso per il presente bene. Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare pignorata è risultata in buono stato di conservazione, come visibile dalla documentazione fotografica prodotta (vedi Appendice B1).

### **PARTI COMUNI**

Non si sono rilevate variazioni di sagoma o cambi d'uso per il presente bene. Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, non si segnala l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Con atto a rogito del Notaio Colella Luigi di Cassino del 17 aprile 2013 Rep. 5426/3672, trascritto in data 22 aprile 2013 ai nn. 13981/10400, è stato costituito, sull'immobile pignorato, un vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c. per il mantenimento del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nipote del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**





L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, oltre un sottotetto con copertura a falde. Essa è stata realizzata con struttura portante in muratura mista e solai in latero cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, alcune camere del piano primo sono rivestite da carta da parati.

Il piano terra presenta pavimento in ceramica nel soggiorno, nella cucina e nel bagno. Gli infissi esterni sono in pvc mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Il piano primo presenta pavimento in marmittoni in tutti gli ambienti, tranne che nel bagno ove è presente il pavimento in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di avvolgibili in plastica, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Il bagno al piano terra è accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia e vasca.

Il bagno al piano primo è accessoriato con lavabo, wc, bidet e doccia.

L'abitazione ha l'allacciamento alla rete elettrica, ha l'approvvigionamento idrico, ed è dotato di impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è risultato occupato dalla madre e dal fratello dell'esecutato, ossia dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1967 al 12/06/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARLO MATRONOLA	29/12/1967	29981	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI S.M. CAPUA VETERE	02/02/1968	3597	3212
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/2002 al 19/04/2016	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI CASSINO	12/06/2002	957	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CASERTA	20/06/2002	17659	13889
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DI CASSINO	07/10/2004	100273	

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di S. M. CAPUA VETERE (CE) aggiornate al 16/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASERTA il 25/03/2015  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 819  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.159,90  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 20/11/2013  
N° repertorio: 2890

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a S.MARIA CAPUA VETERE (CE) il 24/07/2015  
Reg. gen. 21648 - Reg. part. 16733  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolamentata dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rocca D'Evandro come " Zona B1- Riqualficazione del Centro Urbano Consolidato".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalle indagini esperite presso il Comune di Rocca D'Evandro, previa richiesta inoltrata in data 19/05/2016 Prot. 2859 (vedi Allegato 6), si è accertato che l'unità immobiliare è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967. In data 12 settembre 2012 Prot. 5361 è stata presentata S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria (vedi Allegato 7).

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, non si segnala l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

In riferimento al quesito n. 16 del verbale di conferimento dell'incarico all'esperto, lo stesso si riserva di integrare l'attestato di prestazione energetica successivamente, in quando in corso di redazione si sono rilevati problemi con il relativo software.

### ***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.

L'unità immobiliare è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967, non è presente agli atti comunali alcun progetto relativo all'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con atto a rogito del Notaio Colella Luigi di Cassino del 17 aprile 2013 Rep. 5426/3672, trascritto in data 22 aprile 2013 ai nn. 13981/10400, è stato costituito, sull'immobile pignorato, un vincolo de destinazione ex art. 2645 ter c.c. per il mantenimento del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nipote del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto 2 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 36 ca 45 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B2), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro.

È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 97 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1000/1000.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il C.T.U. ha reperito l'atto di Provenienza all'esecutato, Atto di compravendita del Notaio Scardamaglia Fernando Rep. 58452 Racc. 14377 del 03/08/1995 (vedi Allegato 8). Inoltre, il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata comprensiva di estratto di mappa Foglio 8 Part. 97 (vedi Allegato 9) e visura catastale attuale C.T. Foglio 8 part. 97 (vedi Allegato 10). E' stato prodotto dal CTU anche l'aggiornamento ipotecario (Vedi Allegato 11).

## 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

Dalla documentazione risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari si è accertata la conformità tra la titolarità del diritto sul bene, come riportata nel pignoramento.

## CONFINI

---

Il presente bene confina con via pubblica, part. 104, part. 98 e part. 94.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3645,00 mq	3645,00 mq	1,00	3645,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>3645,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3645,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>26/03/1985</b> al <b>03/08/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 003645 Reddito agrario € 18,82
Dal <b>03/08/1995</b> al <b>18/05/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 003645 Reddito agrario € 18,82

L'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale. Il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore l'Atto di compravendita del Notaio Scardamaglia Fernando Rep. 58452 Racc. 14377 del 03/08/1995 (vedi Allegato 8), Registrato a Cassino il 09/08/1995 al n. 1253, Trascritto in data 01/09/1995 ai nn. 15441/18766, non contenuto nella documentazione in atti

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	97				Seminativo arborato	2	003645	25,41	18,82	

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

## PRECISAZIONI

Non si sono rilevate variazioni colturali. Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.



## STATO CONSERVATIVO

Il presente bene è risultato incolto.

## PARTI COMUNI

Non si sono rilevate parti comuni per il presente bene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno avente natura agricola è ubicato in zona collinare ed agricola del Comune di Rocca D'Evandro ed è raggiungibile per mezzo di uno stradello sterrato pubblico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è attualmente in possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1985 al 03/08/1995	**** Omissis ****	###			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/08/1995 al 18/05/2016	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SCARDAMAGLIA FERNANDO	03/08/1995			58452	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		CASERTA	01/09/1995	18766	15441
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DI CASSINO	09/08/1995	1253	

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA aggiornate al 13/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASERTA il 25/03/2015  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 819  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.159,90  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 20/11/2013  
N° repertorio: 2890

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CASERTA il 17/09/2015  
Reg. gen. 27092 - Reg. part. 20986  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---





La zona ove è ubicato il terreno oggetto di pignoramento è regolamentata dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rocca D'Evandro come " Zona EO- Agricola ordinaria" (vedi Allegato 12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto 3 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 18 ca 83 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B3), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro.

È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 101 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1000/1000.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il C.T.U. ha reperito l'atto di Provenienza all'esecutato, Atto di compravendita del Notaio Scardamaglia Fernando Rep. 58452 Racc. 14377 del 03/08/1995 (vedi Allegato 8). Inoltre, il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata comprensiva di estratto di mappa Foglio 8 Part. 101 (vedi Allegato 9) e visura catastale attuale C.T. Foglio 8 part. 101 (vedi Allegato 13). E' stato prodotto dal CTU anche l'aggiornamento ipotecario (Vedi Allegato 11).

## 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

Dalla documentazione risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari si è accertata la conformità tra la titolarità del diritto sul bene, come riportata nel pignoramento.

## CONFINI

---

Il presente bene confina con part. 104, part. 100, part. 95, part. 96 e part. 102.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1883,00 mq	1883,00 mq	1,00	1883,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1883,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1883,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>26/03/1985</b> al <b>03/08/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001883 Reddito agrario € 9,72
Dal <b>03/08/1995</b> al <b>18/05/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001883 Reddito agrario € 9,72

L'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale. Il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore l'Atto di compravendita del Notaio Scardamaglia Fernando Rep. 58452 Racc. 14377 del 03/08/1995 (vedi Allegato 8), Registrato a Cassino il 09/08/1995 al n. 1253, Trascritto in data 01/09/1995 ai nn. 15441/18766, non contenuto nella documentazione in atti

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	101				Seminativo arborato	2	001883	13,13	9,72	

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

## PRECISAZIONI

Non si sono rilevate variazioni colturali. Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.



## STATO CONSERVATIVO

Il presente bene è risultato attualmente incolto e con presenza di alberi ad alto fusto e vegetazione varia.

## PARTI COMUNI

Non si sono rilevate parti comuni per il presente bene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno avente natura agricola è ubicato in zona collinare ed agricola del Comune di Rocca D'Evandro ed è raggiungibile per mezzo di uno stradello sterrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è attualmente in possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1985 al 03/08/1995	**** Omissis ****	###			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1995 al 18/05/2016	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCARDAMAGLIA FERNANDO	03/08/1995	58452	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASERTA	01/09/1995	18766	15441
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DI CASSINO	09/08/1995	1253	

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA aggiornate al 13/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a CASERTA il 25/03/2015  
 Reg. gen. 8671 - Reg. part. 819  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 95.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 46.159,90  
 Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
 Data: 20/11/2013  
 N° repertorio: 2890

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a CASERTA il 17/09/2015  
 Reg. gen. 27092 - Reg. part. 20986  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ove è ubicato il terreno oggetto di pignoramento è regolamentata dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rocca D'Evandro come " Zona EO- Agricola ordinaria" (vedi Allegato 12).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano T-1

Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 16 maggio 2016 (vedi Appendice A). Il Lotto 1 è costituito da un fabbricato di tipo civile su due piani fuori terra con corte annessa, ubicato in zona Centrale del Comune di Rocca D'Evandro in via Monte Mario n. 11 (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B1). L'abitazione al Piano Terra è composta da una cucina (Foto 3), un soggiorno (Foto 4), un bagno (Foto 5), un locale sgombero (Foto 6) ed un vano scala che conduce al piano primo composto da una cucina (Foto 7), un soggiorno (Foto 8), quattro camere da letto (Foto 9 e 10), un bagno (Foto 11) ed un disimpegno, più un terrazzo e balconi a livello (Foto 12). La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a circa mq 276,50, quella lorda è pari a circa mq 319,00, mentre la superficie del terrazzo e dei balconi è pari a circa mq 69,00. Il presente bene è censito al C.F. del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 9 Part. 430 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 430, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 218.562,50

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano	336,25 mq	650,00 €/mq	€ 218.562,50	100,00	€ 218.562,50





T-1						
					Valore di stima:	€ 218.562,50

**Valore finale di stima: € 218.562,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle  
 Il Lotto 2 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 36 ca 45 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B2), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro. È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 97 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1000/1000.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 97, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 7.290,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
Bene N° 2 - Terreno Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle	3645,00 mq	2,00 €/mq	€ 7.290,00	100,00	€ 7.290,00	
					Valore di stima:	€ 7.290,00

**Valore finale di stima: € 7.290,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle  
 Il Lotto 3 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 18 ca 83 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B3), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro. È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 101 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1000/1000.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 101, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.766,00

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



<b>corpo</b>	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle	1883,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.766,00	100,00	€ 3.766,00
				Valore di stima:	€ 3.766,00

**Valore finale di stima: € 3.766,00**

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.

Castelforte, li 13/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Reatini Elvira

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 1 Decreto di Trasferimento n. 291/02 Rep. 957/02 del 12.06.2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 2 Nota di Trascrizione del 02/02/1968 R. G. 3597 R.P. 3212
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 3 Estratto di mappa Foglio 9 Part. 430
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4 Visura catastale attuale C.F. e C.T. Foglio 9 part. 430
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 5 planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6 Richiesta informazioni Prot. 2859 del 19/05/2016
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 S.C.I.A . Prot. 5361 del 12/09/2012
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 8 Atto Notaio Scardamaglia F. Rep. 58452 del 03/08/1995
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 9 Estratto di mappa Foglio 8 Part. 97 e part. 101
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 10 Visura catastale attuale C.T. Foglio 8 part. 97
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 11 Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All 12 Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 13 Visura catastale attuale C.T. Foglio 8 part. 101



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano T-1  
Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 16 maggio 2016 (vedi Appendice A). Il Lotto 1 è costituito da un fabbricato di tipo civile su due piani fuori terra con corte annessa, ubicato in zona Centrale del Comune di Rocca D'Evandro in via Monte Mario n. 11 (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B1). L'abitazione al Piano Terra è composta da una cucina (Foto 3), un soggiorno (Foto 4), un bagno(Foto 5), un locale sgombero (Foto 6) ed un vano scala che conduce al piano primo composto da una cucina (Foto 7), un soggiorno (Foto 8), quattro camere da letto (Foto 9 e 10), un bagno (Foto 11) ed un disimpegno, più un terrazzo e balconi a livello (Foto 12). La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a circa mq 276,50, quella lorda è pari a circa mq 319,00, mentre la superficie del terrazzo e dei balconi è pari a circa mq 69,00. Il presente bene è censito al C.F. del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 9 Part. 430 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 430, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolamentata dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rocca D'Evandro come “ Zona B1- Riqualficazione del Centro Urbano Consolidato”.

**Prezzo base d'asta: € 218.562,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle  
Il Lotto 2 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 36 ca 45 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B2), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro. È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 97 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1000/1000.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 97, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è ubicato il terreno oggetto di pignoramento è regolamentata dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rocca D'Evandro come “ Zona EO- Agricola ordinaria” (vedi Allegato 12).

**Prezzo base d'asta: € 7.290,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle  
Il Lotto 3 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 18 ca 83 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B3), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro. È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 101 ed è intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà per 1000/1000.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 101, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona ove è ubicato il terreno oggetto di pignoramento è regolamentata dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rocca D'Evandro come “Zona EO- Agricola ordinaria” (vedi Allegato 12).

**Prezzo base d'asta: € 3.766,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.562,50**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato Civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 430, Categoria A2	<b>Superficie</b>	336,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata è risultata in buono stato di conservazione, come visibile dalla documentazione fotografica prodotta (vedi Appendice B1).		
<b>Descrizione:</b>	Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 16 maggio 2016 (vedi Appendice A). Il Lotto 1 è costituito da un fabbricato di tipo civile su due piani fuori terra con corte annessa, ubicato in zona Centrale del Comune di Rocca D'Evandro in via Monte Mario n. 11 (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B1). L'abitazione al Piano Terra è composta da una cucina (Foto 3), un soggiorno (Foto 4), un bagno (Foto 5), un locale sgombero (Foto 6) ed un vano scala che conduce al piano primo composto da una cucina (Foto 7), un soggiorno (Foto 8), quattro camere da letto (Foto 9 e 10), un bagno (Foto 11) ed un disimpegno, più un terrazzo e balconi a livello (Foto 12). La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a circa mq 276,50, quella lorda è pari a circa mq 319,00, mentre la superficie del terrazzo e dei balconi è pari a circa mq 69,00. Il presente bene è censito al C.F. del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 9 Part. 430 ed è intestato al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto della proprietà per 1/1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.290,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettelelle		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 97, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3645,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il presente bene è risultato incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto 2 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 36 ca 45 sito in Località Strettelelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B2), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro. È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 97 ed è intestato al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto della proprietà per 1000/1000.		
<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

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.766,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca d'Evandro (CE) - Località Strettolelle		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 101, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1883,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il presente bene è risultato attualmente incolto e con presenza di alberi ad alto fusto e vegetazione varia.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto 3 è costituito da un appezzamento di terreno di natura agricola di are 18 ca 83 sito in Località Strettolelle (vedi Foto 1 e 2 in Appendice B3), in zona agricola, collinare e periferica del Comune di Rocca D'Evandro. È censito attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Rocca D'Evandro al Foglio 8 Particella 101 ed è intestato al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto della proprietà per 1000/1000.		
<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

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - VIA MONTE MARIO N. 11 , PIANO T-1**

---

### *Isrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASERTA il 25/03/2015  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 819  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.159,90  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 20/11/2013  
N° repertorio: 2890

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a S.MARIA CAPUA VETERE (CE) il 24/07/2015  
Reg. gen. 21648 - Reg. part. 16733  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - LOCALITÀ STRETTOLELLE**

---

### *Isrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASERTA il 25/03/2015  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 819  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.159,90  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 20/11/2013  
N° repertorio: 2890

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CASERTA il 17/09/2015



Reg. gen. 27092 - Reg. part. 20986  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - LOCALITÀ STRETTOLELLE**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASERTA il 25/03/2015  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 819  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 46.159,90  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 20/11/2013  
N° repertorio: 2890

### ***Trascrizioni***

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CASERTA il 17/09/2015  
Reg. gen. 27092 - Reg. part. 20986  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

