TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2016 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

NAPOLI

[redacted]

VIA BELSITO,19

[redacted]

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

INCARICO

All'udienza del 10/10/2016, il sottoscritto Arch. Di Mambro Antonio, con studio in Piazza Indipendenza - 03037 - Pontecorvo (FR), email antoniodimambro@gmail.com, PEC antonio.dimambro@archiworldpec.it, Tel. 0776 743646, Fax 0776 743646, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - viale della Libertà , 9, piano 2
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via della Libertà ,30

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - VIALE DELLA LIBERTÀ , 9, PIANO 2

L'immobile in oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Rocca D'Evandro,in via della Liberta', 9,distinto in Catasto al foglio 6 mappale n°354/3. L'immobile ricade nella Zona B 2 . del PRG , prospiciente la Casa comunale , l'istituto scolastico , alcune attività commerciali di vario genere ,dista qualche centinaio di metri dal vecchio centro urbano , Allegato Ao:vista Google.

La costruzione ove è sito l'appartamento in oggetto risulta realizzato negli anni 1950/1960, non è stato possibile appurare l'esatta data di costruzione ,attualmente si presenta in discrete condizioni di manutenzione , anche se sono evidenti i segni di una non accorta cura nella conservazione e gestione dell'immobile .

Detto appartamento è posto al secondo piano con accesso da un'area comune , esso si articola nei seguenti ambienti : N°1 vano cucina , n°1 vano soggiorno, n°2 vani letto , un corridoio , un ingresso , n°1 vano bagno , n°1 cantinola al piano seminterrato, n°3 balconi scoperti . A seguito delle infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante , come dichiarato dal proprietario, risulta danneggiato il rivestimento in carta da parati del vano soggiorno , come pure parte del soffitto del vano bagno .

Allegato A 1 : N° 8 foto interne ; Allegato A 2 : N° 4 foto esterne. Allegato U : lettera di comunicazione sopralluogo. Allegato V : verbali di sopralluogo .

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA D'EVANDRO (CE) - VIA DELLA LIBERTÀ ,30

L'immobile in oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Rocca D'Evandro,in via della Liberta',30, a seguito della variazione catastale , attualmente è distinto in Catasto al foglio 5 mappale 5006/1/2/3 , Allegato N: Copie planimetrie ed elaborato planimetrico.

L'immobile ricade nella Zona B 3 del P.U.G., prospiciente la Casa comunale, l'istituto scolastico , attività commerciali di vario genere , e dista qualche centinaio di metri dal vecchio centro urbano.

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Il bene in oggetto consta di un fabbricato per civile abitazione oltre alcune pertinenze e corte esclusiva attrezata di cui parte risulta a giardino ,parte pavimentata in ardesia e parte con elementi in cls autobloccanti .

L'immobile per civile abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione , anche se a seguito delle infiltrazioni delle acque piovane andranno eseguiti mirati lavori di ripristino e/o rifacimento del manto della copertura costituito da elementi in laterizio su struttura portante in acciaio e legno.

Detto fabbricato per civile abitazione si articola in tre piani fuori terra collegati mediante un vano scala interna , e un piano interrato accessibile mediante una scala esterna . I diversi livelli sono articolati come segue:

--piano seminterrato : n° 2 cantine ;

--piano terra : camera pranzo, angolo cottura , tinello, bagno , un piccolo forno e vano scale esterne per accedere alle cantine ;

--piano primo : n°1 letto ; camera pranzo ,bagno;disimpegno , ripostiglio , n°2 balconi coperti ;

--piano secondo : studio,letto,cucina,ripostiglio,bagno,n°2 balconi coperti ;

--piano terra ,pertinenze : garage , centrale termica , pollaio , tettoie , corte ,

Allegato I : foto interne ed esterne. Allegato U : lettera di comunicazione sopralluogo. Allegato V : verbali di sopralluogo .

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - viale della Libertà , 9, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione agli atti depositati dal creditore procedente risulta carente quanto di seguito :

--estratto di mappa ;

--certificati catastali ;

--certificato storico catastale .

Detta documentazione è stata dal CTU richiesta e ritirata presso i competenti uffici e verrà allegata alla presente consulenza tecnica , Allegato B.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La proprietà dell'appartamento risulta di essere del signor [redacted] er donazione con atto in data 20/01/1999 del notaio Filomena Catanese . Allegato C : copia atto notarile .

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con l'interno n°4 , con vano scala , con strada comunale , con eredi [redacted] e con via Masseria della corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,40 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	secondo
Cantina	5,70 mq	6,80 mq	0,20	1,36 mq	0,00 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	89,61 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	89,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Detto bene non risulta essere divisibile .

Il bene in oggetto facente parte del LOTTO 1 è costituito :

---dall'appartamento al secondo piano ;

---dalla cantinola al piano seminterrato ;

---dai diritti sulle parti comuni del fabbricato.

Allegati A : foto esterne e interne ;

Allegato D : planimetria catastale .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/09/1990** al **07/11/2016**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 354 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 86 Rendita € 156,23 Piano 2

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Detto bene è pervenuto all'esecutato con atto di donazione del notaio Filomena Catanese in data 20/01/1999 , precedentemente pervenuto ai donanti con atto di compravendIta del notaio Domenico Funiciello in data 24/05/1991 , Allegato C:copia atto notarile -- Allegato B: visura catastale .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	354	3		A4	3	5,5	86	156,23	2	

Corrispondenza catastale

Allegato D: planimetria catastale .

In generale lo stato dei luoghi è corrispondente a quello catastale , ad esclusione di una piccola modifica interna dovuta all'apertura di un vano porta in una parete divisoria , non strutturale, e della chiusura di un vano porta esistente ,per rendere l'ambiente bagno più confortevole e funzionale, il tutto meglio graficizzato nella planimetria catastale Allegato D 1 .

PATTI

L'immobile risulta attualmente residenza della signora [redacted] dell'esecutato a titolo gratuito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si presenta attualmente disabitato anche a seguito delle infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante , come dichiarato dal proprietario. Il rivestimento in carta da parati del vano soggiorno , come pure parte del soffitto del vano bagno e del soggiorno risultano danneggiati da dette infiltrazioni e dovranno essere oggetto di ripristino .

Allegato A 1 -A 2 :foto interne ed esterne ; Allegato E : foto stato dei danni.

PARTI COMUNI

L'immobile facente parte di una palazzina ex Gestione INA-CASA ha in comune con le restanti proprietà il vano scala di accesso all'appartamento e alla cantina e l'area prospiciente l'ingresso al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su detto immobile non sussistono servitù,censo,livelli e usi civici .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Le fondazioni del fabbricato sono in muratura del tipo a "sacco" ; l'esposizione dell'appartamento è sud-est, l'altezza interna utile è di m 2.90 , mentre quella della cantina è di m 2,00 circa . La struttura verticale è in muratura in blocchi di tufo e pietrame , mentre i solai sono del tipo c.a. La copertura è del tipo a falde con solai in c.a. con sovrastante manto di tegole . Il fabbricato esternamente risulta intonacato e verniciato,presenta su di un lato distacco dell'intonaco per circa 1 mq .Le pareti interne sono tinteggiate ,mentre i vani soggiorno e notte che risultano essere rivestite da carta da parati , il vano bagno e cucina sono rivestiti con elementi in ceramica . Una parete del vano soggiorno presenta il rivestimento in parati particolarmente danneggiato dalle acque di infiltrazione del piano sovrastante. La pavimentazione dell'appartamento è stata realizzata con mattonelle cementizie di varie dimensione in graniglia di marmo . Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono sia in pino che in alluminio munite di serrande alla romana di color verde. I soffitti dei vari ambienti sono stati rivestiti con elementi in polistirolo oramai alcuni ammalorati dalle acque d'infiltrazione , quindi da sostituire.Le scale di accesso all'appartamento sono in muratura tinteggiate . L'appartamento è munito dell'impianto elettrico , idrico, citofonico , T.V. , telefonico. Costituisce pertinenza dell'appartamento una cantina delle dimensioni di ml 2,31 x ml 2,5 , non intonacata , munita solo dell'impianto elettrico a vista . Allegato A1 : foto interne .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/09/1990 al 07/11/2016</td><td rowspan="8">[redacted]ato a
[redacted]
proprietario per 1000/1000.</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Filomena Catanese</td><td>20/01/1999</td><td>7130</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

I beni in oggetto della presente esecuzione sono pervenuti al Signor [redacted] con atto di donazione in data 20/01/1999 . Detti beni erano pervenuti ai donanti z[redacted] con atto del notaio Domenico Funiciello del 24 /05/1991 e con atti del notaio Paolo Jorio del 7/01/1970 e del 28/10/1970. Allegato C :copia atto di donazione ; Allegato E: visure ipotecarie ; certificazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta aggiornate al 08/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Caserta il 21/03/2003
  Reg. gen. 8190 - Reg. part. 1129
  Importo: € 557.088,81
  [redacted]

Trascrizioni

- **donazione**
  Trascritto a S.Maria C.V. il 03/02/1999
  Reg. gen. 2569 - Reg. part. 2143
  Quota: 1/1
  Note: BENI PERVENUTI AL SIGNOR DI TELLA ARTURO con atto di donazione notaio Filomena Catanese del 20/01/1999 .
- **Donazione**
  Trascritto a Caserta il 05/07/1999
  Reg. gen. 17194 - Reg. part. 13103
  Note: BENI PERVENUTI AL SIGNOR [redacted] con atto di donazione notaio Filomena Catanese del 30/06/1999 .
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Caserta il 27/01/2014
  Reg. gen. 5261 - Reg. part. 2443
  Quota: 1/1
  Note: A FAVORE di [redacted]
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Caserta il 12/03/2014
  Reg. gen. 15892 - Reg. part. 6998
  Note: RETTIFICA TRASCRIZIONE. A FAVORE di [redacted]
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a CASERTA il 20/04/2016
  Reg. gen. 12991 - Reg. part. 9730
  Note: A FAVORE di [redacted]

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

[redacted]

Oneri di cancellazione

Allegato F : Visure ipotecarie .

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio non si è potuto appurare l'onere di cancellazione a carico della procedura .

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto della presente esecuzione ricade nel P.U.G. in Zona B2 , Allegato G: estratto P.U.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato possibile reperire copia della licenza edilizia e/o i suoi estremi intestata a Gestione INA-CASA presso l'Ufficio Tecnico Comunale , che ne è sprovvisto , avendo in carico solo documentazioni a partire fine anni '60 .

Viene riferito al CTU dal tecnico comunale che la costruzione è stata realizzata fine 1950 e non oltre il 1962 data dell'accatastamento.

Si evidenzia l' assenza del certificato energetico/APE , pertanto il CTU provvederà a redigerlo e sarà allegato alla presente consulenza , Allegato G1 : certificato energetico.

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 idrico.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quello catastale , ad esclusione di una piccola modifica a seguito dell'apertura di un vano porta in una parete divisoria , non strutturale, e alla chiusura di un vano porta esistente ,per rendere l'ambiente bagno più confortevole e funzionale .

In merito ai costi per la messa a norma dell'impianto elettrico e idrico , si consta che tali adempimenti ammontano ad una spesa complessiva pari a circa € 6500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 335,00

Non sussistono particolari vincoli condominiali se non quelli sulle parti comuni di cui l'esecutato è comproprietario per 166,667/1000 . L'importo annuale delle spese condominiali per la ordinaria gestione è di € 335,00, Allega H : copia TABELLA ripartizione dei millesimi e spese condominiali .

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via della Libertà ,30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione agli atti depositati dal creditore procedente risulta carente quanto di seguito :

--estratto di mappa ;

--certificati catastali ;

--certificato storico catastale .

Detta documentazione è stata dal CTU richiesta e ritirata presso i competenti uffici e verrà allegata alla presente consulenza tecnica , Allegato L .

A seguito delle incongruenze riscontrate tra quanto risulta in Catasto e quanto costruito e/o modificato dal signor [redacted] CTU ha provveduto ad effettuare tutte le nuove operazioni catastali al fine di rendere coincidente e/o corrispondente lo stato dei luoghi con gli atti catastali , Allegato M : immissione in mappa ; variazione catastale aggiornata , certificazione catastale .

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1000/1000)
  [redacted]
  Viale della Libertà
  [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

la proprietà dell'appartamento risulta di essere del signor [redacted] per donazione con atto in data 20/01/1999 del notaio Filomena Catanese , Allegato C : copia atto notarile .

CONFINI

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Il bene in oggetto confina con via della Liberta,con il mappale n°5168, con il mappale n°5149,con il mappale n°398.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	41,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,50 m	seminterrato
Abitazione	82,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,90 m	terra
Abitazione	78,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,90 m	primo
Abitazione	76,50 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,50 m	secondo
balconi coperti	26,90 mq	26,90 mq	0,40	10,76 mq	0,00 m	primo e secondo
Autorimessa	42,67 mq	43,80 mq	1,00	43,80 mq	2,85 m	terra
pollaio	6,12 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,16 m	terra
Posto auto coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	terra
Cortile-giardino attrezzato	797,60 mq	797,60 mq	0,20	159,52 mq	0,00 m	terra
vano scala esterna e pianerottolo	5,80 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	terra-seminterrato
centrale termica	7,66 mq	8,75 mq	0,20	1,75 mq	0,00 m	terra
legnaia coperta	22,32 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,72 m	terra
rimessa	22,43 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	3,37 m	terra
tettoia- posto auto coperto	21,10 mq	21,60 mq	0,20	4,32 mq	2,97 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**511,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**511,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato N : planimetria catastale aggiornata , F.5 Mappali 5006 sub 1/2/3 . Allegato O : estratto di mappa a seguito della corretta immissione in mappa degli immobili .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/04/2011** al **27/08/2016**	DI TELLA ARTURO	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 5006 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 Superficie catastale 145

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

		Rendita € 1.437,50

Detto bene è pervenuto all'esecutato con atto di donazione del notaio Filomena Catanese in data 20/01/1999 , precedentemente pervenuto ai donanti con atto di compravenduto del notaio Domenico Funiciello in data 24/05/1991 , Allegato C:copia atto notarile -- Allegato L: visura storico catastale .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	5006	2		A2	3	12		774,69	S1-T-1-2	
	5	5006	3		C6	01	95		117,75	Terra	
	5	5006	1		CO		797,60			Terra	

PATTI

L'immobile in oggetto del presente provvedimento esecutivo è attualmente occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo famigliare.

STATO CONSERVATIVO

attualmente gli immobili si presentano in un buono stato di conservazione , andranno comunque eseguiti alcuni lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione quali il rifacimento del manto di copertura a seguito del mediocre stato di conservazione dei listelli , Allegato P : n°2 foto , la sostituzione della gronda , l'eliminazione di alcuni ponti termici , il risanamento delle acque ascendenti nel vano cantina , pertanto si presume che l'esecuzione di dette lavorazioni possano ammontare a circa € 55.000,00 .

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni in comproprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su detto immobile non sussistono servitù,censo,livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato per civile abitazione è stato realizzato nell'arco del tempo in più fasi . La prima Licenza edilizia risale al 14/03/1975 riguardava la costruzione di un fabbricato in muratura costituito da un piano seminterrato e un piano terra , successivamente sono stati aggiunti due nuovi corpi di fabbrica in c.a. il vano scale e un vano tinello bagno . L'altezza utile del piano terra e del primo piano è pari a

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

2,90 , piano secondo misura m 2,36 , mentre il piano cantina è di ml 2,50 . L'altezza utile del garage è di m 2,85 e quale dei pollai è di m 2,15 . Le strutture verticali dell'immobile per civile abitazione è in struttura mista muratura e c.a. , mentre le strutture orizzontali sono in solai in c.a. , entrambe si presentano in buone condizioni strutturali , vista anche la loro recente realizzazione . La copertura è realizzata con travi in acciaio e listelli in legno , sormontata da un manto di tegole del tipo marsigliesi , Allegato P : foto copertura . Sul solaio di sottotetto sono state posate a mò isolamento termico lastre di coibentazione .

La pavimentazione al piano terra è con elementi ceramici di diverso formato , come anche in cantina,mentre quelle ai piani primo e secondo è in marmi di diversa specie.

Le pareti anteriori e posteriori del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate , mentre le reti laterali poste a confine risultano solo intonacate .

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate , altre rivestite con carta da parati , mentre le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con elementi in ceramica . Gli infissi interni sono in legno tamburato ad esclusione di quelli al piano secondo che sono in legno massello . Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in acciaio blindate . La scala interna è rivestita in pietra di Coreno lucida del tipo Perlato Royal , con ringhiera in legno , mentre quelle esterne sempre in c.a. che portano al piano seminterrato sono rivestite con travertino . L'immobile è munito degli impianti tecnici per civile abitazione : elettrico; idrico; telefonico; citofonino ; TV ; allarme ; di condizionamento ; ecc. . L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è generato una centrale alimentata da materiale legnoso posta al piano terra ; è presente altresì anche una caldaia a gas posizionata nel piano interrato in corrispondenza dell'ingresso delle cantine . Antistante il fabbricato , sempre rientrante nella recinzione realizzata in c.a. sormontata da elementi in acciaio , è stato realizzato un giardino parte pavimentato con scaglie di ardesia e blocchetti precompressi e parte è trattato ad aiuola con piante ornamentali . Antistante detta area , sempre compresa nel recinto , è presente un altro manufatto destinato a garage realizzato in muratura con a ridosso su un lato una pensiline a mò di posto auto coperto , mentre sull'altro in corrispondenza del pollaio è stata realizzata un'altra pensilina ricovero degli automezzi agricoli . Risultano altresì presenti due altre costruzioni realizzate in muratura di tufo utilizzate quali locali ove è allocata la centrale termica . I vani cantina sono accessibili mediante una rampa di scale esterna , essi risultano pavimentati e intonacati , muniti dell'impianto elettrico ed idrico. Allegato Q : Planimetrie del fabbricato ,degli annessi e del giardino .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [redacted] dal proprio nucleo famigliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/09/1990** al **07/11/2016**	[redacted] nato a [redacted] per (1000/1000).	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Filomena Catanese			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di caserta aggiornate al 08/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Caserta il 21/03/2003
  Reg. gen. 8190 - Reg. part. 1129
  Importo: € 557.088,81
  [redacted]

Trascrizioni

- **donazione**
  Trascritto a S.Maria C.V. il 03/02/1999
  Reg. gen. 2569 - Reg. part. 2143
  Quota: 1/1
  Note: B[redacted]con atto di donazione notaio Filomena Catanese del 20/01/1999 .
- **Donazione**
  Trascritto a Caserta il 05/07/1999
  Reg. gen. 17194 - Reg. part. 13103
  Note: BENI PERVENUTI AL SIGNOR I[redacted]on atto di donazione notaio Filomena Catanese del 30/06/1999 .
- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a CASERTA il 27/01/2014
  Reg. gen. 5261 - Reg. part. 2443
  Note: A FAVORE di [redacted]
- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a CASERTA il 12/03/2014
  Reg. gen. 15892 - Reg. part. 6998
  Note: A FAV[redacted]
  [redacted] DOMENICO .

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a CASERTA il 20/04/2016
  Reg. gen. 12991 - Reg. part. 9730
  Note: A FAVORE di [redacted]

Oneri di cancellazione

Allegato F : visure ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto della presente esecuzione ricade nel P.U.G. in Zona B3 , Allegato R: estratto PUG .

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attuale fabbricato e i suoi annessi sono stati costruiti in tempi e con modalità costruttive diversi , sempre nel rispetto della normativa edilizia , come si desume dalla documentazione in Allegato S ritirata presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

--S 1 : copia licenza edilizia rilasciata in data 4/12/1974 ; : copia licenza e stralcio progetto;

--S 2 : copia licenza edilizia rilasciata in data 14/03/1975 e copia stralcio progetto;

--S 3 : copia licenza edilizia rilasciata in data 08/03/1977 e copia stralcio progetto;

--S 4 : copia licenza edilizia rilasciata in data 23/11/1983 N° 27/83 e copia stralcio progetto;

--S 5 : copia licenza edilizia rilasciata in data 10/11/1986 N° 39/86 e copia stralcio progetto;

--S 6 : copia licenza edilizia rilasciata in data 20/04/1994 e copia stralcio progetto;

--S 7 : copia licenza edilizia rilasciata in data 25/09/1995 e copia stralcio progetto;

--S 8 : copia licenza edilizia rilasciata costruzione recinzione e pertinenze;

--S 9 : copia certificato di collaudo del 22/01/2010 ;

--S 10 : copia autorizzazione immissione in fogna data 02/12/2010;

--S 11 : copia permesso di costruire N°11 del 6/07/2012 ;

--S 12 : copia permesso di costruire N°3 del 09/01/2013 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In assenza del certificato energetico il CTU provvederà a redigerlo e allegarlo alla presente consulenza Allegato T : certificato energetico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - viale della Libertà , 9, piano 2
  L'immobile in oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Rocca D'Evandro,in via della Liberta', 9,distinto in Catasto al foglio 6 mappale n°354/3. L'immobile ricade nella Zona B 2 . del PRG , prospiciente la Casa comunale , l'istituto scolastico , alcune attività commerciali di vario genere ,dista qualche centinaio di metri dal vecchio centro urbano , Allegato Ao:vista Google. La costruzione ove è sito l'appartamento in oggetto risulta realizzato negli anni 1950/1960, non è stato possibile appurare l'esatta data di costruzione ,attualmente si presenta in discrete condizioni di manutenzione , anche se sono evidenti i segni di una non accorta cura nella conservazione e gestione dell'immobile . Detto appartamento è posto al secondo piano con accesso da un'area comune , esso si articola nei seguenti ambienti : N°1 vano cucina , n°1 vano soggiorno, n°2 vani letto , un corridoio , un ingresso , n°1 vano bagno , n°1 cantinola al piano seminterrato, n°3 balconi scoperti . A seguito delle infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante , come dichiarato dal proprietario, risulta danneggiato il rivestimento in carta da parati del vano soggiorno , come pure parte del soffitto del vano bagno . Allegato A 1 : N° 8 foto interne ; Allegato A 2 : N° 4 foto esterne. Allegato U : lettera di comunicazione sopralluogo. Allegato V : verbali di sopralluogo .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 354, Sub. 3, Categoria A4
  Valore di stima del bene: € 62.727,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile ,caratteristiche e peculiarità dellazona oltreche alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione ,stato di 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 immobiliare di Rocca d'Evandro della domanda e della 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 quadroche il valore complessivo, tenedo conto altresì del più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. I valori di vendita sono scaturiti anche dall'analisi della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Ufficio delle Entrate di Caserta . Il presente bene caduto in esecuzione non è divisibile , pertanto si procede alla formazione del LOTTO 1 .

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca d'Evandro (CE) - viale della Libertà, 9, piano 2	89,61 mq	700,00 €/mq	€ 62.727,00	100,00	€ 62.727,00
				Valore di stima:	€ 62.727,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via della Libertà ,30
  L'immobile in oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Rocca D'Evandro,in via della Liberta',30, a seguito della variazione catastale , attualmente è distinto in Catasto al foglio 5 mappale 5006/1/2/3 , Allegato N: Copie planimetrie ed elaborato planimetrico. L'immobile ricade nella Zona B 3 del P.U.G., prospiciente la Casa comunale, l'istituto scolastico , attività commerciali di vario genere , e dista qualche centinaio di metri dal vecchio centro urbano. Il bene in oggetto consta di un fabbricato per civile abitazione oltre alcune pertinenze e corte esclusiva attrezata di cui parte risulta a giardino ,parte pavimentata in ardesia e parte con elementi in cls autobloccanti . L'immobile per civile abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione , anche se a seguito delle infiltrazioni delle acque piovane andranno eseguiti mirati lavori di ripristino e/o rifacimento del manto della copertura costituito da elementi in laterizio su struttura portante in acciaio e legno. Detto fabbricato per civile abitazione si articola in tre piani fuori terra collegati mediante un vano scala interna , e un piano interrato accessibile mediante una scala esterna . I diversi livelli sono articolati come segue: --piano seminterrato : n° 2 cantine ; --piano terra : camera pranzo, angolo cottura , tinello, bagno , un piccolo forno e vano scale esterne per accedere alle cantine ; --piano primo : n°1 letto ; camera pranzo ,bagno;disimpegno , ripostiglio , n°2 balconi coperti ; --piano secondo : studio,letto,cucina,ripostiglio,bagno,n°2 balconi coperti ; --piano terra ,pertinenze : garage , centrale termica , pollaio , tettoie , corte , Allegato I : foto interne ed esterne. Allegato U : lettera di comunicazione sopralluogo. Allegato V : verbali di sopralluogo .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 5006, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 5006, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 5006, Sub. 1, Categoria CO
  Valore di stima del bene: € 445.396,50
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile ,caratteristiche e peculiarità dellazona oltreche alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione ,stato di 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 immobiliare di Rocca d'Evandro della domanda e della 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 quadroche il valore complessivo, tenedo conto altresì del più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. I valori di vendita sono scaturiti anche dall'analisi della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Ufficio delle Entrate di Caserta . Il presente bene caduto in esecuzione non è divisibile , pertanto si procede alla formazione del LOTTO 2 .

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Rocca d'Evandro (CE) - via della Libertà,30	511,95 mq	850,00 €/mq	€ 445.396,50	100,00	€ 445.396,50
				Valore di stima:	€ 445.396,50

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.

Pontecorvo, li 23/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mambro Antonio

Firmato Da: DI MAMBRO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473d2a7990f62c21dd433ba497a8b492