

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Fulvio, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.729,00	10

All'udienza del_____, il sottoscritto Geom. Di Mambro Fulvio, con studio in Via Pescarola, 126 - 03043 - Cassino (FR), email fulvio.dimambro@libero.it, PEC fulvio.dimambro@geopec.it, Tel. 347 59 27 811, Fax 0776 21 950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data_____accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Immacolata n.4, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°21'39.27", 13°54'34.03")

Fabbricato di remota costruzione ubicato in un piccolo centro urbano a Cucuruzzo, frazione di Rocca D'Evandro, formato da due corpi di fabbrica separati, collegati tra loro da scale esterne.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Immacolata n.4, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalle planimetrie catastali presenti in archivio dati dell'Agenzia del Territorio di Caserta, non risulta censito un corpo di fabbrica a piano terra, distaccato dal fabbricato principale, adibito a bagno, oltre al fabbricato mappale 5093, quale graficamente risulta non inserito in mappa.

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)

l'esecutata, proprietaria dell'immobile in virtù di atto pubblico di compravendita del 13/07/1991, repertorio n.19228 trascrizione n.22621 in atti dal 05/05/1999.

CONFINI

Il fabbricato mappale 11, confina sul lato nord con mappale 284, sul lato ovest con mappale 281 e la to sud con mappale 12. Il fabbricato mappale 5093, confina sul lato nord con mappale 12, sul lato ovest con mappale 5027 e sul lato sud con mappale 16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,23 mq	137,32 mq	0,33	45,32 mq	2,70 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				45,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,32 mq		

Se pur risultano due corpi di fabbrica separati, allo stato dei luoghi non risultano essere indipendenti, ma potenzialmente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	5093	2		A4	3	7 vani		198,84 €	S1-T-1	11

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo in cui si presenta l'immobile è da considerarsi scadente sia sotto il punto di vista statico funzionale che di impianti tecnologici, come elettrico, idrico, riscaldamento e raffrescamento.

PARTI COMUNI

Non ci sono documenti attestanti l'esistenza di parti comuni dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata reperita documentazione che attesti l'esistenza di servitù, usi civici, censo e livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di remota costruzione, con pareti verticali in elevazione in muratura di pietrame, scale esterne in muratura, copertura a falde con tegole in coppo, infissi in metallo (alluminio), impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Lo stato di conservazione è scadente e necessita di manutenzione importante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Visto lo stato di abbandono, riscontrato al momento dell'accesso, l'immobile risulta essere non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASERTA aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CASERTA il 07/12/2018
Reg. gen. 40841 - Reg. part. 31724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO IMMOBILE, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato ubicato in un piccolo centro abitato in località Cucuruzzo, frazione di Rocca D'Evandro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del comune, risulta essere un fabbricato di remota costruzione, ante 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Immacolata n.4, piano S1-T-1
Fabbricato di remota costruzione ubicato in un piccolo centro urbano a Cucuruzzo, frazione di Rocca D'Evandro, formato da due corpi di fabbrica separati, collegati tra loro da scale esterne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5093, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 11
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.660,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Rocca d'Evandro (CE) - via Immacolata n.4, piano S1-T-1	45,32 mq	500,00 €/mq	€ 22.660,00	100,00%	€ 22.660,00
Valore di stima:					€ 22.660,00

Valore di stima: € 22.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%

Valore finale di stima: € 14.729,00

Il prezzo di mercato, secondo gli standard OMI, si considera il prezzo medio di fabbricati simili, ma in discrete condizioni di di conservazione e di manutenzione in €/mq.500,00. Visto le condizioni in cui si trova il fabbricato, oltre all'ubicazione poco agevole non raggiungibile con auto, si applica ulteriore deprezzamento pari al 35% del valore. quindi applicano la percentuale di deprezzamento si ha €/mq.500,00-0.35%= €/mq.325,00.

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 23/9/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Fulvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - RICHIESTA TITOLI ABILITATIVI ALL'UFFICIO URBANISTIA (Aggiornamento al 03/09/2024)



✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI DEL FABBRICATO (Aggiornamento al 02/08/2024)



✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 01/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca d'Evandro (CE) - via Immacolata n.4, piano S1-T-1
Fabbricato di remota costruzione ubicato in un piccolo centro urbano a Cucuruzzo, frazione di Rocca D'Evandro, formato da due corpi di fabbrica separati, collegati tra loro da scale esterne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5093, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 11
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Fabbricato ubicato in un piccolo centro abitato in località Cucuruzzo, frazione di Rocca D'Evandro.

Prezzo base d'asta: € 14.729,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.729,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rocca d'Evandro (CE) - via Immacolata n.4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5093, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 11	Superficie	45,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo in cui si presenta l'immobile è da considerarsi scadente sia sotto il punto di vista statico funzionale che di impianti tecnologici, come elettrico, idrico, riscaldamento e raffrescamento.		
Descrizione:	Fabbricato di remota costruzione ubicato in un piccolo centro urbano a Cucuruzzo, frazione di Rocca D'Evandro, formato da due corpi di fabbrica separati, collegati tra loro da scale esterne.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		