



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....	13
Precisazioni.....	13

<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>14</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>14</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>14</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>15</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>15</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>16</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>17</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>19</b>
<b>Normativa urbanistica.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina.....</b>	<b>21</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1.....</b>	<b>22</b>

Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600),</b> <b>piano 1 .....</b>	<b>22</b>
Stima / Formazione lotti .....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>29</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2013 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 267.152,80 .....</b>	<b>32</b>

PIANO DI MANTOVA - PIAZZA S. ANTONIO - 46100 - TEL. 0376/434111 - FAX 0376/434112 - WWW.PIAZZASANTONIO.IT

## INCARICO

---

All'udienza del 04/12/2013, il sottoscritto Ing. Marsella Francesco, con studio in Via Casilina 68/F - 03030 - Colfelice (FR), email francesco.marsella@gmail.com, PEC francesco1.marsella@ingpec.eu, Tel. 0776 535835, Fax 0776 565210, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1 (Coord. Geografiche: 41°24'20,16"N; 13°59'24,74" E)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

---

(RIF. CAT. P. 5010 sub 2 F.25) -> attuale p. 5010 sub 5 censito come UFFICI E STUDI PRIVATI.

L'unità immobiliare è situata al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano mansardato, quest'ultimo oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva).

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato con solai degli interpiani costituiti da strutture prefabbricate in latero cemento.

L'accesso al piano di che trattasi avviene sul lato nord est attraverso gli adiacenti portoni d'ingresso (uno munito di rampa per disabili) che affacciano sulla particella 5038 con la quale confina l'immobile. La predetta particella è, infatti, gravata dall'esistenza di un diritto di passaggio a favore dell'unità immobiliare, sia pedonale che carrabile, che dalla via Casilina conduce all'immobile stesso.

Si specifica, inoltre, che su detta area, in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare, è presente una pensilina posta a servizio dello stesso ingresso.

Esiste anche un diritto di passaggio pedonale sulle particelle 5036 e 5034, quest'ultima oggetto d'esecuzione, che da via Casilina giunge alla scala esterna posta sul lato sud-est dell'immobile.

Tali informazioni sono state rilasciate in sede di rogito notarile direttamente dalla parte venditrice.

L'unità immobiliare, destinata ad ambulatorio medico, è composta da una sala dialisi e una serie di locali adibiti a studi, depositi, wc, sala attesa, amministrazione ecc. il tutto come meglio rappresentato nella planimetria che si allega.

Le tramezzature sono realizzate mediante posa in opera di pannelli (presumibilmente pannelli di cartongesso), rasati e tinteggiati dalle tonalità chiare.

Sulla facciata nord est è presente altresì un montacarichi/ascensore che conduce al piano, non ispezionato poiché allo stato attuale è inaccessibile.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in alluminio, corredate da doppio vetro, mentre internamente sono presenti porte metalliche.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici principali per la destinazione d'uso a cui è adibita: l'impianto elettrico, l'impianto per la distribuzione dell'ossigeno, l'impianto antincendio, l'idrico, telefonico, climatizzazione ecc.

Si specifica che gli stessi non sono stati verificati poiché le utenze non sono attive (acqua, luce...) e comunque sono in disuso da molto tempo tali da rendere necessario un loro ripristino e/o controllo. Tutti i locali risultano essere sgomberi da arredamenti o oggetti, ad eccezione di alcune poltrone mediche, collocate nella sala dialisi, vetuste e prive di valore economico.

Lungo tutta la facciata sud e parte della ovest ed est, si sviluppa un unico balcone profondo circa 1,30 metri.

La zona ove insiste il fabbricato è caratterizzata da insediamenti commerciali e residenziali e gode di buona visibilità dalla via Casilina.

L'orografia del sito è da considerarsi pianeggiante e a una quota sul livello del mare di circa 150 metri.

La viabilità è da considerarsi nella norma e la copertura dei servizi pubblici e commerciali buona.

Le condizioni generali del bene, anche se in stato di abbandono da qualche anno, sono da ritenersi comunque buone.

Per quanto qui non specificato si rimanda alla campagna fotografica e agli elaborati grafici allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/11/2016.

Custode delle chiavi: avv. Antonio Tari

Si fa presente che il primo accesso all'immobile è stato eseguito solo in data 11 novembre 2016 unitamente all'avv. Antonio Tari, nominato custode dei beni, a seguito di ordine di liberazione e presa in possesso del bene per motivi non imputabili allo scrivente.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

---

La particella in esame fa riferimento ad una piccola striscia di terreno estesa 115 mq che dalla via Casilina giunge fino ad una porzione della facciata Sud Est del fabbricato principale.

Il soprassuolo si presenta per lo più cementato, in stato di abbandono e crescita di erbacce sparse.

E' altresì presente una rampa di scala in cemento armato, adiacente la facciata dell'edificio con cui la stessa particella confina, per consentire l'accesso al primo piano dell'edificio (che avviene sul lato Nord Est) attraverso le particelle 5036 e 5030 appartenenti ad altre ditte estranee alla procedura esecutiva e su cui, secondo quanto dichiarato nell'atto notarile, esiste un diritto di passaggio pedonale.

Il terreno risulta delimitato, su tutti i lati, da muri di confine delle altre proprietà attigue.

Per quanto qui non specificato si rimanda al seguito della relazione e alla campagna fotografica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

---

La particella in esame fa riferimento a un piccolo appezzamento di terreno, esteso 190 mq, che dalla via Casilina giunge fino alla facciata Nord Est del fabbricato principale.  
Il soprassuolo si presenta in stato di abbandono totale con crescita incontrollata di vegetazione spontanea.

Si rileva, in aderenza al fabbricato principale, la presenza di un montacarichi che dal terreno in questione condice fino al piano primo.

Per quanto qui non specificato si rimanda al seguito della relazione e alla campagna fotografica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta essere completa.  
La stessa è stata redatta dal notaio Alfonso [REDACTED] e depositata presso la cancelleria del Tribunale in data 13 novembre 2013.

---

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.  
La stessa è stata redatta dal notaio Alfonso [REDACTED] e depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cassino in data 13 novembre 2013.

---

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.  
La stessa è stata redatta dal notaio Alfonso [REDACTED] e depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cassino in data 13 novembre 2013.

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC  
(KM 157,600), PIANO 1**

---

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'immobile è stato acquistato dalla esecutata giusta compravendita rep. n. 6424, raccolta 3571, del 13/07/2005 del notaio ██████ Giuseppe.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

---

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'immobile è stato acquistato dalla Società esecutata giusta compravendita rep. n. 62334, raccolta n. 46075 del 23/02/2005 del notaio Giacinto ██████ di Cassino.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

---

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'immobile è stato acquistato dalla Società esecutata giusta compravendita rep. n. 62334, raccolta n. 16075 del 23/02/2005 del notaio Giacinto ██████ di Cassino.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC  
(KM 157,600), PIANO 1**

---

L'unità immobiliare confina con:

Verso Nord Ovest: particella 5031 (oggetto d'esecuzione);

Verso Nord Est: particella 5038 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), particella 5036 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);  
Verso Sud Est: particella 5034 (oggetto d'esecuzione);  
Verso Sud Est e Sud Ovest: particella 5037 (Ente Urbano).  
Superiormente: particella 5010 sub 6 (ex sub 3, oggetto d'esecuzione);  
Inferiormente: particella 5010 sub 1 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);  
Salvo Altri.

n.b. le ditte intestatarie delle particelle sono state ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

#### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

La particella confina con:

Verso Nord Ovest: particella 5010 (oggetto d'esecuzione), particella 5037 [REDACTED];

Verso Nord Est: particella 5102 ([REDACTED]);

Verso Sud Est: via Casilina;

Salvo altri.

n.b. le ditte intestatarie delle particelle sono state ricavate dalla banca dati dell'Agezia delle Entrate.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

La particella confina con:

Verso Nord Ovest: particella 5101 ([REDACTED]);

Verso Nord Est: particella 5038 ([REDACTED]);

Verso Sud Est: particella 5010 (oggetto d'esecuzione), particella 5039 ([REDACTED]);

Verso Sud Ovest: via Casilina;

Salvo altri.

n.b. le ditte intestatarie delle particelle sono state ricavate dalla banca dati dell'Agezia delle Entrate.

#### CONSISTENZA

#### BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici e Studi privati	231,60 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	2,75 m	1
balconi	47,70 mq	47,70 mq	0,25	11,93 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				271,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Mediante apposita denuncia di variazione, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale mediante il censimento del bene secondo lo stato di fatto attuale.

La situazione precedente, infatti, vedeva l'unità immobiliare censita quale abitazione (A2) con planimetria completamente difforme dalla situazione attuale.

Tale variazione ha comportato, oltre il cambio di identificativo catastale (da sub 2 a sub 5), l'aggiornamento della planimetria e dei dati catastali (categoria, rendita ecc.)

Per i dettagli si rimanda alla sezione specifica e all'allegata pratica di denuncia di variazione.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno edificabile	115,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che il terreno, pur ricadendo in zona C2 del Comune di Mignano Monte Lungo (residenziale), non è edificabile in quanto non rispondente ai requisiti minimi del lotto.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	190,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che il terreno, pur ricadendo in zona C2 del Comune di Mignano Monte Lungo (residenziale), non è edificabile in quanto non rispondente ai requisiti minimi del lotto.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1994 al 11/10/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5010, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 627,50 Piano 1
Dal 11/10/1994 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5010, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 627,50 Piano 1
Dal 13/07/2005 al 13/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5010, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 627,50 Piano 1
Dal 13/02/2017 al 13/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5010, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.900,56 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per ragioni legate all'utilizzo della piattaforma procedure.it, la data dell'ultimo periodo temporale che va dal 13/02/2017 al 13/02/2017 (data in cui il sottoscritto ha provveduto a variare con denuncia di variazione la destinazione d'uso della u.i.) è da intendersi quale situazione attuale.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1997 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 5037 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 115
Dal 08/02/2017 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5034 Categoria F1, Cons. 115

i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Per ragioni legate all'utilizzo della piattaforma procedure.it, la data dell'ultimo periodo che va dal 08/02/2017 al 14/02/2017 (data di compilazione della presente) è da intendersi quale situazione attuale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1997 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 5031 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 190 Reddito agrario € 39,00

i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Per ragioni legate all'utilizzo della piattaforma procedure.it, la data dell'ultimo periodo che va dal 23/02/2005 al 14/02/2017 (data di compilazione della presente) è da intendersi quale situazione attuale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	5010	5		A10	2	11,5 vani	265 mq	1900,56 €	1		

### Corrispondenza catastale

Si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale agli atti poiché difforme dallo stato dei luoghi. All'uopo è stata redatta una idonea pratica di denuncia di variazione che, oltre alla planimetria, ha comportato la variazione di destinazione d'uso (da A2, fabbricato civile, ad A10, uffici e studi privati), consistenza e rendita.

La pratica di denuncia di variazione, unitamente alla nuova planimetria catastale e alla nuova visura, viene allegata alla presente.

Infine, si fa presente che tale lavoro ha comportato la soppressione del sub 2 e la costituzione del nuovo, sub 5.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	5034			F1		115					

**Corrispondenza catastale**

Mediante idonea pratica catastale, si è proceduto ad effettuare la costituzione della particella e censirla come artea urbana al catasto fabbricati (ente urbano al catasto terreni).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

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
25	5031				Uliveto	u	190 mq	0,93 €	0,39 €	

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che non vi è corrispondenza tra quanto dichiarato al catasto terreni (uliveto) e la situazione reale.

Il terreno si presenta con soprassuolo caratterizzato da vegetazione spontanea, incolto.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

L'ingresso all'immobile avviene sulla facciata nord est, direttamente dalla particella 5038 con la quale confina. Si specifica che nell'atto notarile di compravendita, la parte venditrice ha dichiarato l'esistenza del diritto di passaggio, sia pedonale che carrabile, su detta particella nonché diritto di passaggio pedonale sulla parte della corte che da via Casilina giunge alla scala esterna posta sul lato sud-est dell'immobile (attuali particelle 5034 e 5036).

L'unità immobiliare, come già innanzi specificato, ha subito una variazione catastale, redatta dal sottoscritto, poiché la situazione reale si è dimostrata essere difforme alla situazione in atti. Per tale motivo è stata redatta la nuova planimetria e si è proceduto al cambio di destinazione d'uso, da abitazione quale era a uffici e studi privati (A10). La variazione ha comportato l'aggiornamento di tutti i dati catastali e il cambio d'identificativo catastale, divenendo il sub 5 della particella 5010.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Si è proceduto, attraverso idonea pratica catastale, ad effettuare la costituzione al catasto fabbricati della particella di che trattasi, censendola come area urbana.

Con atto notarile del 23/02/2015 rep. n. 62334 del notaio [redacted], con sede in Cassino, il sig. [redacted] vendeva e trasferiva alla Società [redacted], oltre gli altri benio oggetto d'esecuzione, la presente particella.

A tutt'oggi la particella è intestata, al catasto, ai genitori del sig. [REDACTED] [REDACTED] nonostante sia stata trasferita con detto atto alla Società acquirente.

Dalle informazioni raccolte in data 28/02/2017 presso l'Ag. delle Entrate della provincia di Caserta, è emerso che non è possibile effettuare le volture a favore della predetta Società poichè, oltre a mancare i passaggi intermedi, il bene è stato ceduto quale "ente comune", così come si evince anche dalla nota di trascrizione, oltre che sul rogito notarile indicato quale corte del fabbricato (unitamente alla particella 5031).

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

Con atto notarile del 23/02/2015 rep. n. 62334 del notaio Giacinto [REDACTED] con sede in Cassino, il sig. [REDACTED] vendeva e trasferiva alla [REDACTED], oltre gli altri beni oggetto d'esecuzione, la presente particella.

A tutt'oggi la particella è intestata, al catasto, ai genitori del sig. [REDACTED] [REDACTED] nonostante sia stata trasferita con detto atto alla Società acquirente.

Dalle informazioni raccolte in data 28/02/2017 presso l'Ag. delle Entrate della provincia di Caserta, è emerso che non è possibile effettuare le volture a favore della predetta Società poichè, oltre a mancare i passaggi intermedi, il bene è stato ceduto quale "ente comune", così come si evince anche dalla nota di trascrizione, oltre che sul rogito notarile indicato quale corte del fabbricato (unitamente alla particella 5034).

#### STATO CONSERVATIVO

##### BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare, pur essendo in disuso da molto tempo, è da ritenersi comunque buono.

Gli impianti tecnologici necessitano, come già specificato, di una revisione generale.

##### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

Il bene verte in stato di abbandono per a crescita incontrollata della vegetazione spontanea.

##### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA

Il bene verte in stato di abbandono per a crescita incontrollata della vegetazione spontanea.

#### PARTI COMUNI

##### BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1

L'unità immobiliare è collocata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su tre livelli.

La proprietà al piano terra appartiene a terzi, mentre sia il piano in questione che quello superiore appartengono all'esecutata.

Tale circostanza fa sì che vi siano parti del fabbricato di proprietà esclusiva e parti di proprietà in

comune.

Per tale motivo, potrebbe trovare applicazione l'istituto del c.d. "condominio minimo" (due proprietari).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

---

Come specificato innanzi, per consentire l'accesso all'immobile, è stato dichiarato dalla parte venditrice, in luogo di compravendita, l'esistenza del diritto di passaggio pedonale sulla parte della corte che da via Casilina giunge alla scala esterna posta sul lato sud-est dell'immobile (attuali particelle 5034 e 5036), nonché diritto di passaggio, sia pedonale che carrabile, sull'altra parte di corte che da via Casilina giunge all'unità immobiliare (attuale particella 5038) ove, tra l'altro, in corrispondenza della stessa sono situati gli ingressi per l'accesso all'u.i..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

---

L'unità immobiliare è collocata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza le cui caratteristiche costruttive sono le seguenti:

fondazioni: dirette a trave rovescia;

strutture verticali: a telaio in cemento armato;

solai: in latero-cemento;

copertura: a tetto;

manto di copertura: guaina ardesiata;

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche costruttive:

esposizione: molto buona;

altezza interna utile: 2,75 metri;

tramezzature interne: in cartongesso;

infissi esterni ed interni: persiane e finestre in alluminio corredate da doppio vetro, porte interne metalliche;

impianti: elettrico a vista, idrico, termico, ossigeno, citofonico, telefonico, fognario, antincendio, salvo altri. Gli impianti sono in disuso da molto tempo e non è stato possibile verificare il loro funzionamento in quanto le utenze risultano disattivate. Andrebbero comunque verificati ed eventualmente ripristinati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1994 al 13/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate	11/10/1994	129698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/10/1994	22800	27270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Grosso Giuseppe		6424	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		15/07/2005	38051	20386	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1997 al 23/02/2005	**** Omissis ****	frazionamento del 02/10/1997 - costituzione della particella			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1997 al 23/02/2005	**** Omissis ****	frazionamento del 02/10/1997 - costituzione della particella			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/02/2005	**** Omissis ****	compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Iadecola Giacinto		62334	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 03/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Meta (NA) il 15/07/2005  
 Reg. gen. 38052 - Reg. part. 14300  
 Importo: € ██████████00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € ██████████30  
 Percentuale interessi: 3,41 %  
 Rogante: ██████████ Giuseppe  
 Data: 13/07/2005  
 N° repertorio: 6425/3572
- ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. 193/01  
 Iscritto a Frosinone il 16/04/2008  
 Reg. gen. 18501 - Reg. part. 2945  
 Importo: € ██████████,86  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € ██████████63  
 Data: 03/04/2008  
 N° repertorio: 100312/47

### Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Cassino (FR) il 04/09/2013  
 Reg. gen. 29735 - Reg. part. 22606

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

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Meta (NA) il 15/07/2005  
Reg. gen. 38052 - Reg. part. 14300  
Importo: € [REDACTED]  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € [REDACTED],00  
Percentuale interessi: 3,41 %  
Rogante: [REDACTED] Giuseppe  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 6425/3572

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cassino (FR) il 04/09/2013  
Reg. gen. 29735 - Reg. part. 22606  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ag. del Territorio di Caserta aggirante al 03/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Meta (NA) il 15/07/2005  
Reg. gen. 38052 - Reg. part. 14300  
Importo: € [REDACTED]00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € [REDACTED],00  
Percentuale interessi: 3,41 %  
Rogante: [REDACTED] Giuseppe  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 6425/3572

## Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cassino (FR) il 04/09/2013  
Reg. gen. 29735 - Reg. part. 22606  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ag. del Territorio di Caserta aggiornate al 03/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC  
(KM 157,600), PIANO 1**

Dalla documentazione reperita a seguito di specifica richiesta inoltrata presso l'U.T. del Comune di Mignano Monte Lungo in data 29 novembre 2016, si evince che l'immobile esecutato è ubicato nella zona del P.R.G. denominata "C2" - residenziale di progetto, regolamentata dall'art. 19, le cui caratteristiche dominanti sono:

### DESTINAZIONI D'USO:

- 1 - residenze;
- 2 - residenze turistiche;
- 3 - alberghi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels, pubblici esercizi;
- 4 - attrezzature commerciali;
- 5 - attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;
- 6 - laboratori sussidiari delle attività commerciali;
- 7 - laboratori artigianali;

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 75 ab/ha;

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq;

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 600 mq;

ALTEZZA: 8 m;

NUMERO DI PIANI: 2;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/1 m/m;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI ASSOLUTO: 10.00 m;

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/2 m/m;

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI ASSOLUTO: 5.00 m;

PARCHEGGIO NEL LOTTO: 5/100 mq/mc;

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Dalla documentazione reperita a seguito di specifica richiesta inoltrata presaso l'U.T. del Comune di Mignano Monte Lungo in data 29 novembre 2016, si evince che l'area in cui ricade il bene in oggetto appartiene alla zona di P.R.G. denominata "C2" - residenziale di progetto, regolamentata dall'art. 19, le cui caratteristiche sono:

#### **DESTINAZIONI D'USO:**

- 1 - residenze;
- 2 - redidenze turistiche;
- 3 - alberchi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels, pubblici esercizi;
- 4 - attrezzature commerciali;
- 5 - attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;
- 6 - laboratori sussidiari delle attività commerciali;
- 7 - laboratori artigianali;

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 75 ab/ha;

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq;

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 600 mq;

ALTEZZA: 8 m;

NUMERO DI PIANI: 2;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/1 m/m;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI ASSOLUTO: 10.00 m;

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/2 m/m;

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI ASSOLUTO: 5.00 m;

PARCHEGGIO NEL LOTTO: 5/100 mq/mc;

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA**

Dalla documentazione reperita a seguito di specifica richiesta inoltrata presaso l'U.T. del Comune di Mignano Monte Lungo in data 29 novembre 2016, si evince che l'area in cui ricade il bene in oggetto appartiene alla zona di P.R.G. denominata "C2" - residenziale di progetto, regolamentata dall'art. 19, le cui caratteristiche sono:

#### **DESTINAZIONI D'USO:**

- 1 - residenze;
- 2 - redidenze turistiche;
- 3 - alberchi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels, pubblici esercizi;
- 4 - attrezzature commerciali;
- 5 - attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;
- 6 - laboratori sussidiari delle attività commerciali;
- 7 - laboratori artigianali;

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 75 ab/ha;

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq;

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 600 mq;

ALTEZZA: 8 m;

NUMERO DI PIANI: 2;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/1 m/m;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI ASSOLUTO: 10.00 m;

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/2 m/m;

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI ASSOLUTO: 5.00 m;

PARCHEGGIO NEL LOTTO: 5/100 mq/mc;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene che include l'unità immobiliare in esame è stato edificato giusta concessione edilizia n. 40 del 24/09/1988 e successiva variante n. 52 prot. 6085 del 25/10/1988 rilasciata dal Comune di Mignano Monte Lungo.

Successivamente, in data 26/08/1994, l'Ente Comunale ha concesso altresì la concessione edilizia n.31 prot. 4793 per eseguire i lavori di cambio destinazione d'uso, da abitazione ad ambulatorio.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' emerso che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e il progetto allegato all'ultima concessione edilizia avente come finalità il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, da abitazione ad ambulatorio.

La difformità sostanziale è attribuibile alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel progetto presentato, infatti, la planimetria "ad opere eseguite" dell'abitazione, a seguito del cambio di destinazione d'uso, è stata ridisegnata senza le tramezzature interne, ad eccezione di quelle relative a un piccolo bagno collocato nell'angolo nord-ovest, allocando nel mezzo della stessa la dicitura "ambulatorio medico polispecialistico";

Di fatto, l'unità immobiliare ha subito una redistribuzione degli spazi interni in maniera radicale mediante la realizzazione di nuove tramezzature ed è attualmente composto da una sala dialisi, wc, studi, sala attesa ecc. e come meglio si evince dalla planimetria allegata.

Inoltre si segnalano le seguenti variazioni delle finestre e porte esterne: tre porte del balcone, due delle quali situate sulla facciata sud e una sul quella est, sono state trasformate in finestre; sulla facciata nord è mutata la posizione e la dimensione di una finestra e ne sono state chiuse altre due; sulla facciata a ovest è stata realizzata una nuova finestra ed è mutata la posizione di un'altra.

Per l'unità immobiliare è stato redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA SNC (KM 157,600), PIANO 1**

---

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1  
(RIF. CAT. P. 5010 sub 2 F.25) -> attuale p. 5010 sub 5 censito come UFFICI E STUDI PRIVATI. L'unità immobiliare è situata al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano mansardato, quest'ultimo oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva). La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato con solai degli interpiani costituiti da strutture prefabbricate in latero cemento. L'accesso al piano di che trattasi avviene sul lato nord est attraverso gli adiacenti portoni d'ingresso (uno munito di rampa per disabili) che affacciano sulla particella 5038 con la quale confina l'immobile. La predetta particella è, infatti, gravata dall'esistenza di un diritto di passaggio a favore dell'unità immobiliare, sia pedonale che carrabile, che dalla via Casilina conduce all'immobile stesso. Si specifica, inoltre, che su detta area, in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare, è presente una pensilina posta a servizio dello stesso ingresso. Esiste anche un diritto di passaggio pedonale sulle particelle 5036 e 5034, quest'ultima oggetto d'esecuzione, che da via Casilina giunge alla scala esterna posta sul lato sud-est dell'immobile. Tali informazioni sono state rilasciate in sede di rogito notarile direttamente dalla parte venditrice. L'unità immobiliare, destinata ad ambulatorio medico, è composta da una sala dialisi e una serie di locali adibiti a studi, depositi, wc, sala attesa, amministrazione ecc. il tutto come meglio rappresentato nella planimetria che si allega. Le tramezzature sono realizzate mediante posa in opera di pannelli (presumibilmente pannelli di cartongesso), rasati e tinteggiati dalle tonalità chiare. Sulla facciata nord est è presente altresì un montacarichi/ascensore che conduce al piano, non ispezionato poiché allo stato attuale è inaccessibile. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in alluminio, corredate da doppio vetro, mentre internamente sono presenti porte metalliche. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici principali per la destinazione d'uso a cui è adibita: l'impianto elettrico, l'impianto per la distribuzione dell'ossigeno, l'impianto antincendio, l'idrico, telefonico, climatizzazione ecc. Si specifica che gli stessi non sono stati verificati poiché le utenze non sono attive (acqua, luce...) e comunque sono in disuso da molto tempo tali da rendere necessario un loro ripristino e/o controllo. Tutti i locali risultano essere sgomberi da arredi o oggetti, ad eccezione di alcune poltrone mediche, collocate nella sala dialisi, vetuste e prive di valore economico. Lungo tutta la facciata sud e parte della ovest ed est, si sviluppa un unico balcone profondo circa 1,30 metri. La zona ove insite il fabbricato è caratterizzata da insediamenti commerciali e residenziali e gode di buona visibilità dalla via Casilina. L'orografia del sito è da considerarsi pianeggiante e a una quota sul livello del mare di circa 150 metri. La viabilità è da considerarsi nella norma e la copertura dei servizi pubblici e commerciali buona. Le condizioni generali del

bene, anche se in stato di abbandono da qualche anno, sono da ritenersi comunque buone. Per quanto qui non specificato si rimanda alla campagna fotografica e agli elaborati grafici allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5010, Sub. 5, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 326.316,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile si è ritenuto opportuno adoperare il c.d. "metodo della comparazione diretta", procedendo ad una preventiva indagine di mercato finalizzato ad individuare il valore di mercato più probabile per beni immobili di tipologie analoghe a quello esaminato e tenendo conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, servizi pubblici, inquinamento, verde pubblico...), di posizione (esposizione, luminosità, altezza del piano stradale...), tipologiche (età, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, dimensioni, altezza, forma destinazione d'uso...) e produttive (diritti e oneri gravanti...).

L'indagine, finalizzata ad orientare la stima attraverso le quotazioni economiche dell'immobile, è stata sviluppata attraverso la consultazione delle seguenti fonti del settore del mercato immobiliare:

- ricerche sui prezzi dei beni dalle tipologie simili e siti in località limitrofe (reperiti anche sul web);

- banca dati presente nell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

- **Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina**

La particella in esame fa riferimento ad una piccola striscia di terreno estesa 115 mq che dalla via Casilina giunge fino ad una porzione della facciata Sud Est del fabbricato principale. Il soprassuolo si presenta per lo più cementato, in stato di abbandono e crescita di erbacce sparse. E' altresì presente una rampa in cemento armato, adiacente la facciata dell'edificio con cui la stessa particella confina, per consentire l'accesso al primo piano dell'edificio (che avviene sul lato Nord Est) attraverso le particelle 5036 e 5030 appartenenti ad altre ditte estranee alla procedura esecutiva e su cui, secondo quanto dichiarato nell'atto notarile, esiste un diritto di passaggio pedonale. Il terreno risulta delimitato, su tutti i lati, da muri di confine delle altre proprietà attigue. Per quanto qui non specificato si rimanda al seguito della relazione e alla campagna fotografica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5034, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.875,00

Ai fini della valutazione del bene in questione, occorre premettere che, pur ricadendo nella zona del P.R.G. del Comune di Mignano Monte Lungo denominata C2 - "residenziali di progetto", l'area non è edificabile per cause imputabili sia alla conformazione geometrica oltre che alla non rispondenza ai requisiti del lotto minimo.

Tuttavia, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile si è ritenuto opportuno adoperare il c.d. "metodo della comparazione diretta", procedendo ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato più probabile per beni immobili di tipologie analoghe a quello esaminato.

La stima, infine, è stata sviluppata attraverso la consultazione delle seguenti fonti del settore di mercato immobiliare: - ricerche sui prezzi dei beni dalle tipologie simili e siti in località limitrofe (reperiti anche sul web); banca dati presente nell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina**

La particella in esame fa riferimento a un piccolo appezzamento di terreno, esteso 190 mq, che dalla via Casilina giunge fino alla facciata Nord Est del fabbricato principale. Il soprassuolo si

presenta in stato di abbandono totale con crescita incontrollata di vegetazione spontanea. Si rileva, in aderenza al fabbricato principale, la presenza di un montacarichi che dal terreno in questione condice fino al piano primo. Per quanto qui non specificato si rimanda al seguito della relazione e alla campagna fotografica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 5031, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 4.750,00

Ai fini della valutazione del bene in questione, occorre premettere che, pur ricadendo nella zona del P.R.G. del Comune di Mignano Monte Lungo denominata C2 - "residenziali di progetto", l'area non è edificabile per cause imputabili sia alla conformazione geometrica oltre che alla non rispondenza ai requisiti del lotto minimo.

Tuttavia, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile si è ritenuto opportuno adoperare il c.d. "metodo della comparazione diretta", procedendo ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato più probabile per beni immobili di tipologie analoghe a quello esaminato.

La stima, infine, è stata sviluppata attraverso la consultazione delle seguenti fonti del settore di mercato immobiliare: - ricerche sui prezzi dei beni dalle tipologie simili e siti in località limitrofe (reperiti anche sul web); banca dati presente nell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1	271,93 mq	1.200,00 €/mq	€ 326.316,00	100,00%	€ 326.316,00
Bene N° 3 - Area urbana Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina	115,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.875,00	100,00%	€ 2.875,00
Bene N° 4 - Terreno Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina	190,00 mq	25,00 €/mq	€ 4.750,00	100,00%	€ 4.750,00
				Valore di stima:	€ 333.941,00

Valore di stima: € 333.941,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio di evizione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 267.152,80**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si è ritenuto opportuno adoperare il c.d. "metodo della comparazione diretta", procedendo ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato più probabile per beni immobili di tipologie analoghe a quelli esaminati e tenendo conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, servizi pubblici, inquinamento, verde pubblico...), di posizione (esposizione, luminosità, altezza del piano stradale...), tipologiche (età, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, dimensioni, altezza, forma destinazione d'uso...) e produttive (diritti e oneri gravanti...).

L'indagine, finalizzata ad orientare la stima attraverso le quotazioni economiche dell'immobile, è stata sviluppata attraverso la consultazione delle seguenti fonti del settore del mercato immobiliare:

- ricerche sui prezzi dei beni dalle tipologie simili e siti in località limitrofe (reperiti anche sul web);
- banca dati presente nell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

Al valore individuato, è stato applicato una decurtazione pari al 20% dovuta al rischio di evizione.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

La presente perizia è stata rielaborata, sulla base della precedente depositata in data 28 febbraio 2017, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione, dott. Lorenzo Sandulli, per i motivi che varranno di seguito esposti.

All'uopo, occorre premettere che:

- in data 28/02/2017 lo scrivente ha depositato regolarmente l'elaborato peritale;
- all'udienza del 27/11/2017, il Giudice ha chiesto al sottoscritto di precisare se le corti (beni n. 3 e n. 4) siano vendibili o meno e i costi per procedere ad eventuali volture catastali.
- in data 16/03/2018, in risposta, lo scrivente ha rimesso le proprie precisazioni ove, in definitiva, ha dichiarato invendibili le suddette corti argomentandone, dopo approfondite ricerche, le motivazioni (provenienze errate, errata successione);
- all'udienza del 05/06/2018 il Giudice ha onerato il creditore procedente di depositare una nuova certificazione notarile sull'intero compendio pignorato, in particolare sul sub 6 e sulle corti a verificare l'entità delle quote pervenute in eredità al dante causa dell'esecutato, nonché la certificazione ultraventennale sul sub 5, invitando lo scrivente a riformulare la relazione peritale alla luce della nuova certificazione notarile, specificando quali siano i lotti vendibili;
- in data 25/10/2018 lo scrivente, in risposta, ha rimesso le proprie precisazioni ribadendo che le corti non possono essere volturabili per i motivi esposti nelle precisazioni del 16/03/2018, precisando, inoltre, che anche il notaio incaricato della nuova certificazione, attraverso i chiarimenti inviati allo scrivente, ha fatto notare l'inesattezza delle intestazioni attuali rimarcando quanto già asserito dallo stesso scrivente;
- all'udienza del 30/10/2018 il Giudice, a seguito anche della nuova documentazione notarile, rilevando la continuità delle trascrizioni solo per il sub 6, mancante per il sub 5, e risultando indeterminate le quote delle corti, ha invitato il sottoscritto a verificare la possibilità di porre in vendita solo il sub 6;
- in data 06/11/2018 lo scrivente, in risposta a quanto richiesto dal Giudice, ha dichiarato invendibile il sub 6 per i motivi già indicati nella relazione peritale stessa in cui il bene è stato definito incommerciabile.

Tanto premesso, il Giudice dell'Esecuzione, con proprie osservazioni del 06/04/2019 a scioglimento della riserva formulata all'udienza del 12/03/2019, ha chiesto espressamente al sottoscritto di aggiornare l'elaborato peritale in riferimento ai soli beni sub 5 ed alle due corti (in quanto il creditore ha rinunciato alla procedura esecutiva limitatamente al sub 6) argomentandone così la decisione:

"La questione inerente i suddetti beni, a ben vedere, interessa non propriamente la continuità delle trascrizioni, quanto la mancata individuazione della provenienza ultraventennale, la quale non preclude la vendita forzata ma, determinando un rischio di evizione, implica solamente che detto vizio venga stimato e poi detratto dal prezzo di vendita (C. 11638/2014)".

Si è proceduto, pertanto, a rideterminare il valore commerciale del bene tenendo conto del rischio di evizione, considerando un abbattimento del 20% rispetto al valore commerciale individuato.

La redazione della presente ha comportato, come visto, eseguire alcuni aggiornamenti catastali alle particelle esegutate (vedasi paragrafo "precisazioni").

Si è reso necessario, al fine di chiarire la situazione catastale, procedere alla ricostruzione delle stesse attraverso l'esamina dei documenti, partendo dalle particelle originarie fino a giungere alle attuali.

L'originaria particella, la n. 39 estesa 4805 mq, mediante frazionamento del 13/09/1990 veniva frazionata dando origine alla n. 286, estesa 1400 mq, e alla n. 287 estesa 2215 mq.

Mediante tipo mappale del 07/09/1994 la n. 286 veniva a sua volta soppressa e ricostituita con la n. 5010, divenendo ente urbano.

Con frazionamento del 02/10/1997 si crearono le particelle 5010, 5037 (non oggetto d'esecuzione) e 5033 (attuale 5102, non oggetto d'esecuzione).

Si specifica, inoltre, che, previo accesso avvenuto in data 28/02/2017 presso l'Ag. delle Entrate della provincia di Caserta, è emerso come non sia possibile effettuare le volture delle particelle 5031 e 5034 a favore della Società eseguita poiché, oltre a mancare i passaggi intermedi, sono state cedute quali "enti comuni", così come si evince anche dalla nota di trascrizione, e sul rogito notarile indicate quali corti della particella 5010 sub 6.

Si precisa, infine, che gli allegati alla presente sono i medesimi dell'originale relazione. Per sola completezza, sono stati riportati integralmente e contengono informazioni relative anche al bene n.2 (mansarda) che, si ripete, non rientra più nella procedura per i motivi sovra esposti.

Per i dettagli si rimanda direttamente ai contenuti della presente.

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.

Colfelice, li 12/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marsella Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Foto - esterne del fabbricato
- ✓ N° 5 Foto - interne primo piano (p. 5010 sub 5)
- ✓ N° 2 Foto - interne piano secondo (p. 5010 sub 6)
- ✓ N° 1 Foto - p. 5034 (area urbana)

- ✓ N° 1 Foto - p. 5031 (uliveto)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica particella 5010 sub 5 (ex sub 2) (Aggiornamento al 14/02/2017)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica particella 5010 sub 6 (ex sub 3) (Aggiornamento al 15/02/2017)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica particella 5034 catasto fabbricati (Aggiornamento al 15/02/2017)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica particella 5034 catasto terreni (Aggiornamento al 23/11/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica particella 5031 (Aggiornamento al 10/11/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCFA 5010 sub 5 (con planimetrie) (Aggiornamento al 14/02/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCFA 5010 sub 6 (con planimetrie) (Aggiornamento al 15/02/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCFA 5034 (costituzione di area urbana) (Aggiornamento al 08/02/2017)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti notarili
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali dei sopralluoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta avvenuta denuncia di variazione p. 5010 sub 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta avvenuta denuncia di variazione p. 5010 sub 6
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta avvenuta denuncia di dichiarazione p. 5034
- ✓ N° 1 Altri allegati - ex elaborato planimetrico 5010 (non più agli atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ex planimetria p. 5010 sub 2 (non più agli atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ex planimetria p. 5010 sub 3 (non più agli atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta documentazione Comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - P.R.G.
- ✓ N° 1 Altri allegati - deposito progetto regione campania
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione n. 31
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione n. 32
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. particella 5010 sub 5

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1  
(RIF. CAT. P. 5010 sub 2 F.25) -> attuale p. 5010 sub 5 censito come UFFICI E STUDI PRIVATI.  
L'unità immobiliare è situata al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano mansardato, quest'ultimo oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva). La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato con solai degli interpiani costituiti da strutture prefabbricate in latero cemento. L'accesso al piano di che trattasi avviene sul lato nord est attraverso gli adiacenti portoni d'ingresso (uno munito di rampa per disabili) che affacciano sulla particella 5038 con la quale confina l'immobile. La predetta particella è, infatti, gravata dall'esistenza di un diritto di passaggio a favore dell'unità immobiliare, sia pedonale che carrabile, che dalla via Casilina conduce all'immobile stesso. Si specifica, inoltre, che su detta area, in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare, è presente una pensilina posta a servizio dello stesso ingresso. Esiste anche un diritto di passaggio pedonale sulle particelle 5036 e 5034, quest'ultima oggetto d'esecuzione, che da via Casilina giunge alla scala esterna posta sul lato sud-est dell'immobile. Tali informazioni sono state rilasciate in sede di rogito notarile direttamente dalla parte venditrice. L'unità immobiliare, destinata ad ambulatorio medico, è composta da una sala dialisi e una serie di locali adibiti a studi, depositi, wc, sala attesa, amministrazione ecc. il tutto come meglio rappresentato nella planimetria che si allega. Le tramezzature sono realizzate mediante posa in opera di pannelli (presumibilmente pannelli di cartongesso), rasati e tinteggiati dalle tonalità chiare. Sulla facciata nord est è presente altresì un montacarichi/ascensore che conduce al piano, non ispezionato poiché allo stato attuale è inaccessibile. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in alluminio, corredate da doppio vetro, mentre internamente sono presenti porte metalliche. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici principali per la destinazione d'uso a cui è adibita: l'impianto elettrico, l'impianto per la distribuzione dell'ossigeno, l'impianto antincendio, l'idrico, telefonico, climatizzazione ecc. Si specifica che gli stessi non sono stati verificati poiché le utenze non sono attive (acqua, luce...) e comunque sono in disuso da molto tempo tali da rendere necessario un loro ripristino e/o controllo. Tutti i locali risultano essere sgomberi da arredamenti o oggetti, ad eccezione di alcune poltrone mediche, collocate nella sala dialisi, vetuste e prive di valore economico. Lungo tutta la facciata sud e parte della ovest ed est, si sviluppa un unico balcone profondo circa 1,30 metri. La zona ove insite il fabbricato è caratterizzata da insediamenti commerciali e residenziali e gode di buona visibilità dalla via Casilina. L'orografia del sito è da considerarsi pianeggiante e a una quota sul livello del mare di circa 150 metri. La viabilità è da considerarsi nella norma e la copertura dei servizi pubblici e commerciali buona. Le condizioni generali del bene, anche se in stato di abbandono da qualche anno, sono da ritenersi comunque buone. Per quanto qui non specificato si rimanda alla campagna fotografica e agli elaborati grafici allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5010, Sub. 5, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla documentazione reperita a seguito di specifica richiesta inoltrata presso l'U.T. del Comune di Mignano Monte Lungo in data 29 novembre 2016, si evince che l'immobile esecutato è ubicato nella zona del P.R.G. denominata "C2" - residenziale di progetto, regolamentata dall'art. 19, le cui caratteristiche dominanti sono: DESTINAZIONI D'USO: 1 - residenze; 2 - residenze turistiche; 3 - alberghi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels, pubblici esercizi; 4 - attrezzature commerciali; 5 - attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport; 6 - laboratori sussidiari delle attività commerciali; 7 - laboratori artigianali;

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 75 ab/ha; INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq; SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 600 mq; ALTEZZA: 8 m; NUMERO DI PIANI: 2; DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/1 m/m; DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI ASSOLUTO: 10.00 m; DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/2 m/m; DISTACCO MINIMO DAI CONFINI ASSOLUTO: 5.00 m; PARCHEGGIO NEL LOTTO: 5/100 mq/mc;

• **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina

La particella in esame fa riferimento ad una piccola striscia di terreno estesa 115 mq che dalla via Casilina giunge fino ad una porzione della facciata Sud Est del fabbricato principale. Il soprassuolo si presenta per lo più cementato, in stato di abbandono e crescita di erbacce sparse. E' altresì presente una rampa in scala in cemento armato, adiacente la facciata dell'edificio con cui la stessa particella confina, per consentire l'accesso al primo piano dell'edificio (che avviene sul lato Nord Est) attraverso le particelle 5036 e 5030 appartenenti ad altre ditte estranee alla procedura esecutiva e su cui, secondo quanto dichiarato nell'atto notarile, esiste un diritto di passaggio pedonale. Il terreno risulta delimitato, su tutti i lati, da muri di confine delle altre proprietà attigue. Per quanto qui non specificato si rimanda al seguito della relazione e alla campagna fotografica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5034, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla documentazione reperita a seguito di specifica richiesta inoltrata presaso l'U.T. del Comune di Mignano Monte Lungo in data 29 novembre 2016, si evince che l'area in cui ricade il bene in oggetto appartiene alla zona di P.R.G. denominata "C2" - residenziale di progetto, regolamentata dall'art. 19, le cui caratteristiche sono: DESTINAZIONI D'USO: 1 - residenze; 2 - residenze turistiche; 3 - alberghi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels, pubblici esercizi; 4 - attrezzature commerciali; 5 - attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport; 6 - laboratori sussidiari delle attività commerciali; 7 - laboratori artigianali; INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 75 ab/ha; INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq; SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 600 mq; ALTEZZA: 8 m; NUMERO DI PIANI: 2; DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/1 m/m; DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI ASSOLUTO: 10.00 m; DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/2 m/m; DISTACCO MINIMO DAI CONFINI ASSOLUTO: 5.00 m; PARCHEGGIO NEL LOTTO: 5/100 mq/mc;

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina

La particella in esame fa riferimento a un piccolo appezzamento di terreno, esteso 190 mq, che dalla via Casilina giunge fino alla facciata Nord Est del fabbricato principale. Il soprassuolo si presenta in stato di abbandono totale con crescita incontrollata di vegetazione spontanea. Si rileva, in aderenza al fabbricato principale, la presenza di un montacarichi che dal terreno in questione condice fino al piano primo. Per quanto qui non specificato si rimanda al seguito della relazione e alla campagna fotografica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 5031, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla documentazione reperita a seguito di specifica richiesta inoltrata presaso l'U.T. del Comune di Mignano Monte Lungo in data 29 novembre 2016, si evince che l'area in cui ricade il bene in oggetto appartiene alla zona di P.R.G. denominata "C2" - residenziale di progetto, regolamentata dall'art. 19, le cui caratteristiche sono: DESTINAZIONI D'USO: 1 - residenze; 2 - residenze turistiche; 3 - alberghi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels, pubblici esercizi; 4 - attrezzature commerciali; 5 - attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport; 6 - laboratori sussidiari delle attività commerciali; 7 - laboratori artigianali; INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 75 ab/ha; INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0.80 mc/mq; SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 600 mq; ALTEZZA: 8 m; NUMERO DI PIANI: 2; DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/1 m/m;

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2013 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.152,80**

Bene N° 1 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina snc (Km 157,600), piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5010, Sub. 5, Categoria A10	<b>Superficie</b>	271,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare, pur essendo in disuso da molto tempo, è da ritenersi comunque buono. Gli impianti tecnologici necessitano, come già specificato, di una revisione generale.		
<b>Descrizione:</b>	<p>(RIF. CAT. P. 5010 sub 2 F.25) -&gt; attuale p. 5010 sub 5 censito come UFFICI E STUDI PRIVATI. L'unità immobiliare è situata al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano mansardato, quest'ultimo oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva). La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato con solai degli interpiani costituiti da strutture prefabbricate in latero cemento. L'accesso al piano di che trattasi avviene sul lato nord est attraverso gli adiacenti portoni d'ingresso (uno munito di rampa per disabili) che affacciano sulla particella 5038 con la quale confina l'immobile. La predetta particella è, infatti, gravata dall'esistenza di un diritto di passaggio a favore dell'unità immobiliare, sia pedonale che carrabile, che dalla via Casilina conduce all'immobile stesso. Si specifica, inoltre, che su detta area, in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare, è presente una pensilina posta a servizio dello stesso ingresso. Esiste anche un diritto di passaggio pedonale sulle particelle 5036 e 5034, quest'ultima oggetto d'esecuzione, che da via Casilina giunge alla scala esterna posta sul lato sud-est dell'immobile. Tali informazioni sono state rilasciate in sede di rogito notarile direttamente dalla parte venditrice. L'unità immobiliare, destinata ad ambulatorio medico, è composta da una sala dialisi e una serie di locali adibiti a studi, depositi, wc, sala attesa, amministrazione ecc. il tutto come meglio rappresentato nella planimetria che si allega. Le tramezzature sono realizzate mediante posa in opera di pannelli (presumibilmente pannelli di cartongesso), rasati e tinteggiati dalle tonalità chiare. Sulla facciata nord est è presente altresì un montacarichi/ascensore che conduce al piano, non ispezionato poiché allo stato attuale è inaccessibile. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in alluminio, corredate da doppio vetro, mentre internamente sono presenti porte metalliche. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici principali per la destinazione d'uso a cui è adibita: l'impianto elettrico, l'impianto per la distribuzione dell'ossigeno, l'impianto antincendio, l'idrico, telefonico, climatizzazione ecc. Si specifica che gli stessi non sono stati verificati poiché le utenze non sono attive (acqua, luce...) e comunque sono in disuso da molto tempo tali da rendere necessario un loro ripristino e/o controllo. Tutti i locali risultano essere sgomberi da arredi e/o oggetti, ad eccezione di alcune poltrone mediche, collocate nella sala dialisi, vetuste e prive di valore economico. Lungo tutta la facciata sud e parte della ovest ed est, si sviluppa un unico balcone profondo circa 1,30 metri. La zona ove insiste il fabbricato è caratterizzata da insediamenti commerciali e residenziali e gode di buona visibilità dalla via Casilina. L'orografia del sito è da considerarsi pianeggiante e a una quota sul livello del mare di circa 150 metri. La viabilità è da considerarsi nella norma e la copertura dei servizi pubblici e commerciali buona. Le condizioni generali del bene, anche se in stato di abbandono da qualche anno, sono da ritenersi comunque buone. Per quanto qui non specificato si rimanda alla campagna fotografica e agli elaborati grafici allegati.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Mignano Monte Lungo (CE) - via Casilina		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI ASSOLUTO: 10.00 m; DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN  
RAPPORTO ALL'ALTEZZA: 1.5/2 m/m; DISTACCO MINIMO DAI CONFINI ASSOLUTO: 5.00 m;  
PARCHEGGIO NEL LOTTO: 5/100 mq/mc;

**Prezzo base d'asta: € 267.152,80**



