

a

TRIBUNALE DI CASSINO

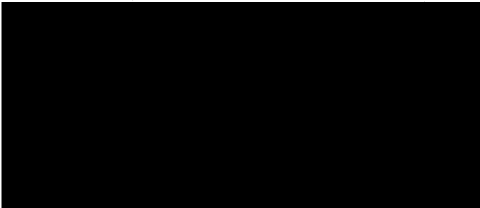
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cangi Giordano, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2020 del R.G.E.

promossa da

Banca Mediolanum S.P.A.
Codice fiscale: 02124090164
Via Sforza 15
20079 - Basiglio (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2020 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.920,00	15

INCARICO

All'udienza del 12/08/2020, il sottoscritto Arch. Cangì Giordano, con studio in Via Casilina Sud - Le Residenze - 03043 - Cassino (FR), email architetto.cangi@gmail.com, PEC g.cangi@pec.archrm.it, Tel. 328 8984383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2020 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 Picinisco (FR) - Borgata Casalucra (Coord. Geografiche: 41°37'31.0"N 13°53'10.4"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare principalmente adibita ad abitazione. E' disposta su tre piani. Al piano terra insiste una cantina con doppio accesso, uno su lato Nord ed un altro sul lato Sud; al piano primo ed al piano secondo insiste l'abitazione con accesso unico esterno posto sul lato Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Alberto Borrea

A seguito di primo sopralluogo avvenuto in data 23.03.2021 (all. 2, verbale) in cui non si è riscontrata la presenza del debitore esecutato [REDACTED] se ne esegue un secondo in data 22/04/2021 (all. 2, verbale) in cui si effettua l'accesso forzoso all'abitazione con autorizzazione del Giudice (all.2).

Vengono effettuati rilievi fotografici e metrici.

In data 28/04/2021 viene riconsegnata per compiuta giacenza (all.4) al sottoscritto la raccomandata inviata in data 10/03/2021 che comunicava all'esecutato data ed ora del sopralluogo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Picinisco (FR) - Borgata Casalucra

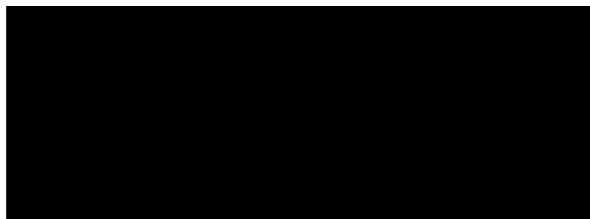
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Vengono acquisiti: planimetria e visura catastale (all. 3); estratto di mappa (all. 6); certificato di destinazione urbanistica (all. 11); atto di provenienza (all. 12); estratto di matrimonio (all. 13); certificato di stato di famiglia (all. 13); certificato di residenza (all. 13); certificato speciale ipotecario (all. 15).

TITOLARITÀ

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



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

- **Proprietà 1/1**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da Certificato di Matrimonio ottenuto su richiesta dal [redacted] l'esecutato risulta aver contratto il matrimonio in data [redacted]

CONFINI

Da analisi condotta su estratto di mappa (all.6) emerge che l'unità immobiliare confina su tre lati (N, O, S) con la particella 747 (ente urbano; all. 10); ad est confina in adiacenza con altra unità immobiliare individuata con la particella 729.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	40,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,60 m	T
Abitazione	51,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,65 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				84,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, che fa parte di un agglomerato di abitazioni collocate sulla cima di un colle, è fuori dal centro abitato di Picinisco che risulta anche difficilmente raggiungibile a piedi. L'abitazione risulta priva di servizi raggiungibili a piedi nell'immediata vicinanza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/09/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 729, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Graffato 747
Dal 25/09/1986 al 21/03/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 729, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 50,61 Graffato 747
Dal 21/03/2006 al 14/03/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 729, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 50,61 Piano t-1-2 Graffato 747
Dal 14/03/2016 al 12/10/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 729, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 98 mq Rendita € 150,81 Piano t-1-2 Graffato 747
Dal 12/10/2016 al 30/04/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 729, Sub. 747 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 98 mq Rendita € 150,81 Piano t-1-2 Graffato 747

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	729	1		A4	7	4	98 mq	150,81 €	t-1-2	747

hZ ; S

X

8

N

C

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualita	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	747									729

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo e rilievo metrico, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. E' stata quindi presentata una variazione catastale con causale "esatta rappresentazione grafica" al fine di rendere corrispondenti il reale stato dell'immobile con la planimetria catastale (all. 5).

Più nello specifico la non corrispondenza è stata riscontrata in una delle due camere al piano 2 che presenta una superficie calpestabile inferiore rispetto alla precedente planimetria catastale a causa della presenza di un volume rialzato dal piano di calpestio di circa 86 cm, volume necessario al passaggio del vano scala sottostante.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED] il Certificato di Residenza (all. 13) dal quale risulta che il [REDACTED] è residente nel comune di [REDACTED]

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta oggi disabitato ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. La particella 747 cui l'unità immobiliare è graffata risulta essere comune alle particelle 728 sub 4, 732 e 744 del foglio 31 e ad enti urbani (all. 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è possibile rilevare l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato sebbene così si legga nel Certificato Speciale Ipotecario (all.15), e più precisamente nella sezione D della Trascrizione del 25/03/2006 R.G. 6042, R.P. 4009: "l'accesso al fabbricato oggetto di vendita avviene tramite servitù di passo per la via più breve per raggiungere la strada comunale. Sono comprese nella vendita oggetto dell'atto che sopra tutte quelle parti che per legge uso e consuetudine sono ritenute comuni e condominiali. La parte venditrice dichiara e garantisce che il bene oggetto dell'atto prodotto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, privilegi fiscali, vincoli ed oneri che ne potessero diminuire il pregio o la disponibilità".


CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta con tripla esposizione (Nord, Ovest, Sud) ed è dislocato su tre piani. Al piano terra vi è una cantina; al piano primo un ingresso/cucina con bagno e ripostiglio. Dal piano primo diparte una scala che conduce al piano secondo ove su un disimpegno si aprono due ambienti distinti. Il locale al piano terra ha un'altezza interna utile in parte di circa 2,55 ml ed in parte di circa 1,60 ml; gli ambienti al piano primo di circa 2,55 ml e quelli del piano secondo di circa 2,75 ml. Le strutture sono in muratura portante. La copertura è a falde. Le pareti esterne sono rifinite in intonaco in medie condizioni di conservazione. Le pareti interne sono intonacate, pitturate e rivestite mentre i pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, le scale in muratura. L'impianto elettrico è sottotraccia. (Fotografie, allegato 14)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1986 al 21/03/2006		Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corsetti	25/09/1986	48145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	09/10/1986	2820	
Dal 21/03/2006 al 14/03/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donnini Giovanni Francesco Maria	21/03/2006	24441	2796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio Pubblicità Immobiliare	25/03/2006	6042	4009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2016 al 12/10/2016		Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	14/03/2016	197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di Frosinone - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	04/05/2016	7269	5332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calderini Vincenzo	12/10/2016	4310	3039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione provinciale di	19/10/2016	16526	12308

		Frosinone - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2016
Reg. gen. 2445 - Reg. part. 286
Quota: 1/1
Importo: € 413.184,90
A favore di Equitalia Centro S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 206.592,45
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/10/2016
Reg. gen. 16527 - Reg. part. 2482
Quota: 1/1
Importo: € 154.884,04
A favore di Banca Mediolanum S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 77.442,02

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 25/03/2006

Reg. gen. 6042 - Reg. part. 4009

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Decreto di trasferimento immobili**

Trascritto a Frosinone il 04/05/2016

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5332

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 19/10/2016

Reg. gen. 16526 - Reg. part. 12308

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/02/2020

Reg. gen. 2404 - Reg. part. 1910

Quota: 1/1

A favore di Banca Mediolanum S.P.A.

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In assenza di PRG (come attestato dalla Pec del 23.03.2021, all. 11) si è proceduto a richiedere al Comune di Picinisco il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 11) dal quale si evince che l'immobile ricade fuori dal perimetro urbano ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Paesaggistico (Tav. B33 foglio 391 PTPR D.Lgs 42/04 L.R. 24/98); vincoli dichiarativi: g) beni d'insieme con valori estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Idrogeologico R.D.L. 3267/23, R.D. 1126/26 e L.R. 53/98;
- Piano stralcio assetto idrogeologico Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno L. n. 183/1989 e smi: area a rischio medio di fenomeni franosi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle richieste di accesso agli atti inoltrate sia presso gli uffici catastali che quelli comunali non è stato possibile recepire documentazione che attestasse la regolarità urbanistica dell'immobile (allegati 7 e 8).

Presso il Catasto la documentazione è risultata "momentaneamente irreperibile" (all.8), rendendone impossibile il rilascio. L'unico documento reperito è la planimetria catastale presentata in data 5.10.2011 (all.3) che presentava difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Presso il Comune di Picinisco, come da corrispondenza (all.7), non risulta alcun tipo di titolo urbanistico presentato e ciò rende impossibile stabilire la regolarità urbanistica.

Da atto di provenienza (all.12) risulta che la parte venditrice dichiara che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non è stato oggetto di abusi edilizi.

Dalla tipologia costruttiva l'immobile potrebbe essere ricondotto ad un edificio ante '67, ma per averne conferma si è proceduto con la richiesta presso l'Istituto Geografico Militare (IGM) delle fotografie aeree degli anni 1942 e 1954 (all.9) dell'area in questione. Dalle foto è stato possibile confermare la presenza del fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare già antecedentemente al 1967.

In assenza oggi di un qualunque titolo urbanistico che attesti la reale preesistenza dell'immobile (numero dei piani, posizione e dimensioni di finestre e porte finestre, distribuzione degli spazi interni, presenza del balcone), la regolarizzazione della sola difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale (all.3) del piano secondo è stata già eseguita tramite il deposito dell'accatastamento con causale "esatta rappresentazione grafica". Trattasi infatti di uno spazio sottratto ad una delle due camere da letto in quanto fisicamente necessario alla fruibilità della scala che dal piano primo conduce al piano secondo, scala altrimenti impraticabile in quanto interrotta dal solaio della camera del piano secondo, piano che sarebbe risultato inaccessibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è potuto constatare la presenza di eventuali spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Picinisco (FR) - Borgata Casalucra
Trattasi di unità immobiliare principalmente adibita ad abitazione. E' disposta su tre piani. Al piano terra insiste una cantina con doppio accesso, uno su lato Nord ed un altro sul lato Sud; al piano primo ed al piano secondo insite l'abitazione con accesso unico esterno posto sul lato Sud.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 747, Graffato 729 al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 729, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 747
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.920,00
Lo scrivente ha determinato il valore di mercato dei beni in esame tramite il procedimento comparativo che costituisce la sintesi di una preventiva indagine che mira ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo conto della vetustà, del tipo di finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, dell'esposizione, della situazione occupazionale, della consistenza superficiale dei beni, della situazione edilizia ed urbanistica, delle presunte caratteristiche energetiche e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della

presente stima considerando tra gli altri: lo stato di conservazione ed il livello di manutenzione, la destinazione d'uso, nonché la situazione del mercato immobiliare. In base ai criteri su riportati si è proceduto alla comparazione dei beni analoghi i cui valori di stima sono stati reperiti presso annunci immobiliari, quotazioni immobiliari delle tabelle OMI e Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Picinisco (FR) - Borgata Casalucra	84,80 mq	400,00 €/mq	€ 33.920,00	100,00%	€ 33.920,00
Valore di stima:					€ 33.920,00

Valore di stima: € 33.920,00

Valore finale di stima: € 33.920,00

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 03/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cangì Giordano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1_NOMINA+ACCETTAZIONE
- ✓ Altri allegati - 2_VERBALI PRIMO E SECONDO SOPRALLUOGO+AUTORIZZAZIONE ACCESSO FORZOSO
- ✓ Visure e schede catastali - 3_VISURA+PLANIMETRIA PRECEDENTI ALL'AGGIORNAMENTO
- ✓ Altri allegati - 4_COMUNICAZIONI E RACCOMANDATE SOPRALLUOGO
- ✓ Visure e schede catastali - 5_VISURA E PLANIMETRIA AGGIORNATE

- ✓ Estratti di mappa - 6_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7_DICHIARAZIONE ASSENZA TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - 8_DICHIARAZIONE ASSENZA DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 9_FOTO AEREE 1942 E 1954
- ✓ Visure e schede catastali - 10_VISURA PART. 747
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 11_CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Atto di provenienza - 12_ATTO PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 13_CERTIFICATI ANGRAFICI
- ✓ Foto - 14_FOTO
- ✓ Altri allegati - 15_CERTIFICATO SPECIALE IPOTECARIO
- ✓ Altri allegati - 16_PERIZIA VERSIONE PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Picinisco (FR) - Borgata Casalucra
Trattasi di unità immobiliare principalmente adibita ad abitazione. E' disposta su tre piani. Al piano terra insiste una cantina con doppio accesso, uno su lato Nord ed un altro sul lato Sud; al piano primo ed al piano secondo insiste l'abitazione con accesso unico esterno posto sul lato Sud.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 747, Graffato 729 al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 729, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 747
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In assenza di PRG (come attestato dalla Pec del 23.03.2021, all. 11) si è proceduto a richiedere al Comune di Picinisco il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 11) dal quale si evince che l'immobile ricade fuori dal perimetro urbano ed è sottoposto ai seguenti vincoli: - Paesaggistico (Tav. B33 foglio 391 PTPR D.Lgs 42/04 L.R. 24/98); vincoli dichiarativi: g) beni d'insieme con valori estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Idrogeologico R.D.L. 3267/23, R.D. 1126/26 e L.R. 53/98; - Piano stralcio assetto idrogeologico Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno L. n. 183/1989 e smi: area a rischio medio di fenomeni franosi.

Prezzo base d'asta: € 33.920,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.920,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Picinisco (FR) - Borgata Casalucra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 747, Graffato 729 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 729, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 747	Superficie	84,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta oggi disabitato ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare principalmente adibita ad abitazione. E' disposta su tre piani. Al piano terra insiste una cantina con doppio accesso, uno su lato Nord ed un altro sul lato Sud; al piano primo ed al piano secondo insiste l'abitazione con accesso unico esterno posto sul lato Sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		