
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianchi Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Bianchi Ivan, con studio in Via Mandravecchia - 03035 - Fontana Liri (FR), email ing.ivan.bianchi10@gmail.com, PEC ivan.bianchi@ingpec.eu, Fax 0776 520166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Melfi Di Sotto

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone industriale realizzato in cemento precompresso gli uffici sono ampi e luminosi, inoltre vi è un ampio piazzale esterno e un'ampia pensilina. All'interno del capannone vi sono dei rifiuti quali scarti di lavorazione, mentre negli uffici vi è carta e cartone e prodotti di cartoleria, nei magazzini vi sono dei letti. All'interno del capannone vi sono degli escrementi dovuti alla presenza di uccelli.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/10/2023.

Custode delle chiavi: Beatrice Ascione

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Melfi Di Sotto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Industria	3200,00 mq	3100,00 mq	0,50	1550,00 mq	8,00 m	T- 1
Totale superficie convenzionale:				1550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	523			D1	2		000 mq	17796 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

pignoramento del 07/12/2022 numero di repertorio 2795 TRIBUNALE D Codice fiscale 81004340600 Sede CASSINO (FR), trascritto in data 16/01/2023 favore PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0493

seguenti i1mnobili:

Quota 1/1 di piena proprietà degli immobili in PONTECORVO (FR), CO A MELFI DI SOPRA distinti al NCEU foglio 2 mappale 520 subalterno 1 - Pian T c tegoria D/1 rendita catastale euro 11.366,00 e foglio 2 mappale 520 subalterno 2 - Pi no 1 categoria F/3. Immobili soppressi a seguito di variazione per fusione-ultimazio e di fabbricato urbano in data 02/08/2017 n.11018.1/2017, la soppressione ha origi ato 'immobile distinto al NCEU



foglio 2 mappale 523, CONTRADA MELFI DI SOTTO ian T-1 classe 2 categoria D/1 rendita catastale euro 17.796,00

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è un capannone industriale realizzato in cemento precompresso, in un buono stato di conservazione. Vedere fotografie.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

No sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un capannone industriale realizzato in cemento precompresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.



Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

Dalla visura storica per l'immobile risulta che la proprietà era di

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

La proprietà era dal 13/06/2022 al 15/02/2006 l.

La proprietà era dal 15/02/2006 al 13/12/2007 e

La proprietà era dal 13/02/2007 al 02/08/2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Tribunale di Cassino aggiornate al 15/09/2008, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Granzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 09/08/2021
Reg. gen. 13742 - Reg. part. 1269
Quota: 1/1
Importo: € 2.712.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.712,50
Rogante: Roberto Labate
Note: Iscrizione nn.13742/1269 del 09/08/2021, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Formalità di riferimento - Iscrizione Numero di registro particolare 1945 del 07/09/2001 (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 06/09/2001 Numero di repertorio 225443 notaio ROBERTO LABATE), a favore PENELOPE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 (Domicilio ipotecario eletto: - non indicato), a carico (**** Omissis ****)
07/11/2021 Iscrizione nn.13742/1269 del 09/08/2021, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Formalità di riferimento - Iscrizione Numero di registro particolare 1945 del 07/09/2001 (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 06/09/2001 Numero di repertorio 225443 notaio ROBERTO LABATE), a favore PENELOPE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 (Domicilio ipotecario eletto: - non indicato), a carico (**** Omissis ****), iscritta per l'importo capitale pari ad € 1.550.000,00 e per la somma complessiva pari ad € 2.712.500,00, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in PONTECORVO, CONTRADA MELFI DI SOTTO distinto al NCEU foglio 2 mappale 523, nonché altri omissis. DERITORE NON DATORE.
Ulteriori informazioni: - gli importi in euro elencati nel QUADRO A corrispondono a lire 3.001.218.500. = di capitale oltre a spese ed interessi per un complessivo importo di lire 5.252.132.375. = (mutuo n.01876954500007566).
- **Ipoteca** derivante da Granzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2022
Reg. gen. 8564 - Reg. part. 829
Importo: € 2.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione nn.8564/829 del 16/05/2022, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 1867 del 14/06/2002 (ATTO NOTARILE PUBBLICO del



13/06/2002 Numero di repertorio 237348 notaio LABATE ROBERTO), a favore PENELOPE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 (Domicilio ipotecario eletto: - non indicato), a carico c

scritta per l'importo capitale pari ad € 2.300.000,00 e per la somma complessiva pari ad € 4.025.000,00, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in PONTECORVO, CONTRADA MELFI DI SOTTO distinto al NCEU foglio 2 mappale 523 (Identificativi dell'immobile nella formalità precedente: Catasto FABBRICATI: - foglio 2 mappale 520 subalterno 1 e foglio 2 mappale 520 subalterno 2).

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cassino il 15/09/2008

Reg. gen. 20282 - Reg. part. 13860

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nn.20282/13860 del 15/09/2008, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2008 Numero di repertorio 1483 - TRIBUNALE DI CASSINO), a favore MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. sede MILANO (MI) Codice fiscale 13300400150, a

era piena proprietà degli immobili degli immobili in PONTECORVO, VIA MELFI DI SOTTO distinti al NCEU foglio 2 mappale 520 subalterno 1 e foglio 2 mappale 520 subalterno 2.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cassino il 15/09/2008

Reg. gen. 20283 - Reg. part. 13861

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nn.20283/13861 del 15/09/2008, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2008 Numero di repertorio 1484 - TRIBUNALE DI CASSINO), a favore MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. sede MILANO (MI) Codice fiscale 13300400150, a

gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in PONTECORVO distinto al NCT foglio 2 mappale 513, nonché altri omissis.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cassino il 31/01/2012

Reg. gen. 2646 - Reg. part. 2310

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nn.2646/2310 del 31/01/2012, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 18/11/2011 Numero di repertorio 2250 - TRIBUNALE DI CASSINO), a favore MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. sede MILANO (MI) Codice fiscale 13300400150, a

gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in PONTECORVO distinto al NCT foglio 2 mappale 523.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cassino il 16/01/2023

Reg. gen. 794 - Reg. part. 566

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: Trascrizione nn.794/566 del 16/01/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 07/12/2022 numero di repertorio 2795 TRIBUNALE DI CASSINO Codice fiscale 81004340600 Sede CASSINO (FR)) A favore PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 (Cassa di Proprietà) per la quota di 1/1).

Il presente atto è gravato da ipoteca (n° 1557/00701 per diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1) Grava sull'immobile in Comune di PONTECORVO (FR), distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 2 Particella 523 Natura D1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è un capannone industriale reglore dal punto di vista urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Melfi Di Sotto

L'immobile oggetto di pignoramento e un capannone industriale realizzato in cemento precompresso gli uffici sono ampi e luminosi, inoltre vi è un ampio piazzale esterno e un'ampia pensilina. All'interno del capannone vi sono dei rifiuti quali scarti di lavorazione, mentre negli uffici vi è carta e cartone e prodotti di cartoleria, nei magazzini vi sono dei letti. All'interno del capannone vi sono degli escrementi dovuti alla presenza di uccelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 523, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 930.000,00

Al prezzo di stima va tolta la cifra di 10.000,00 euro necessaria per eliminare gli escrementi e il materiale vario, quali escrementi di uccelli carta e cartone e altri maiali.

Prezzo di vendita 930.000,00 euro -10.000,00euro=920.000,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Pontecorvo (FR) - Via Melfi Di Sotto	1550,00 mq	600,00 €/mq	€ 930.000,00	100,00%	€ 930.000,00
				Valore di stima:	€ 930.000,00

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.

Fontana Liri, li 17/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bianchi Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Melfi Di Sotto
L'immobile oggetto di pignoramento e un capannone industriale realizzato in cemento precompresso gli uffici sono ampi e luminosi, inoltre vi è un ampio piazzale esterno e un'ampia pensilina. All'interno del capannone vi sono dei rifiuti quali scarti di lavorazione, mentre negli uffici vi è carta e cartone e prodotti di cartoleria, nei magazzini vi sono dei letti. All'interno del capannone vi sono degli escrementi dovuti alla presenza di uccelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 523, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via Melfi Di Sotto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 523, Categoria D1	Superficie	1550,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è un capannone industriale realizzato in cemento precompresso, in un buono stato di convazione.Vedere fotografie.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento e un capannone industriale realizzato i cemento precompresso gli uffici sono ampi e luminosi, inoltre vi è un ampio piazzale esterno e un'ampia pensilina. All'interno del capannone vi sono dei rifiuti quali scarti di lavorazione, mente negli uffici vi è carta e cartone e prodotti di cartoleria, nei magazzini vi sono dei letti. All'interno del capannone vi sono degli escrementi dovuti alla presenza di uccelli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

