
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Panci Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2019 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXX Codice fiscaleXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX (CE)

contro

XXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX1

XXXXXXXXXX 86

XXXXXXXXXXXXXX (CE)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto UnO.....	6
Lotto due.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
• Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92	6
• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86.....	6
Titolarità	7
• Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92	7
• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86.....	7
Consistenza.....	7
• Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92.....	7
• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92.....	7
• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92.....	8
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto UnO.....	16
Lotto due.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto UnO	19
Lotto DUE	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2019 del R.G.E.	20
Lotto UnO	20
Lotto DUE	20

INCARICO

All'udienza del 08/05/2019, il sottoscritto Arch. Panci Pier Luigi, con studio in Via Val Santerno, 13 - 00141 - Roma (RM), email pierparc@gmail.com, PEC pierluigi.panci.arch@pec.archrm.it, Tel. 337 728997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92, distinto in Catasto al Foglio 21 particella 394 sub 3 Categoria C/1 Classe 4 Consistenza 36 mq. Superficie Catastale mq. 61 rendita € 388,58
- **Bene N° 2**- Appartamento ubicato in Mignano Monte Lungo (CE) via Casilina 86, distinto in Catasto al Foglio 21 particella 394 sub 6 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Superficie Catastale Totale mq. 131 Totale escluse aree scoperte mq. 124 rendita € 454,48

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – NEGOZIO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE)-VIA CASILINA 92

L'immobile si sviluppa su un unico livello a piano terra, di una palazzina di tre piani oltre seminterrato destinato ad autorimessa di tre locali commerciali al piano terra e sei appartamenti, due per ogni piano. L'ingresso principale, vetrato a tutta larghezza, si affaccia su antistante piazzale esterno, con funzioni di sosta e parcheggio direttamente dalla S.R. Casilina. Confina da un lato con un altro locale commerciale e dall'altro con una piccola corte condominiale e fosso di guardia, la corte è accessibile anche dalla porta posta nel retro negozio. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in discreto stato, perfettamente tinteggiato e in condizioni di manutenzione normali. La forma corrisponde ad un rettangolo delle dimensioni esterne di ml. 16,00x4,80, il locale, precedentemente destinato a macelleria, risulta pavimentato con mattonelle in ceramica ed anche le pareti risultano rivestite in maioliche, alle pareti sono presenti ganci ed appendini in metallo che identificano il precedente uso, nel retro negozio sono state realizzate due celle frigorifere, è presente un servizio igienico con interposto un piccolo locale con un accesso esterno verso la piccola corte condominiale. La parte anteriore, destinata a negozio, delle dimensioni di ml. 9,30 x 4,50 al netto delle murature, è completata da un controsoffitto a doghe metalliche suddiviso in due zone, una con altezza ml. 2,60 che sicuramente copriva la zona di vendita, mentre l'altra più grande con un'altezza di ml. 2,90 individuava la zona destinata alla clientela. L'accesso al retro negozio avviene attraverso una doppia porta a bandiera con altezza di dimensioni ridotte. L'immobile risulta in condizioni di manutenzione normali. Il raffronto tra la planimetria catastale ed il progetto approvato con concessione edilizia n.28 del 18/07/1987 risulta conforme mentre lo stato di fatto risulta difforme in quanto la parete divisoria tra il negozio ed il retro negozio è posizionata diversamente evidenziando un abuso, non essendo presenti autorizzazioni amministrative che ne qualificerebbero la legittimità.

BENE N° 2- APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANO MONTELUONGO (CE)-VIA CASILINA 86

L'appartamento posto al primo piano della stessa palazzina che comprende anche il negozio, di cui sopra è cenno, si compone di ingresso, soggiorno a vista, cucina, due camere da letto un servizio igienico ed un ripostiglio. Un balcone, che si sviluppa per tre lati del fabbricato escluso il posteriore, fa parte dell'appartamento per la parte prospiciente di competenza. Confina con adiacente appartamento e vano scala. La superficie calpestabile è di mq. 105 e quella commerciale di mq. 130. Le condizioni di manutenzione sono normali e gli impianti funzionanti. L'impianto termico e di produzione di acqua calda è autonomo con caldaia posizionata sul balcone. Il raffronto tra la planimetria catastale ed il progetto approvato con concessione edilizia n.28 del 18/07/1987 risulta conforme così come lo stato di fatto ad esclusione della presenza sul balcone di un manufatto realizzato in alluminio e vetro con funzioni di locale caldaia e di sgombero. Non sono state reperite presso l'ufficio tecnico comunale pratiche amministrative che ne qualificerebbero la legittimità.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (19/07/2019) risultava occupato dall'esecutato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Altre limitazioni d'uso: Non è stata rinvenuta agli atti l'agibilità-edilizia.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati:

Iscrizioni :

Ipoteca volontaria iscritta in Santa Maria Capua Vetere il 03-12-1988 ai numeri 26493/2239 per un totale di € 125.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale gravante sul subalterno 6

Ipoteca giudiziale iscritta in Santa Maria Capua Vetere il 09-03-2017 ai numeri 7769/881, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cassino (FR) in data 14/05/2014 numero 1266/2014 a favore di xxxxxx, nato ad Aversa (CE) il 05/03/1986 e contro xxxxxxxx, nato a Rocca D'Evandro(CE) il 22/04/1955, per la somma complessiva di € 15.000,00 di cui € 16.675,13 di capitale gravante sulle unità immobiliari in oggetto, con l'indicazione che la quota di proprietà è pari.

Pignoramenti :

Trascrizione del 11/03/2019 ai numeri 8424/6580, in favore xxxxx, nato ad Aversa (CE) il 05/03/1986 e contro xxxxxxxxx, nato a Rocca D'Evandro(CE) il 22/04/1955, gravante sulle entità immobiliari in oggetto con precisazione che la quota di proprietà indicata nella nota è pari all'intero.

Altre trascrizioni

Vedi Ispezione Ipotecaria

Altre limitazioni d'uso: Nessuna .

Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia e non è conforme catastalmente.

Dai progetti visionati presso il Comune di Mignano (Concessione edilizia N°5 del 28/02/1986, Concessione edilizia N°32 del 27/09/1986, Concessione edilizia N°38 del 18/11/1986, Concessione edilizia N°1 del 30/01/1987 Concessione edilizia N°28 del 18/07/1987) sono emerse le seguenti difformità:

-Locale Negozio: posizionamento del tramezzo divisorio tra la parte destinata alla vendita ed il retro negozio è in una posizione diversa sia rispetto al progetto approvato che nell'elaborato catastale.(più arretrata)

-Abitazione: E' presente sul balcone un manufatto con struttura in alluminio e tamponatura in vetro e pannelli coibentati nella parte bassa con funzione di locale caldaia e ripostiglio.

Non risultano essere state richieste autorizzazioni, sanatorie, etc per regolarizzare tali difformità e le stesse possono risultare sanabili.

Per quanto attiene al locale negozio con una C.I.L.A. in sanatoria per opere interne.

Per l'abitazione il manufatto in alluminio e vetro realizzato sul balcone con funzione di locale caldaia e ripostiglio dovrà essere rimosso ed i materiali di risulta smaltiti.

Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il locale negozio non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Mignano Montelungo dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi. Complessivamente l'edificio si trova in condizioni sufficienti e la manutenzione delle parti comuni è sufficientemente curata. La zona gode di una gradevole posizione.

Lo stato di manutenzione è buono.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2018

- Provincia: Caserta; Comune: Mignano Montelungo che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (appartamenti e appartamenti normali), propone prezzi di mercato compresi tra € 550,00/mq ed € 800,00/mq di superficie lorda.

Mentre nella Tipologia/ negozi commerciali, il Borsino Immobiliare propone prezzi di mercato compresi tra € 700,00/mq ed € 900,00/mq di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 850,00 di superficie commerciale lorda. Mentre per il negozio, un valore unitario a mq pari € 750,00 di superficie commerciale lorda. La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%.

Fonti di informazione:

Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici del registro, Ufficio tecnico del Comune, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Caserta, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. I dati utilizzati per la comparazione sono stati

quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudentziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Prezzo base d'asta del lotto UNO- Negozio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova: € **58.500,00**

Prezzo base d'asta del lotto DUE- Abitazione ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova:
(al netto del costo delle opere di ripristino) € **101.500,00**

LOTTO UNO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

LOTTO DUE

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Abitazione ubicata a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA 92
-

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Planimetria catastale che si allega alla presente relazione.

- **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA 86
-

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Planimetria catastale che si allega alla presente relazione.

TITOLARITÀ

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA 92**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- xxxxxxxx (Proprietà 1/1)

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

- **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA 86**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- xxxxxxxxxxxx(Proprietà 1/1)

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

- xxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA 92**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	66,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,45 m	T
					Controsoffitto zona negozio 2.95	
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

- **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) - VIA CASILINA 92**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	10.5,50 mq	120,00 mq ma	1,00	120,00 mq	2,80 m	T
Balcone	22,,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				125,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **BENE N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) – Via Casilina 92**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/09/1987	XXXXX.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 394, Sub. 3 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 36 mq Rendita L. 288 Piano T
Dal 15/09/1987 al 16/05/1988	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 394, Sub. 3 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 36 mq Rendita L. 288 Piano T
Dal 17/05/1988	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 394, Sub. 3 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 36 mq Rendita € 388,58 Piano T

Gli attuali intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

- **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MIGNANO MONTE LUNGO (CE) – VIA CASILINA 92**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/09/1987	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 394, Sub. 6 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita L. 1.023 Piano 1
Dal 15/09/1987 al 16/05/1988	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 394, Sub. 6 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita L. 1.023 Piano 1
Dal 17/05/1988	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 394, Sub. 6 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita L. 1.023 Piano 1

Gli attuali intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

- **BENE N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	394	3		C/1	4	36 mq	61 mq	388,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo è stata accertata la **non** corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Muro divisorio tra negozio e retro negozio posizionato diversamente.

La presente difformità dovrà essere corretta dall'aggiudicatario presentando una variazione in catasto per esatta rappresentazione grafica.

- **BENE N° 2** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	394	6		A2	3	5,5	131mq	454,48 €	1	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo è stata accertata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Sul balcone è presente un manufatto realizzato in alluminio e vetro con funzioni di locale caldaia e di sgombero, che comunque dovrà essere demolito con il ripristino dello stato dei luoghi, dopo la vendita e a cura dell'aggiudicatario.

PATTI

- **BENE N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dal debitore, e dal proprio nucleo familiare.

- **BENE N° 2** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dal debitore, e dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

- **BENE N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92
-

L'immobile è risultato in buone condizioni manutentive.

- **BENE N° 2** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86
-

L'immobile è risultato in buone condizioni manutentive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **BENE N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92
-

Trattasi di locale commerciale al piano terra di un fabbricato con struttura in cemento armato composto di quattro piani fuori terra ed un seminterrato ad uso garage ed al piano terra vi sono tre negozi con retrobottega e nei piani superiori sei appartamenti.

L'ingresso avviene dall'ampio piazzale antistante, limitrofo alla via casilina .

Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica, la pavimentazione in ceramica, nella parte destinata a negozio è presente un controsoffitto in doghe di alluminio a doppia altezza , mentre nel retro negozio il soffitto è a tutta altezza.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, è presente una serranda di protezione. .

E' presente una porta di accesso laterale che comunica con una piccola corte condominiale

Nell'immobile sono presenti due celle frigorifere in quanto l'utilizzo precedente era ad uso macelleria. L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni manutentive

- **BENE N° 2** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86
-

Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato con struttura in cemento armato composto di quattro piani fuori terra ed un seminterrato ad uso garage.

Dotato di finiture interne di tipo civile (normali), l'accesso avviene da scala condominiale.

Le finiture alle pareti sono in intonaco civile, le pavimentazione in ceramica, i soffitti piani.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e persiane anch'esse dello stesso materiale.

Le porte interne in legno, il portone di ingresso in alluminio anodizzato.

E' presente una balcone che si sviluppa su parte lato lungo dell'appartamento ed anche sul fronte dove è presente una interruzione con la proprietà contigua .

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale, impianto elettrico e citofonico.

L'appartamento allo stato attuale si trova in buone condizioni manutentive .

STATO DI OCCUPAZIONE

- **BENE N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92
-

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal relativo nucleo familiare.

- **BENE N° 2** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86
-

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal relativo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

• BENE N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1988	xxxxxxxxxx nato a Rocca D'Evandro (CE) il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx xxxxxxxxBI, Proprietario per 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Iadecola	17/05/1988	1594	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

L'atto di provenienza, e l'atto di correzione, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

• BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1988	xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx, Proprietario per 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Iadecola	17/05/1988	1594	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, e l'atto di correzione, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **BENE N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92**

- 1 ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1988 - Registro Particolare 2239 Registro Generale 26493
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
- 2 Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2001 - Registro Particolare 3055 Registro Generale 3737
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 49493 del 27/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10117 del 1988
- 3 Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2001 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 3738
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 49493 del 27/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10118 del 1988
- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2001 - Registro Particolare 635 Registro Generale 6448
Pubblico ufficiale CATANESE FILOMENA Repertorio 9317 del 28/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 1319 del 29/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 5 ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2006 - Registro Particolare 26405 Registro Generale 69869
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 197155/28 del 16/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 5284 del 18/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2007 - Registro Particolare 3040 Registro Generale 6061
Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNANDO Repertorio 81365/24389 del 04/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROCCA D'EVANDRO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2017 - Registro Particolare 881 Registro Generale 7769
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1266/2014 del 17/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)

Nota disponibile in formato elettronico

- 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2019 - Registro Particolare 6580 Registro Generale 8424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 230/2019 del 21/01/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico

• BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

- 1 ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1988 - Registro Particolare 2239 Registro Generale 26493
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
- 2 Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2001 - Registro Particolare 3055
Registro Generale 3737
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 49493 del 27/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10117 del 1988
- 3 Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/2001 - Registro Particolare 3056
Registro Generale 3738
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 49493 del 27/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10118 del 1988
- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2001 - Registro Particolare 635 Registro Generale 6448
Pubblico ufficiale CATANESE FILOMENA Repertorio 9317 del 28/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 1319 del 29/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 5 ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2006 - Registro Particolare 26405 Registro Generale 69869
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 197155/28 del 16/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 5284 del 18/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2007 - Registro Particolare 3040 Registro Generale 6061
Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNANDO Repertorio 81365/24389 del 04/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROCCA D'EVANDRO (CE)

Nota disponibile in formato elettronico

- 7 ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2017 - Registro Particolare 881 Registro Generale 7769
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1266/2014 del 17/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico
- 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2019 - Registro Particolare 6580 Registro Generale 8424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 230/2019 del 21/01/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIGNANO MONTE LUNGO (CE)
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

- **BENE N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) – Via Casilina 9**

Trattasi di costruzione per locale commerciale in area urbana.

- **BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) – Via Casilina 86**
-

Trattasi di costruzione per civile abitazione in area urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- **BENE N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) – Via Casilina 92**
-

La costruzione è stata realizzata in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mignano Montelungo e precisamente :

- Concessione edilizia N°5 del 28/02/1986,
- Concessione edilizia N°32 del 27/09/1986,
- Concessione edilizia N°38 del 18/11/1986,
- Concessione edilizia N°1 del 30/01/1987
- Concessione edilizia N°28 del 18/07/1987

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità, probabilmente non è stata prodotta la pratica amministrativa per la richiesta.

In base a ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Mignano Monte Lungo, non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

-Locale Negozio: posizionamento del tramezzo divisorio tra la parte destinata alla vendita ed il retro negozio è in una posizione diversa sia rispetto al progetto approvato che nell'elaborato catastale.(più arretrata)

Non risultano essere state richieste autorizzazioni, sanatorie, etc per regolarizzare tali difformità e le stesse possono risultare sanabili.

Per quanto attiene al locale negozio con una C.I.L.A. in sanatoria per opere interne.

Successivamente, a cura dell'aggiudicatario, andrà presentata in catasto opportuna variazione per esatta rappresentazione grafica.

• BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) – Via Casilina 86

La costruzione è stata realizzata in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mignano Montelungo e precisamente :

- Concessione edilizia N°5 del 28/02/1986,
- Concessione edilizia N°32 del 27/09/1986,
- Concessione edilizia N°38 del 18/11/1986,
- Concessione edilizia N°1 del 30/01/1987
- Concessione edilizia N°28 del 18/07/1987

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità, probabilmente non è stata prodotta la pratica amministrativa per la richiesta.

In base a ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Mignano Monte Lungo, non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

-Abitazione:E' presente sul balcone un manufatto con struttura in alluminio e tamponatura in vetro e pannelli coibentati nella parte bassa con funzione di locale caldaia e ripostiglio.

Non risultano essere state richieste autorizzazioni, sanatorie, etc per regolarizzare tali difformità e le stesse possono risultare sanabili.

Per l'abitazione il manufatto in alluminio e vetro realizzato sul balcone con funzione di locale caldaia e ripostiglio dovrà essere rimosso ed i materiali di risulta smaltiti.

Il costo dei lavori per il ripristino dello stato dei luoghi viene stimato a corpo pari ad €uro 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- **BENE N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92
-

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto dichiarato dall'esecutato in sede di accesso, e per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dell'esecutato, non risultano a suo carico oneri condominiali arretrati.

- **BENE N° 2** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86
-

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto dichiarato dall'esecutato in sede di accesso, e per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dell'esecutato, non risultano a suo carico oneri condominiali arretrati.

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 due lotti così costituiti:

LOTTO UNO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

Negozio di superficie complessiva catastale pari a mq.61 al piano terra.

Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 394 sub 3 Categoria C/1

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

Valore di stima del bene: € 58.500,00

Per la determinazione del valore dei beni si è adottato come parametro tecnico il prezzo a mq,

lo stesso che viene adottato nelle libere contrattazione di compravendita nei comprensori di Mignano Montelungo e zone limitrofe, valore che si è dedotto dopo un'analisi di mercato, e tenendo conto di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche (posizione del complesso, pertinenze, ecc. ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92	78,00 mq	750,00 €/mq	€ 58.500,00	100%	
				Valore di stima:	€ 58.500,00

LOTTO DUE

- **Bene N° 2-** Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86

Appartamento per civile abitazione di superficie complessiva catastale pari a mq.131 al piano primo.

Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 394 sub 6 Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € 106.500,00

Costo lavori per ripristino stato dei luoghi (manufatto abusivo) €uro 5.000,00.

Per la determinazione del valore dei beni si è adottato come parametro tecnico il prezzo a mq, lo stesso che viene adottato nelle libere contrattazione di compravendita nei comprensori di Mignano Montelungo e zone limitrofe, valore che si è dedotto dopo un'analisi di mercato, e tenendo conto di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche (posizione del complesso, pertinenze, ecc. ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 86	125,50 mq	850,00 €/mq	€ 106.675,00	100%	
				Valore di stima:	€ 106.500,00
				Al netto dei costi per il ripristino stato dei luoghi	€ 101.500,00

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.

Roma, li 13/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Panci Pier Luigi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 92

Negozio di superficie complessiva catastale pari a mq.61 al piano terra.

Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 394 sub 3 Categoria C/1

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di costruzione per attività commerciale in area urbana.

LOTTO DUE

- **Bene N° 2**- Appartamento ubicato in Mignano Monte Lungo (CE) via Casilina 86,

Appartamento per civile abitazione di superficie complessiva catastale pari a mq.131 al piano primo.

Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 394 sub 6 Categoria A/2

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di costruzione per civile abitazione in area urbana.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 1		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio	Superficie	Mq 78,00
	Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 394 sub 3 Categoria C/1		
Stato conservativo	L'immobile è risultato in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Negozio di superficie complessiva catastale pari a mq. 78,00 al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si		
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato dal debitore		

LOTTO DUE

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Appartamento	Superficie	Mq 125,50
	Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 394 sub 6 Categoria A/2		
Stato manutentivo	L'immobile è risultato in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione di superficie complessiva catastale pari a 131 mq al piano primo		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si		
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal relativo nucleo familiare.		