

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manzari Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 492.567,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Manzari Valerio, con studio in Via San Domenico Vertelle, 29 - 03043 - Cassino (FR), email ing.manzari@libero.it;ing.manzari@virgilio.it;val.manzari@tiscali.it, PEC valerio.manzari@ingpec.eu, Tel. 328 7582914, 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** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Fadoni

DESCRIZIONE

Abitazione in villa sita a Cervaro 03044 (Fr) in Via Fadoni, identificata al catasto fabbricati al Foglio 8 particella 995 (ex 338/B) cat. A/7, classe 4, consistenza 10,5 vani con i relativi diritti.

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** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Fadoni

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confinante con via pubblica su due lati e con la particella n. 339 dello stesso foglio n. 8 su altri due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	33,75 mq	39,40 mq	0,50	19,70 mq	2,80 m	S1
Taverna	35,00 mq	40,13 mq	0,50	20,07 mq	2,50 m	S1
Cantina	22,60 mq	26,35 mq	0,50	13,18 mq	2,50 m	S1
Dispensa	56,77 mq	63,12 mq	0,50	31,56 mq	2,45 m	S1
Abitazione-soggiorno	30,41 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,20 m	T
Abitazione-cucina pranzo	36,35 mq	39,46 mq	1	39,46 mq	3,00 m	T
Abitazione-ingresso lato est	23,60 mq	25,91 mq	1	25,91 mq	3,00 m	T
Abitazione-wc	3,26 mq	3,74 mq	1	3,74 mq	3,00 m	T
Abitazione-ripostiglio	8,94 mq	10,27 mq	1	10,27 mq	3,00 m	T
Abitazione-terrazzo a livello lato sud	21,08 mq	21,08 mq	0,40	9,49 mq	3,00 m	T
Abitazione-disimpegno zona notte	4,52 mq	5,38 mq	1	5,38 mq	2,70 m	T
Abitazione-camera guardaroba	8,14 mq	9,37 mq	1	9,37 mq	2,70 m	T
Abitazione-wc padronale	6,32 mq	8,26 mq	1	8,26 mq	2,70 m	T
Abitazione-terrazzo a livello lato ovest	5,45 mq	5,45 mq	0,30	1,64 mq	2,70 m	T
Abitazione-camera da letto	14,72 mq	17,61 mq	1	17,61 mq	2,70 m	T
Abitazione-terrazzo a livello lato est	9,87 mq	9,87 mq	0,30	2,96 mq	2,70 m	T
Abitazione-ballatoio esterno lato est	3,96 mq	3,96 mq	0,15	0,59 mq	3,00 m	T
Abitazione-scala esterna lato est	3,38 mq	3,38 mq	0,15	0,51 mq	0,00 m	T
Abitazione-scala esterna lato sud	3,54 mq	3,54 mq	0,15	0,53 mq	0,00 m	T
Abitazione- due camere da letto in ambiente unico	47,23 mq	52,50 mq	1	52,50 mq	2,85 m	P1
Abitazione-wc	5,24 mq	6,15 mq	1	6,15 mq	2,85 m	P1
Abitazione-terrazzo a livello scoperto	11,25 mq	11,25 mq	0,25	2,81 mq	0,00 m	P1
Giardino esclusivo	1280,00 mq	1280,00 mq	0,18	230,40 mq	0,00 m	T

Abitazione-sottotetto	34,00 mq	38,00 mq	0,33	12,54 mq	2,10 m	P1
Totale superficie convenzionale:				560,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 995 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 361 mq Rendita € 813,42 Piano S1-T-1 Graffato Sì

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	995			A7	4	10,5	361 mq	813,42 €	S1-T-1	Sì

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	
8	995				Ente urbano		00 15 00 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile è munito di ascensore per necessità di disabili in aderenza al fabbricato, dal lato ovest.

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

Livello di conservazione normale.

PARTI COMUNI

Nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con fondazioni a travi rovesce in cls armato, struttura portante in c.c.a., orizzontamenti e solai inclinati di copertura del tipo laterocementizi con caldana strutturale, manto di tegole in laterizio, rivestimento esterno in pietra a listelli regolari, pavimentazioni interne in marmo al piano terra e in ceramica al piano 1, in cotto nella zona S1, infissi interni ed esterni in legno massello con avvolgibili, inferriate a protezione degli infissi esterni, scale interne in marmo. Gli impianti elettrici sono del tipo civile sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è munito di termosifoni in alluminio. L'impianto di raffrescamento è del tipo con diffusori a parete. Il terreno di pertinenza dell'abitazione in villa è destinato a parco -giardino. I posti auto sono del tipo scoperto e coperto con garage nel piano S1. L'immobile è dotato di una zona S1 con taverna, cantina e dispensa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1987 al 17/04/2025	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	24/09/2024	8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Cassino	08/10/2024	18114	14603
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 08/10/2024
Reg. gen. 18114 - Reg. part. 14603
Quota: Piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona residenziale di PRG, C4 cosiddetta "zona di espansione rada", la cui edificazione è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 1469 del 30-05-1983 rilasciata dal Comune di Cervaro.

L'Autorizzazione Sismica n. 2233/A del 10-06-1983 venne rilasciata dal Genio Civile di Cassino.

Il deposito delle calcolazioni strutturali ai sensi dell'art. 4 Legge 5-11-1971 n. 1086 avvenne con prot. n. 1682 del 21-06-1983.

La relazione a struttura ultimata venne depositata in data 14-03-1985 con prot. n. 1982.

Il collaudo statico delle strutture in c.a.a. fu depositato al Genio Civile di Cassino in data 02-05-1985.

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.

A seguito del sopralluogo è stata riscontrata la difformità relativa al portico autorizzato con CE n. 1469 del 30-05-1983 e aperto su tre lati (dimensioni in pianta 8 m x 5 m, altezza 2,3 m) al piano seminterrato consistente nella trasformazione del medesimo in garage chiuso su tre lati.

Al piano attico è stata rilevata la diversa distribuzione interna dei tramezzi rispetto alla CE n. 1469 del 30-05-1983.

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** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Fadoni

Abitazione in villa sita a Cervaro 03044 (Fr) in Via Fadoni, identificata al catasto fabbricati al Foglio 8 particella 995 (ex 338/B) cat. A/7, classe 4, consistenza 10,5 vani con i relativi diritti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 995, Categoria A7, Graffato Sì al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 995, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 504.567,00

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. Il valore definitivo non è soggetto ad I.V.A..

Il metodo di stima utilizzato è quello indiretto, utilizzabile poiché è possibile disporre di valori di costo di mercato di beni analoghi, reperibili nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nella provincia e nel comune di Cervaro (FR), nella zona territoriale in cui è ubicato il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Il costo al metro quadrato è stato desunto da quello indicato da OMI 2024/2 che per la zona semicentrale in oggetto, tipo C1 indica un valore compreso tra € 670,00/me e € 1.000,00/mq per abitazioni in ville con normale stato di conservazione.

Per l'immobile in questione il valore più congruo può essere stimato in € 900/mq.

La regolarizzazione urbanistica del vano garage realizzato al posto del portico al piano seminterrato e della diversa distribuzione dei tramezzi interni al piano attico, sanabili, avrà un costo complessivo di € 12.000,00 comprensivo di spese tecniche e di diritti e sanzioni comunali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cervaro (FR) - Via Fadoni	560,63 mq	900,00 €/mq	€ 504.567,00	100,00%	€ 504.567,00
				Valore di stima:	€ 504.567,00

Valore di stima: € 504.567,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

Valore finale di stima: € 492.567,00

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 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manzari Valerio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Fadoni
Abitazione in villa sita a Cervaro 03044 (Fr) in Via Fadoni, identificata al catasto fabbricati al Foglio 8 particella 995 (ex 338/B) cat. A/7, classe 4, consistenza 10,5 vani con i relativi diritti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 995, Categoria A7, Graffato Sì al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 995, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona residenziale di PRG, C4 cosiddetta "zona di espansione rada", la cui edificazione è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 492.567,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 492.567,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Fadoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 995, Categoria A7, Graffato Sì Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 995, Qualità Ente urbano	Superficie	560,63 mq
Stato conservativo:	Livello di conservazione normale.		
Descrizione:	Abitazione in villa sita a Cervaro 03044 (Fr) in Via Fadoni, identificata al catasto fabbricati al Foglio 8 particella 995 (ex 338/B) cat. A/7, classe 4, consistenza 10,5 vani con i relativi diritti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 08/10/2024

Reg. gen. 18114 - Reg. part. 14603

Quota: Piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

