



## 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* \*\*\*\*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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
<b>Lotto Unico .....</b>	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E .....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 492.567,00 .....</b>	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 Convenzionale	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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>560,63 mq</b>					
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>				
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>560,63 mq</b>					

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 <b>Fabbricati</b> 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 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.

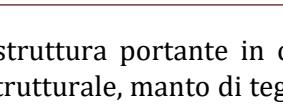
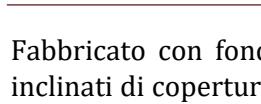
## PARTI COMUNI

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 e 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 ****	<b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	24/09/2024	8	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Cassino	08/10/2024	18114	14603
<b>Registrazione</b>					
		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

### Deprezzamenti

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**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cervaro (FR) - Via Fadoni		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 995, Categoria A7, Graffato Sì Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 995, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	560,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Livello di conservazione normale.		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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

