
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Grilli Geraldo, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T.....	6
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T.....	12



Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	20
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	21
Titolarità	22



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	22
Consistenza	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	23
Dati Catastali	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	27
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	27
Lotto 2	29
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2019 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.124.297,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.520,00	35



INCARICO

All'udienza del 11/08/2019, il sottoscritto Geom. Grilli Geraldo, con studio in Via G.B. Vico,16 - 03043 - Cassino (FR), email gerryst@libero.it, PEC geraldo.grilli@geopec.it, Tel. 347 6302660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2019 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 Macerine,8/a, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente relazione è una villa su due livelli con finiture di pregio circondata da un parco di circa 4000 mq, ricoperto di alberi a medio/alto fusto,vi si accede tramite un cancello elettrico e percorrendo il parco su una stradina brecciata costeggiata da querce, si arriva alla corte del fabbricato parzialmente pavimentata con battuto in calcestruzzo.L'immobile è sito nel comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine. La zona è prevalentemente di tipo residenziale, a ridosso della strada statale Casilina, quindi ben collegata con la viabilità principale,dove tra l'altro sono presenti una discreta quantità di attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Terreno sito in località Isola Tocca all'interno del parco antistante l'immobile. La particella anche se in catasto è censita come bosco ceduo in realtà è il viale principale da cui si accede alla villa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIKATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBIKATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBIKATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBIKATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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)

il terreno è pervenuto al **** Omissis **** con atto di donazione del 28/07/2017 rep. 30818 rogante:**** Omissis **** registrato a Marcianise

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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)

il terreno è pervenuto al **** Omissis **** con atto di donazione del 28/07/2017 rep. 30818 rogante:**** Omissis **** registrato a Marcianise

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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)

il terreno è pervenuto al **** Omissis **** con atto di donazione del 28/07/2017 rep. 30818 rogante:**** Omissis **** registrato a Marcianise

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

il complesso immobiliare è costituito oltre che dalla particella 833, anche dalle particelle 219,220,506, confina ad est con strada pubblica, a sud con particelle di proprietà **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis **** e a Nord con **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	209,30 mq	251,70 mq	1,00	251,70 mq	2,75 m	TERRA
Villa	111,93 mq	144,20 mq	1,00	144,20 mq	2,75 m	PRIMO
Locale tecnico	6,62 mq	9,70 mq	0,15	1,45 mq	2,75 m	TERRA
Serra/Depandance	34,04 mq	39,50 mq	0,95	37,52 mq	2,75 m	TERRA
Garage	41,80 mq	46,10 mq	0,50	23,05 mq	2,75 m	TERRA
Cantina grapperia	14,88 mq	17,20 mq	0,20	3,44 mq	2,75 m	TERRA
Portico fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	TERRA
Portico oltre i 25 mq	91,63 mq	102,00 mq	0,10	10,20 mq	0,00 m	TERRA
Giardino interno fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	TERRA
Giardino interno oltre i 25 mq	17,00 mq	20,90 mq	0,10	2,09 mq	0,00 m	TERRA
Terrazzo fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazzo oltre i 25 mq	139,43 mq	163,70 mq	0,10	16,37 mq	0,00 m	PRIMO
Fontana esterna	33,70 mq	33,70 mq	0,20	6,74 mq	0,00 m	TERRA
Giardino fino alla superficie dell'immobile	537,20 mq	537,20 mq	0,10	53,72 mq	0,00 m	TERRA
Giardino oltre la superficie dell'immobile	3075,60 mq	3075,60 mq	0,05	153,78 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				730,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				730,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile si trova in ottime condizioni, è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e presenta finiture di pregio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3353,00 mq	3353,00 mq	1,00	3353,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3353,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	3353,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3840,00 mq	3840,00 mq	1,00	3840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	176,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1989 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 833 Qualità Seminativo Cl.3
Dal 20/12/2001 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 833 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 004150 Reddito dominicale € 15,00



		Reddito agrario € 10,72
Dal 27/09/2005 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 833 Categoria F3 Superficie catastale 531 mq Piano T-1
Dal 20/12/2007 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 833 Categoria A7 Cl.4, Cons. 17 Superficie catastale 531 mq Rendita € 1.316,97 Piano T-1
Dal 28/07/2017 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 833 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 531 mq Rendita € 1.487,40 Piano T-1

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e proprietari reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 220 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003353 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 1,04
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 220 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003353 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 1,04
Dal 28/07/2017 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 220 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003353 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 1,04

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 219



		Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003840 Reddito dominicale € 3,97 Reddito agrario € 1,19
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 219 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003840 Reddito dominicale € 3,97 Reddito agrario € 1,19
Dal 28/07/2017 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 219 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003840 Reddito dominicale € 3,97 Reddito agrario € 1,19

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 506 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000176 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,05
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 506 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000176 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,05
Dal 28/07/2017 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 506 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000176 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,05

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	833			A7	5	16	531 mq	1487,4 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

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	
33	220				Bosco ceduo	1	003353 mq	3,46 €	1,04 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
33	219				Bosco ceduo	1	003840 mq	3,97 €	1,19 €		

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
33	506				Bosco ceduo	1	000176 mq	0,18 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

L'immobile di recente costruzione, risale ai primi anni del 2000, ha le caratteristiche costruttive ed architettoniche del

tempo, composto da piano terreno e primo piano in elevazione con copertura a tetto.

L'ossatura in elevazione come le travi sono in c.a. collegate con i solai in laterocemento gettati in opera.

La facciata esterna è di intonaco civile tinteggiato di un colore pesca con il "battiscopa" in marmo alto circa 30 cm e le modanatura delle porte e delle finestre con intonaco in rilievo tinteggiato bianco. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio con doppi vetri e camera d'aria interna. Il riscaldamento è garantito da un efficiente e moderno impianto a pavimento. Tutto l'appartamento è rifinito ad intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni rivestiti di maioliche

e specchi e le cui rubinetterie sono di tipo raffinato ed i sanitari sono nuovi e di marca, e della cucina padronale rivestita in legno della stessa tonalità dei mobili. Tutti i pavimenti al piano terra sono in cotto pregiato, mentre al piano primo sono in parquet di essenza di legno pregiato. il piano terra è composto da un ampio porticato che mette in comunicazione l'abitazione con una serra solare/depandance, un ingresso-disimpegno che porta ad una camera ed a due bagni, un grande salone dove fa bella mostra di se un elegante camino, una cucina che affaccia direttamente su un giardino interno, ed un soggiorno a tutta altezza dove è presente una scala a vista, che mette in comunicazione con il piano primo dove sono presenti quattro camere da letto con tre bagni, tutti gli ambienti affacciano su un ampio terrazzo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

trattasi di terreno agricolo, qualità Bosco ceduo, ha andamento pianeggiante, con una buona presenza di querce di medio fusto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

trattasi di terreno agricolo, qualità Bosco ceduo, ha un andamento pianeggiante, con una buona presenza di querce di medio/alto fusto.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

trattasi di terreno agricolo, qualità Bosco ceduo con andamento pianeggiante con folta presenza di alberi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/03/1990 al	**** Omissis ****	ISTRUMENTO(attto pubblico)



20/12/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iodice Giov.Domenico			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (Atto Pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iodice Giov. Domenico			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (Atto Pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iodice Giov. Domenico			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (Atto Pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iodice Giov. Domenico			
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine,8/A, nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1). lo stesso è stato realizzato con concessione edilizia n°17 del 04/06/2002 e successiva domanda di condono edilizio (prot. n.18366 del 10/12/2004) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento. Allo stato dei luoghi, è stato rilasciato nullaosta del comune (prot. n.13800 del 29/09/2005) per il rilascio della concessione in sanatoria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA MACERINE, PIANO T

Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA MACERINE,8/A, PIANO T-1



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.

il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n°27 del 24/04/2001 e successiva variante n°17 del 04/06/2002. Successivamente è stata presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria secondo la L.R. N°12/2004 Prot. 18366 del 10/12/2004. Ad oggi non risulta ancora rilasciata concessione in sanatoria, ma è stato rilasciato (vista la completezza della documentazione, le ricevute di versamento a totale saldo dell'oblazione e degli oneri concessori e l'assenza di vincoli) certificato di parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Durante il sopralluogo ho potuto constatare la corrispondenza della sagoma attuale rispetto all'ultima concessione edilizia rilasciata (n°17 del 04/06/2002). Infatti la concessione in sanatoria non ancora rilasciata riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso di tutte le porzioni di fabbricato che avevano la destinazione d'uso "annessi agricoli" e la trasformazione di un pergolato in portico. Risulta ragionevole quantificare un costo di circa 2'000,00 € (spese tecniche, diritti di segreteria e bolli) per il rilascio della concessione in sanatoria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

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



TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

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)

il terreno è pervenuto al **** Omissis **** con atto di donazione del 28/07/2017 rep. 30818 rogante.**** Omissis **** registrato a Marcianise

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

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)

il terreno è pervenuto al **** Omissis **** con atto di donazione del 28/07/2017 rep. 30818 rogante.**** Omissis **** registrato a Marcianise

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	990,00 mq	990,00 mq	1,00	990,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				990,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				990,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
Terreno agricolo	1850,00 mq	1850,00 mq	1,00	1850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1850,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 505 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000990 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 2,56
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 505 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000990 Reddito dominicale € 3,58 Reddito agrario € 2,56
Dal 28/07/2017 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 506 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000990 Reddito dominicale € 3,58 Reddito agrario € 2,56

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 943 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001850 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 4,78
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 943 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001850



		Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 4,78
Dal 28/07/2017 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 943 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001850 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 4,78

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	505				Seminativo	3	000990 mq	3,58 €	2,56 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	943				Seminativo	3	001850 mq	6,69 €	4,78 €	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

trattasi di terreno agricolo, qualità seminativo, allo stato attuale risulta incolto.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

trattasi di terreno agricolo, qualità seminativo, allo stato attuale risulta incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (Atto Pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iodice Giov. Domenico			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1990 al 20/12/2001	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (Atto Pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 28/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iodice Giov. Domenico			
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca, nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA ISOLA TOCCA, PIANO T

Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca, nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1



- Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1
 L'immobile oggetto della presente relazione è una villa su due livelli con finiture di pregio circondata da un parco di circa 4000 mq, ricoperto di alberi a medio/alto fusto,vi si accede tramite un cancello elettrico e percorrendo il parco su una stradina brecciata costeggiata da querce, si arriva alla corte del fabbricato parzialmente pavimentata con battuto in calcestruzzo.L'immobile è sito nel comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine. La zona è prevalentemente di tipo residenziale, a ridosso della strada statale Casilina, quindi ben collegata con la viabilità principale,dove tra l'altro sono presenti una discreta quantità di attività commerciali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 833, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.095.765,00
 la stima di detto immobile è stata effettuata per comparazione diretta, tenendo conto del tipo di finiture e della tipologia dell'immobile che risulta essere di tipo signorile con finiture di pregio.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
 Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 220, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.412,00
 COME METODOLOGIA DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO USARE UNA METODOLOGIA PER COMPARAZIONE. PER LA STIMA DEL TERRENO SI E' TENUTO CONTO DELLA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE LAZIO PROVINCIA DI FROSINONE, REGIONE AGRARIA N°9 ED I VALORI MEDI DI VENDITA RELATIVI A TERRENI UBICATI NELLA STESSA ZONA CON CARATTERISTICHE SIMILI.
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
 Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 219, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.360,00
 COME METODOLOGIA DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO USARE UNA METODOLOGIA PER COMPARAZIONE. PER LA STIMA DEL TERRENO SI E' TENUTO CONTO DELLA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE LAZIO PROVINCIA DI FROSINONE, REGIONE AGRARIA N°9 ED I VALORI MEDI DI VENDITA RELATIVI A TERRENI UBICATI NELLA STESSA ZONA CON CARATTERISTICHE SIMILI.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
 Terreno sito in località Isola Tocca all'interno del parco antistante l'immobile.La particella anche se in catasto è censita come bosco ceduo in realtà è il viale principale da cui si accede alla villa.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 506, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.760,00
 COME METODOLOGIA DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO USARE UNA METODOLOGIA PER COMPARAZIONE. PER LA STIMA DEL TERRENO SI E' TENUTO CONTO DELLA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE LAZIO PROVINCIA DI FROSINONE, REGIONE AGRARIA N°9 ED I VALORI MEDI DI VENDITA RELATIVI A TERRENI UBICATI NELLA STESSA ZONA CON CARATTERISTICHE SIMILI MAGGIORATO DEL COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADINA BRECCIATA.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1	730,51 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.095.765,00	100,00%	€ 1.095.765,00
Bene N° 2 - Terreno Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	3353,00 mq	4,00 €/mq	€ 13.412,00	100,00%	€ 13.412,00
Bene N° 3 - Terreno Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	3840,00 mq	4,00 €/mq	€ 15.360,00	100,00%	€ 15.360,00
Bene N° 4 - Terreno Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T	176,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.760,00	100,00%	€ 1.760,00
				Valore di stima:	€ 1.126.297,00

Valore di stima: € 1.126.297,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 1.124.297,00

la stima di detto immobile è stata effettuata per comparazione diretta, tenendo conto del tipo di finiture e della tipologia dell'immobile che risulta essere di tipo signorile con finiture di pregio.

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T
 Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 505, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.970,00
 COME METODOLOGIA DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO USARE UNA METODOLOGIA PER COMPARAZIONE. PER LA STIMA DEL TERRENO SI E' TENUTO CONTO DELLA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE LAZIO PROVINCIA DI FROSINONE, REGIONE AGRARIA N°9 ED I VALORI MEDI DI VENDITA RELATIVI A TERRENI UBICATI NELLA STESSA ZONA CON



CARATTERISTICHE SIMILI.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T
Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 943, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.550,00
COME METODOLOGIA DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO USARE UNA METODOLOGIA PER COMPARAZIONE. PER LA STIMA DEL TERRENO SI E' TENUTO CONTO DELLA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE LAZIO PROVINCIA DI FROSINONE, REGIONE AGRARIA N°9 ED I VALORI MEDI DI VENDITA RELATIVI A TERRENI UBICATI NELLA STESSA ZONA CON CARATTERISTICHE SIMILI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	990,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.970,00	100,00%	€ 2.970,00
Bene N° 6 - Terreno Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T	1850,00 mq	3,00 €/mq	€ 5.550,00	100,00%	€ 5.550,00
				Valore di stima:	€ 8.520,00

Valore di stima: € 8.520,00

Valore finale di stima: € 8.520,00

COME METODOLOGIA DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO USARE UNA METODOLOGIA PER COMPARAZIONE. PER LA STIMA DEL TERRENO SI E' TENUTO CONTO DELLA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE LAZIO PROVINCIA DI FROSINONE, REGIONE AGRARIA N°9 ED I VALORI MEDI DI VENDITA RELATIVI A TERRENI UBICATI NELLA STESSA ZONA CON CARATTERISTICHE SIMILI.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

si porta a conoscenza che risulta presente una nota di trascrizione di una revoca di atti soggetti a trascrizione riguardante la donazione dei coniugi michelucci ai loro figli:

A favore di **** Omissis **** Contro Soggetto n. 1 **** Omissis **** Per la quota di Soggetto n. 2 **** Omissis **** Per la quota di Soggetto n. 3 **** Omissis **** Per la quota di Soggetto n. 4 **** Omissis ****.



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 03/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Grilli Geraldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure e schede catastali - Ispezione catastale
- ✓ Concessione edilizia - Accesso comune
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - Foto
- ✓ Altri allegati - Certificazione APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1
L'immobile oggetto della presente relazione è una villa su due livelli con finiture di pregio circondata da un parco di circa 4000 mq, ricoperto di alberi a medio/alto fusto,vi si accede tramite un cancello elettrico e percorrendo il parco su una stradina brecciata costeggiata da querce, si arriva alla corte del fabbricato parzialmente pavimentata con battuto in calcestruzzo.L'immobile è sito nel comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine. La zona è prevalentemente di tipo residenziale, a ridosso della strada statale Casilina, quindi ben collegata con la viabilità principale,dove tra l'altro sono presenti una discreta quantità di attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 833, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine,8/A, nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1). lo stesso è stato realizzato con concessione edilizia n°17 del 04/06/2002 e successiva domanda di condono edilizio (prot. n.18366 del 10/12/2004) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento. Allo stato dei luoghi, è stato rilasciato nullaosta del comune (prot. n.13800 del 29/09/2005) per il rilascio della concessione in sanatoria.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 220, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 219, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T
Terreno sito in località Isola Tocca all'interno del parco antistante l'immobile.La particella anche se in catasto è censita come bosco ceduo in realtà è il viale principale da cui si accede alla villa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 506, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

Prezzo base d'asta: € 1.124.297,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T
Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 505, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR),
Località Isola Tocca, nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T
Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 943, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto della presente perizia, sito nel Comune di Cervaro (FR),
Località Isola Tocca, nel P.R.G. vigente è ricompreso in zona Agricola (E1).

Prezzo base d'asta: € 8.520,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.124.297,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - via Macerine,8/a, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 833, Categoria A7	Superficie	730,51 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è una villa su due livelli con finiture di pregio circondata da un parco di circa 4000 mq, ricoperto di alberi a medio/alto fusto,vi si accede tramite un cancello elettrico e percorrendo il parco su una stradina brecciata costeggiata da querce, si arriva alla corte del fabbricato parzialmente pavimentata con battuto in calcestruzzo.L'immobile è sito nel comune di Cervaro (FR), Località Isola Tocca in via Macerine. La zona è prevalentemente di tipo residenziale, a ridosso della strada statale Casilina, quindi ben collegata con la viabilità principale,dove tra l'altro sono presenti una discreta quantità di attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai debitori.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 220, Qualità Bosco ceduo	Superficie	3353,00 mq
Descrizione:	Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 219, Qualità Bosco	Superficie	3840,00 mq



	ceduo		
Descrizione:	Terreno sito in località Isola Tocca e costituisce porzione del parco antistante l'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - VIA Macerine, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 506, Qualità Bosco ceduo	Superficie	176,00 mq
Descrizione:	Terreno sito in località Isola Tocca all'interno del parco antistante l'immobile. La particella anche se in catasto è censita come bosco ceduo in realtà è il viale principale da cui si accede alla villa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.520,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 505, Qualità Seminativo	Superficie	990,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - VIA ISOLA TOCCA, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 943, Qualità	Superficie	1850,00 mq



	Seminativo		
Descrizione:	Terreno agricolo sito in località Isola Tocca con qualità seminativo, raggiungibile da una stradina vicinale e meglio evidenziato nello stralcio catastale allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

