

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cristino Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Lotto 2.....	8
Titolarità.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Lotto 3.....	10
Titolarità.....	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Lotto 4.....	11
Titolarità.....	12
Consistenza.....	12
Dati Catastali.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Lotto 5.....	13
Titolarità.....	13



Consistenza	14
Dati Catastali	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Lotto 6	15
Titolarità	15
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Lotto 3	19
Lotto 4	20
Lotto 5	21
Lotto 6	22
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Lotto 3	24
Lotto 4	24
Lotto 5	24
Lotto 6	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Lotto 4	26
Lotto 5	26
Lotto 6	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	28



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	29



INCARICO

All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Ing. Cristino Michele, con studio in Vico I A Manzoni 26 - 03040 - Coreno Ausonio (FR), email ingmichelecristino@libero.it, PEC michele.cristino@ingpec.eu, Tel. 377 4818549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Terreno ricadente in zona E1 agricola

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Terreno ricadente in zona E1 agricola

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Terreno ricadente in zona E1 agricola

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Terreno ricadente in zona E1 agricola

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI



Terreno ricadente in zona E1 agricola

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Terreno ricadente in zona E1 agricola

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/2)
- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/2)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	472,00 mq	472,00 mq	1	472,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				472,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				472,00 mq		



DATI CATASTALI

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
31	152				Seminativo	3	00.04.72 mq	2,19 €	1,71 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il valore del dominio utile viene determinato per differenza tra il valore di mercato del fondo e il prezzo di affrancazione :

$$Vdu = Vf - Pa = € 1180,00 - € 394,20 = € 785,80$$

dove:

Vdu = valore dominio utile

Vf = valore del fondo

Pa = prezzo di affrancazione

NON VI E' STATA AFFRANCAZIONE DA TALE PESO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1995	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1995	40	310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosione il 11/08/2023
Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2000,00 mq	2000,00 mq	1	2000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	2000,00 mq	
--	-------------------	--

DATI CATASTALI

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
44	82				Seminativo	2	00.04.72 mq	11,88 €	8,78 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1995	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1995	40	310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosione il 11/08/2023



Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	757,00 mq	757,00 mq	1	757,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				757,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				757,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato



				Cens.			ha are ca	le	agrario	
44	200				Seminativo	2	00.07.57 mq	4,5 €	3,32 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1995	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1995	40	310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosione il 11/08/2023
 Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2980,00 mq	2980,00 mq	1	2980,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2980,00 mq		

DATI CATASTALI

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
30	168				Seminativo	4	00.29.80 mq	6,16 €	6,16 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 30/08/1995	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1995	40	310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosione il 11/08/2023
 Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile non risulta intestato all'esecutato, ma a persona giuridica **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2200,00 mq	2200,00 mq	1	2200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2200,00 mq		

DATI CATASTALI

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
30	51				Seminativo	3	00.22.00 mq	10,23 €	7,95 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1991	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/1991	64	281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 05/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINO FRANCESCO	05/05/2005	87001	10907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosione il 11/08/2023
 Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile non risulta intestato all'esecutato, ma a persona giuridica **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11060,00 mq	11060,00 mq	1	11060,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11060,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11060,00 mq		

DATI CATASTALI

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
30	171				Seminativo arborato	4	01.10.60 mq	19,99 €	14,28 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1991	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/1991	64	281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINO FRANCESCO	05/05/2005	87001	10907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosione il 11/08/2023
 Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
 Terreno ricadente in zona E1 agricola
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 152, Qualità Seminativo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 785,80

E' stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E1" (destinazione agricola) in località Tordoni, i valori mediamente sono pari ad €/mq 2,50.

Pertanto visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato €/mq 2,50.

Nel caso di specie, i diritti posti in vendita riguardano l'utile dominio, pertanto otteniamo il valore unitario del terreno per il diritto dell'enfiteuta pari a €/mq 1,66484, come di seguito calcolato.

Andiamo a stimare il valore del dominio utile:

La formula da applicare è:

$$C_e = 12 * RD = € 26,28$$

dove:

C_e = canone enfiteutico

RD = reddito dominicale

Calcolo del prezzo di affrancazione(P_a)

Il prezzo di affrancazione viene determinato in base alla L. 22 luglio 1966 n. 607 la quale prevede che sia pari a 15 volte il canone enfiteutico, la formula relativa sarà pertanto:

$$P_a = 15 * C_e$$

In considerazione che $C_e = 12RD$ la formula diventa:

$$P_a = 180 * RD = 180 * € 2,19 = € 394,20$$

Il valore del dominio utile viene determinato per differenza tra il valore di mercato del fondo e il prezzo di

affrancazione :

dove:

$$V_{du} = V_f - P_a = € 1180,00 - € 394,20 = € 785,80$$

V_{du} = valore dominio utile

V_f = valore del fondo

P_a = prezzo di affrancazione

NON VI E' STATA AFFRANCAZIONE DA TALE PESO



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	472,00 mq	1,66 €/mq	€ 785,80	100,00%	€ 785,80
				Valore di stima:	€ 785,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

Terreno ricadente in zona E1 agricola

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 82, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

E' stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E1" (destinazione agricola) in località Tordoni, i valori mediamente sono pari ad €/mq 2,50.

Pertanto visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato €/mq 2,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	2000,00 mq	2,50 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 5.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

Terreno ricadente in zona E1 agricola



Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 200, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.892,50

E' stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E1" (destinazione agricola) in località Tordoni, i valori mediamente sono pari ad €/mq 2,50.

Pertanto visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato €/mq 2,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	757,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.892,50	100,00%	€ 1.892,50
				Valore di stima:	€ 1.892,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

Terreno ricadente in zona E1 agricola

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 168, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.725,00

E' stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori



economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E1" (destinazione agricola) in località Tordoni, i valori mediamente sono pari ad €/mq 2,50.

Pertanto visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato €/mq 2,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	2980,00 mq	2,50 €/mq	€ 7.450,00	50,00%	€ 3.725,00
				Valore di stima:	€ 3.725,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

Terreno ricadente in zona E1 agricola

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 51, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

E' stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E1" (destinazione agricola) in località Tordoni, i valori mediamente sono pari ad €/mq 2,50.

Pertanto visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato €/mq 2,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	2200,00 mq	2,50 €/mq	€ 5.500,00	100,00%	€ 5.500,00



Valore di stima:	€ 5.500,00
------------------	------------

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni

Terreno ricadente in zona E1 agricola

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 171, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 27.650,00

E' stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E1" (destinazione agricola) in località Tordoni, i valori mediamente sono pari ad €/mq 2,50.

Pertanto visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato €/mq 2,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pontecorvo (FR) - Località Tordoni	11060,00 mq	2,50 €/mq	€ 27.650,00	100,00%	€ 27.650,00
				Valore di stima:	€ 27.650,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che, tutti gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituiti in fondo patrimoniale, in forza dell'atto tra vivi- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE del 31/05/1996 Repertorio 60296 Notaio Scardamaglia Fernando, trascritto il 13/06/1996 Registro Particolare 6399 Registro Generale 8258.

Si precisa inoltre, che i beni censiti al foglio 30 particelle 171 e 51, risultano intestati a **** Omissis ****, in forza dell'atto tra vivi- COMPRAVENDITA Repertorio 87001/10907 del 05/05/2005 Notaio Marino Francesco, trascritto il 10/05/2005 - Registro Particolare 6382 Registro Generale 11099, ma sullo stesso atto, è stata



dichiarata inefficacia parziale nei confronti di **** Omissis **** con ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-INEFFICACIA PARZIALE del 02/07/2012 Repertorio 1061 Pubblico ufficiale TRIBUNALE, ANNOTAZIONE del 18/01/2013 Registro Particolare 107 Registro Generale 1053 .

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.

Coreno Ausonio, li 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cristino Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
Terreno ricadente in zona E1 agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 152, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
Terreno ricadente in zona E1 agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 82, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
Terreno ricadente in zona E1 agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 200, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
Terreno ricadente in zona E1 agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 168, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
Terreno ricadente in zona E1 agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 51, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni
Terreno ricadente in zona E1 agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 171, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 152, Qualità Seminativo	Superficie	472,00 mq
Descrizione:	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 82, Qualità Seminativo	Superficie	2000,00 mq
Descrizione:	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 200, Qualità Seminativo	Superficie	757,00 mq
Descrizione:	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 168, Qualità Seminativo	Superficie	2980,00 mq
Descrizione:	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 51, Qualità Seminativo	Superficie	2200,00 mq
Descrizione:	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 171, Qualità Seminativo arborato	Superficie	11060,00 mq
Descrizione:	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosione il 11/08/2023
Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosione il 11/08/2023
Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/08/2013



Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosione il 11/08/2023

Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/08/2013

Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosione il 11/08/2023

Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/08/2013

Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosione il 11/08/2023

Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350

Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - LOCALITÀ TORDONI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/08/2013
Reg. gen. 16226 - Reg. part. 11337
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosione il 11/08/2023
Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

