

# 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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni.....	5
<b>Bene N° 6</b> - 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
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	19
<b>Lotto 3</b> .....	19
<b>Lotto 4</b> .....	20
<b>Lotto 5</b> .....	21
<b>Lotto 6</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	24
<b>Lotto 4</b> .....	24
<b>Lotto 5</b> .....	24
<b>Lotto 6</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	25
<b>Lotto 4</b> .....	26
<b>Lotto 5</b> .....	26
<b>Lotto 6</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Località Tordoni .....	27
<b>Bene N° 4</b> - 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](mailto:ingmichelecristino@libero.it), PEC [michele.cristino@ingpec.eu](mailto: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	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	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 VENTENNIALI

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



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



## 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 Frosinone 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	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	82				Seminativo	2	00.04.72 mq	11,88 €	8,78 €	

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1995	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1995	40	310
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		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 Frosinone 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	Superficie	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 ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1995	40	310
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		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 Frosinone 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	Superficie ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
30	168				Seminativo	4	00.29.80 mq	6,16 €	6,16 €	

## PROVENIENZE VENTENNIALI

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 Frosinone 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 eseguitati:

- \*\*\*\* 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	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	51				Seminativo	3	00.22.00 mq	10,23 €	7,95 €

## PROVENIENZE VENTENNIALI

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 Frosinone 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 esecutati:

- \*\*\*\* 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	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	171				Seminativo arborato	4	01.10.60 mq	19,99 €	14,28 €	

## PROVENIENZE VENTENNIALI

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

## 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 Frosinone 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:

$$Ce = 12 * RD = € 26,28$$

dove:

Ce = canone enfiteutico

RD = reddito dominicale

Calcolo del prezzo di affrancazione(Pa)

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:

$$Pa = 15 * Ce$$

In considerazione che Ce = 12RD la formula diventa:

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

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

affrancazione :

dove:

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

Vdu = valore dominio utile

Vf = valore del fondo

Pa = 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. Cristina Michele

**ELENCO ALLEGATI:**

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



23 di 29

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



## 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  
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**

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

**LOTTO 2**

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

**LOTTO 3**

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



## LOTTO 4

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

## LOTTO 5

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

## LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pontecorvo (FR) - Località Tordoni		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 171, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	11060,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno ricadente in zona E1 agricola		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	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 Frosinone 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 Frosinone 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 Frosinone il 11/08/2023

Reg. gen. 16368 - Reg. part. 12350

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

