



CAUSA R.G.E.I. n. 54/2015

**INTEGRAZIONE RELAZIONE di C.T.U.  
all'esito giudizio di  
DIVISIONE ENDOESECUTIVA**

  
  
  
  
  
  
  




## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2015 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.999,00</b> .....	9



## INCARICO

All'udienza del 27/07/2015, il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il sottoscritto depositava gli elaborati peritali il 20 ottobre 2016, il 17 gennaio 2019 e il 15 luglio 2019.

In sede di RGC [REDACTED] all'udienza del 29 giugno 2022, il Giudice, visto il progetto divisionale redatto dal sottoscritto CTU del 18 febbraio 2022 (integrato il 05 aprile 2022) e depositato in atti, disponeva procedersi all'assegnazione mediante sorteggio dei lotti come formati nella relazione peritale del 18 febbraio 2022 (integrata il 05 aprile 2022) con il risultato seguente:

- Lotto **B** assegnato a [REDACTED]

Successivamente, all'udienza del 07 febbraio 2023, riceveva dal Giudice [REDACTED] incarico *"per integrare la CTU all'esito del giudizio di divisione endoesecutiva, in modo che risulti un unico lotto in capo all'esecutato"*.

Il Giudice dell'Esecuzione ha rinviato all'udienza del 5 luglio 2023 ore 12.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- terreni ubicati nel Comune di Pignataro Interamna (FR), strada vicinale Selva, località Casamotola, e distinti in catasto terreni del Comune di Pignataro Interamna (FR) al foglio **23** particelle **540** e **541** esteso nel totale **26.153** metri quadrati (ha 2 are 61 c.a. 53).

## DESCRIZIONE

I terreni rappresentano un unico lotto, sono prettamente pianeggianti e comunicanti con la via pubblica vicinale Selva.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Terreno ubicato in Comune di Pignataro Interamna (FR), via vicinale Selva, località Casamotola, distinto in NCT al foglio **23** particelle **540**;
- Terreno ubicato in Comune di Pignataro Interamna (FR), via vicinale Selva, località Casamotola, distinto in NCT al foglio **23** particelle **541**;

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

## CONFINI

[REDACTED]



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
TERRENO AGRICOLO	26153,00 mq	26153,00 mq	0,06	1569,18 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1569,18 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1569,18 mq</b>

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/02/1977</b> al <b>06/07/2021</b>	## [REDACTED] ##	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.61.53 Reddito agrario € 141,82
Dal <b>06/07/2021</b> al <b>29/06/2022</b>	## [REDACTED] ##	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. <b>540</b> Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.04.76 Reddito agrario € 56,81 per frazionamento del 06/07/2021 n. FR0053086 in atti dal 06/07/2021  Fg. 23, Part. <b>541</b> Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.56.77 Reddito agrario € 85,01 per frazionamento del 06/07/2021 n. FR0053086 in atti dal 06/07/2021
Dal <b>29/06/2022</b>	## [REDACTED] ##	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. <b>540</b> Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.04.76 Reddito agrario € 56,81 per frazionamento del 06/07/2021 n. FR0053086 in atti dal 06/07/2021  Fg. 23, Part. <b>541</b> Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.56.77 Reddito agrario € 85,01 per frazionamento del 06/07/2021 n. FR0053086 in atti dal 06/07/2021



## 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
23	540				Seminativo	1	01.04.76	70,34	56,81	
23	541				Seminativo	1	01.56.77	105,25	85,01	

### Corrispondenza catastale

Si è riscontrata la corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi (vedi allegati).

## STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano produttivi.

## PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni se non quelle aree dove insiste l'impianto di irrigazione consortile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano particolari servitù se non quelle meglio specificate alle allegate visure ipotecarie ed in particolare la nota del 23/12/88 r.g. 18290, nota del 29/03/2005 r.g. 7397 e r.p. 3896, nota del 12/04/2005 r.g. 8962 r.p. 4999 alla perizia depositata il 20 ottobre 2016, il 17 gennaio 2019 e il 15 luglio 2019.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1978 al 18/03/2005	[REDACTED]	DENUNZIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/03/2005 al 29/06/2022	# [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 in [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) - COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	18/03/2005	98029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Amministrativo			
Dal 29/06/2022	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Decreto (Disposizione delle autorità) – Pubblico Ufficiale Tribunale di Cassino rep. n. 475 – Ordinanza di approvazione progetto di divisione	29/06/2022		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Frosinone	29/06/2022	13898.2/2022	

Per ogni altra precisazione si rimanda agli allegati relativi alle visure ipocatastali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Terreni in Pignataro Interamna (FR) – Via Selva Loc. Casatomola	26153,00 mq	2,98 €/mq	€ 77.999,00	100,00	€ 77.999,00
Valore di stima:					<b>€ 77.999,00</b>

**Valore finale di stima: € 77.999,00**

Per quanto qui non espressamente considerato, rilevato, descritto e illustrato, si rimanda a tutto quanto esposto nella relazione di CTU depositata il 20 ottobre 2016, il 17 gennaio 2019 e il 15 luglio 2019.

Assolto il proprio mandato conferitogli dalla S.V., il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita nelle modalità di rito la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Atina, li 03 giugno 2023



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 VISURE CATASTALI aggiornate all'esito del giudizio di divisione endoesecutiva
- ✓ N° 2 VISURE IPOTECARIE aggiornate all'esito del giudizio di divisione endoesecutiva



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene**

- Terreno ubicato in Comune di Pignataro Interamna (FR), via vicinale Selva, località Casamotola, distinto in NCT al foglio **23** particelle **540** - Qualità Seminativo Cl.1 - Superficie (ha are ca) 1.04.76 Reddito agrario € 56,81
- Terreno ubicato in Comune di Pignataro Interamna (FR), via vicinale Selva, località Casamotola, distinto in NCT al foglio **23** particelle **541** - Qualità Seminativo Cl.1 - Superficie (ha are ca) 1.56.77 Reddito agrario € 85,01

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) - Destinazione urbanistica: la zona interessata dai terreni e dal fabbricato ricadono in semplice "ZONA AGRICOLA" come meglio specificato nel Certificato di destinazione urbanistica (Certificato prot. N° 4875 reso dall'Uff. Tecnico del Comune di Pignataro Interamna in data 19 luglio 2016 allegato alla relazione depositata il 20 ottobre 2016, il 17 gennaio 2019 e il 15 luglio 2019).

**Prezzo base d'asta: € 77.999,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.999,00**

Bene N° 1 - Rudere			
<b>Ubicazione:</b>	Pignataro Interamna (FR) – via vicinale Selva - Loc. Casatomola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreno ubicato in Comune di Pignataro Interamna (FR), via vicinale Selva, località Casatomola, distinto in NCT al foglio <b>23</b> particelle <b>540</b> - Qualità Seminativo Cl.1 - Superficie (ha are ca) 1.04.76 Reddito agrario € 56,81</li> <li>• Terreno ubicato in Comune di Pignataro Interamna (FR), via vicinale Selva, località Casatomola, distinto in NCT al foglio <b>23</b> particelle <b>541</b> - Qualità Seminativo Cl.1 - Superficie (ha are ca) 1.56.77 Reddito agrario € 85,01</li> </ul>	<b>Superficie</b>	1569,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni risultano produttivi.		
<b>Descrizione:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lotto unico: terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone), via vicinale Selva, in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particelle <b>540</b> - Qualità Seminativo Cl.1 - Superficie (ha are ca) 1.04.76 Reddito agrario € 56,81 e particelle <b>541</b> - Qualità Seminativo Cl.1 - Superficie (ha are ca) 1.56.77 Reddito agrario € 85,01</li> </ul>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

