TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.200,00 14

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

INCARICO

All'udienza del 04/02/2026, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T (Coord. Geografiche: 41°36'27.4"N 13°13'41.1"E)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Filo Peloso nel comune di Supino. L'appartamento si trova nel pieno centro storico del comune, a poca distanza dalla chiesa di San Pietro Apostolo.
Il comune di Supino dista 15 km dalla città di Frosinone e circa 100 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale.
Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Morolo Scalo, a circa 10 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Bassa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio di due livelli, di remota costruzione, e si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada e presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, cucina, due vani e bagno. L'appartamento, nel complesso si trova in pessime condizioni di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:
Foglio 37 part. 850 (NORD)
Foglio 37 part. 846 (SUD)
Via filo peloso (ovest)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**73,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **26/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 849, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani

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

		Rendita € 75,40 Piano T
Dal **26/03/2007** al **30/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 849, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T
Dal **30/10/2008** al **20/09/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 849, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 131,95 Piano T
Dal **20/09/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 849, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 131,95 Piano T
Dal **09/11/2015** al **09/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 849, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vano Superficie catastale 68 mq Rendita € 131,95 Piano T

Dalle verifiche eseguite, si rileva che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	849	1		A5	2	3,5 vani	68 mq	131,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale ultima in atti sono state rilevate le seguenti difformità:
- presenza di un bagno non rappresentato graficamente in planimetria catastale.
Si fa presente, che, dai rilievi eseguiti, il vano adibito a bagno, appare essere stato ricavato al di fuori della sagoma dell'unità immobiliare rappresentata in planimetria catastale, ovvero, di fatto, appare in ampliamento

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

all'appartamento.
Si stimano i costi da sostenere per la necessaria regolarizzazione catastale, in circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis **** la quale risultava presente in sede di accesso ai luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione. Sono state presenti all'interno dell'abitazione, estese macchie di umidità e tracce di una cospicua infiltrazione di acque meteoriche, verificatasi, come dichiarato dalla debitrice, circa un anno fa. Gli intonaci appaiono notevolmente ammalorati per estese superfici, così come appaiono ammalorate anche le travi in legno di una porzione del soffitto in prossimità dell'ingresso.
E' presumibile che il fenomeno infiltrativo si sia verificato a partire dalla sovrastante proprietà non oggetto di procedura.

PARTI COMUNI

L'unità non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Supino (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo portale amministrativo del comune, in data ../../...., è emerso quanto segue:
il terreno su cui insiste l'immobile non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere di remota costruzione, ovvero anteriore al 1967. La sua struttura portante è in muratura tipo a sacco.

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

L'appartamento si sviluppa su un unico livello occupando una porzione del piano terra del fabbricato. All'unità si accede direttamente da strada via filo peloso. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 mt. I solai sono stati realizzati in legno.
La copertura dell'intero fabbricato, è di tipo a falde inclinate.
La pavimentazione interna è in grès. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di grès. Gli infissi esterni sono in legno privo di caratteristiche isolanti.
Gli infissi interni sono in legno.
Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e raffrescamento.
Non sono presenti, fonti di energia rinnovabile tipo fotovoltaico e pannello radiante per la produzione di acqua calda sanitaria.
Nel complesso, l'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUPINO (FR) - VIA FILO PELOSO, 03019, PIANO T

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis **** la quale risultava presente il giorno del sopralluogo ed acconsentiva all'accesso ai luoghi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/04/1981**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Pelloni di Velletri	20/03/1981	28300	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	16/04/1981	5751	4952
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/03/2007**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Anna Maria	26/03/2007	210050	9691

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

		Ortolan			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	29/03/2007	10024	5873
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Frosinone il 29/03/2007
  Reg. gen. 10025 - Reg. part. 2899
  Quota: 1/1
  Importo: € 162.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 81.000,00
  Rogante: Notaio Ortolan Annamaria di Frosinone
  Data: 26/03/2007
  N° repertorio: 210051
  N° raccolta: 9692

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 13/01/2026
  Reg. gen. 546 - Reg. part. 474

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

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di insediamento del fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale Generale del comune di Supino (PUCG), in zona omogenea "A - Centro Storico", Articolo 14 N.T.A. del P.U.C.G.".
Dalle verifiche eseguite sulla cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR Regione Lazio), è stato riscontrato che sull'immobile gravano i seguenti vincoli di tipo paesaggistico:
- Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto - TAV. B - Art. 44 delle NTA;
- Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto TAV. A - art. 30 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Supino (FR), non sono state rinvenute, presso l'archivio comunale, istanze edilizie riguardanti la costruzione dell'immobile. Visto l'esito negativo della richiesta di accesso atti, e considerate le sue caratteristiche costruttive, è presumibile che il fabbricato in oggetto, sia stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente a tale data esso non abbia subìto interventi edilizi di alcun genere che avrebbero richiesto licenza, autorizzazione e/o concessione.

Non essendo state rinvenute istanze edilizie riguardanti l'immobile, non è nella disponibilità del CTU, alcuna planimetria di progetto. Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale in atti, unico documento attestante la regolarità edilizia.
Rispetto alla planimetria catastale ultima in atti sono state rilevate le seguenti difformità:
- presenza di un bagno non rappresentato graficamente nell'elaborato grafico. Dai rilievi eseguiti, questo vano appare essere stato ricavato al di fuori della sagoma dell'unità immobiliare rappresentata in planimetria catastale, ovvero, appare di fatto, in ampliamento all'unità immobiliare.

Dall'accesso agli atti presso il Comune non sono emersi titoli edilizi riferiti all'immobile. La costruzione risulta presumibilmente antecedente al 1° settembre 1967 e pertanto la legittimità dell'impianto originario dovrà essere valutata sulla base della documentazione storica disponibile. Come anticipato, è stata rilevata la presenza di un locale bagno non rappresentato nella planimetria catastale acquisita e apparentemente realizzato in ampliamento rispetto alla sagoma desumibile dalla stessa. In assenza di documentazione attestante l'epoca di realizzazione del manufatto non è possibile affermarne la legittimità urbanistico-edilizia. Pertanto il locale bagno deve considerarsi, allo stato delle verifiche effettuate, una possibile difformità edilizia suscettibile di accertamento presso l'Amministrazione comunale competente. Qualora ne venga accertata la realizzazione in assenza di titolo e ricorrano i presupposti di legge, la regolarizzazione potrà avvenire mediante procedimento di sanatoria edilizia con successivo aggiornamento catastale.
"La difformità appare potenzialmente suscettibile di regolarizzazione mediante accertamento di conformità, subordinatamente alla verifica della conformità urbanistica da parte dell'Amministrazione comunale

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

competente."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T
  L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Filo Peloso nel comune di Supino. L'appartamento si trova nel pieno centro storico del comune, a poca distanza dalla chiesa di San Pietro Apostolo. Il comune di Supino dista 15 km dalla città di Frosinone e circa 100 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Morolo Scalo, a circa 10 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Bassa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio di due livelli, di remota costruzione, e si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada e presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, cucina, due vani e bagno. L'appartamento, nel complesso si trova in pessime condizioni di manutenzione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 849, Sub. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 29.200,00
  Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Supino (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di

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

prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.
Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 400,00 euro/mq.
Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in stato manutentivo normale, stima un valore minimo di 355,00 €/mq ed un valore massimo di 520,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T	73,00 mq	400,00 €/mq	€ 29.200,00	100,00%	€ 29.200,00
				Valore di stima:	€ 29.200,00

Valore di stima: € 29.200,00

Valore finale di stima: **€ 29.200,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Supino (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.
Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore

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

medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 400,00 euro/mq.
Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in stato manutentivo normale, stima un valore minimo di 355,00 €/mq ed un valore massimo di 520,00 €/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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.

Ceccano, li 27/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 210.050 (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. Fotografica (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo unità immobiliare (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza elaborato peritale e riscontro invio (Aggiornamento al 27/08/2026)

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T
  L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Filo Peloso nel comune di Supino. L'appartamento si trova nel pieno centro storico del comune, a poca distanza dalla chiesa di San Pietro Apostolo. Il comune di Supino dista 15 km dalla città di Frosinone e circa 100 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Morolo Scalo, a circa 10 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Bassa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio di due livelli, di remota costruzione, e si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada e presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, cucina, due vani e bagno. L'appartamento, nel complesso si trova in pessime condizioni di manutenzione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 849, Sub. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona di insediamento del fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale Generale del comune di Supino (PUCG), in zona omogenea "A - Centro Storico", Articolo 14 N.T.A. del P.U.C.G.". Dalle verifiche eseguite sulla cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR Regione Lazio), è stato riscontrato che sull'immobile gravano i seguenti vincoli di tipo paesaggistico: - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto - TAV. B - Art. 44 delle NTA; - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto TAV. A - art. 30 delle NTA

Prezzo base d'asta: **€ 29.200,00**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Supino (FR) - Via Filo Peloso, 03019, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 849, Sub. 1, Categoria A5	**Superficie**	73,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione. Sono state presenti all'interno dell'abitazione, estese macchie di umidità e tracce di una cospicua infiltrazione di acque meteoriche, verificatasi, come dichiarato dalla debitrice, circa un anno fa. Gli intonaci appaiono notevolmente ammalorati per estese superfici, così come appaiono ammalorate anche le travi in legno di una porzione del soffitto in prossimità dell'ingresso. E' presumibile che il fenomeno infiltrativo si sia verificato a partire dalla sovrastante proprietà non oggetto di procedura.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, con ingresso indipendente, ubicato al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Filo Peloso nel comune di Supino. L'appartamento si trova nel pieno centro storico del comune, a poca distanza dalla chiesa di San Pietro Apostolo. Il comune di Supino dista 15 km dalla città di Frosinone e circa 100 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, a media densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Morolo Scalo, a circa 10 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Bassa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio di due livelli, di remota costruzione, e si sviluppa su un unico livello. Ad essa si accede direttamente da strada e presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, cucina, due vani e bagno. L'appartamento, nel complesso si trova in pessime condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis **** la quale risultava presente il giorno del sopralluogo ed acconsentiva all'accesso ai luoghi.		

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