TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

******* 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 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100 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 13
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.550,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

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 Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100 (Coord. Geografiche: 41°37'42.8"N 13°17'36.8"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, della tipologia appartamento, ubicata all'interno di un fabbricato indipendente di maggiore consistenza, articolato su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Frosinone, in Via Selva dei Muli, in zona periferica rispetto al centro urbano.
L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Selva dei Muli, mediante una corte comune a servizio anche delle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso.
Il compendio immobiliare è ubicato in posizione decentrata rispetto al centro di Frosinone, dal quale dista circa 6 km. Il contesto circostante presenta caratteristiche prevalentemente rurali e industriali, con bassa densità edilizia e presenza significativa di immobili a destinazione produttiva e industriale.
L'immobile risulta agevolmente raggiungibile mediante mezzi di trasporto privati, mentre l'accessibilità tramite trasporto pubblico appare più limitata. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, posta a una distanza di circa 4 km.
La zona risulta inoltre scarsamente dotata di servizi di vicinato, quali esercizi commerciali, bar, istituti bancari e altri servizi di prima necessità, prevalentemente concentrati nelle aree più centrali del Comune di Frosinone.
L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, sviluppato su due piani fuori terra, la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni Settanta.
L'appartamento si sviluppa su due livelli, occupando una porzione del piano terra e una porzione del piano primo del fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte comune.
Dal punto di vista distributivo, l'abitazione è composta da ingresso, angolo cottura, due vani adibiti a camere da letto e due servizi igienici. I due livelli dell'unità immobiliare sono collegati internamente mediante una scala realizzata in conglomerato cementizio armato.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che l'estratto di mappa allegato alla relazione notarile ventennale, è errato e che pertanto il sottoscritto CTU acquisisce in copia il corretto estratto di mappa catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Foglio 39 particella 14 sub 1 (EST)
Strada Via Selva dei muli (Ovest)
Foglio 39 particella 14 corte (Nord)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	46,50 mq	1	46,50 mq	2,80 m	T
Abitazione	40,00 mq	46,50 mq	1	46,50 mq	2,80 m	1

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

Totale superficie convenzionale:	**93,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**93,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/06/1998** al **27/07/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 14, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Piano T-1
Dal **27/07/1999** al **20/11/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 14, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal **20/11/2002** al **09/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 14, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal **04/03/2025** al **10/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 14, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal **09/11/2025** al **04/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 14, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 216,91 Piano T-1

Dalle verifiche eseguite sulla provenienza del bene, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	14	1		A2	1	4 vani	88 mq	216,91 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi, non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.
All'interno di una delle camere da letto al piano primo, non è rappresentata in planimetria, una finestra tuttavia presente sia suoi luoghi, che sul progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria.
A parere dello scrivente, è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.
Si stimano i costi per le regolarizzazioni di tipo catastale, in circa 500 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 dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso ai luoghi, è stato rilevato che l'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione, palesando segni evidenti di vetustà e mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale. In detto contesto, è presente una porzione di corte, antistante l'ingresso all'unità immobiliare, non definita catastalmente come bene comune non censibile (BCNC) ma che dalle informazioni ricevute dal debitore, risulta, di fatto, essere in comune con le altre unità facenti parte del complesso.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Frosinone (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo portale amministrativo del comune, in data ../../2026, 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si configura come appartamento, a destinazione d'uso residenziale, inserita all'interno di un edificio di tipo condominiale, non costituito, articolato su due livelli fuori terra.
Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
STRUTTURA: la struttura portante è in parte in muratura, in parte in conglomerato cementizio armato con solai piani intermedi in laterocemento.
ESPOSIZIONE: Nord - Sud;
ALTEZZA UTILE INTERNA: altezza 2,80 mt;
COPERTURA: La copertura, in comune con le altre unità facenti parte del complesso, è di tipo a falde inclinate.
PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno è portante, rifinito con intonaco e tinteggiato a tempera. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle: in parte di gres di vari formati e colori, così come le pareti di cucina e bagni, in parte di marmo.
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: serramenti esterni in legni con oscuranti tipo persiane anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato.
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.
IMPIANTO IDRICO: presente.
IMPIANTO TERMICO: impianto termoautonomo con caldaia che alimenta direttamente i radiatori in alluminio che a loro
volta distribuiscono il calore nei vari ambienti.
L'unità immobiliare è priva di approvvigionamenti da fonti di energia rinnovabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SELVA DEI MULI, 03100

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/06/1974**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gherardo Marinelli	30/05/1974	63853	3158
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	22/06/1974	10070	9188
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/11/2002**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Pennazzi Catalani Carlo	20/11/2002	38662	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	27/11/2002		15657
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 03/08/2007
  Reg. gen. 22976 - Reg. part. 6487
  Quota: 1/1
  Importo: € 217.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 108.500,00
  Rogante: Labate Roberto, Notaio in Sora
  Data: 02/08/2007
  N° repertorio: 313199
  N° raccolta: 50658

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 14/01/2026
  Reg. gen. 632 - Reg. part. 546
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui insiste l'unità immobiliare risulta soggetto al seguente vincolo paesaggistico: protezione delle zone di interesse archeologico (art. 42 delle NTA del PTPR). L'articolo dà attuazione al vincolo di tutela per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004).
N.T.A. del P.R.G. - Art. 27 (Zona V - Verde pubblico attrezzato):
(Zona V – Verde pubblico attrezzato)
In tale zona verranno collocate le attrezzature definite “verde pubblico ed attrezzato” nello schema per l’ infrastruttura di servizio. Per la dislocazione di dette attrezzature si rinvia anche a quanto dettato all’art . 8 (edificazione per subcomprensori) e art . 3 (descrizione degli indici urbanistici).
Nelle aree a verde pubblico è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio, ad eccezione di chioschi mobili di vendita.
D.E. min = 10 ml
N.T.A. del P.R.G. - Art. 28 (Zona VA – Vincolo assoluto);
Nelle zone classificate come vincolo assoluto (zone di rispetto cimiteriale, zone a vincolo archeologico e altre) è assolutamente vietata ogni costruzione. La zona ricade in zona omogenea di vincolo archeologico secondo il vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone (FR) - Settore Urbanistica ed edilizia privata- previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata a mezzo portale telematico in data 16/06/2026 e
protocollata con n. istanza portale 4752 dello stesso giorno, è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:
- Concessione edilizia in sanatoria pratica 6070/S del 10/10/1997 rilasciata dal comune di Frosinone in data 10/10/1997 alla società **** Omissis ****.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 18/02/2026, è stato verificato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato: Concessione edilizia in sanatoria pratica 6070/S del 10/10/1997.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 212,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile è inserito in un contesto condominiale. In detto contesto, è presente una porzione di corte, antistante l'ingresso all'unità immobiliare, non definita catastalmente come bene comune non censibile (BCNC) ma che, dalle informazioni ricevute dal debitore, risulta, di fatto, essere in comune con le altre unità facenti parte del complesso.
Per quanto attiene alle spese condominiali, dalla documentazione ricevuta dall'amministratrice di condominio **** Omissis **** non risultano quote insolute in capo all'unità immobiliare subastata.

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

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

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 Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, della tipologia appartamento, ubicata all'interno di un fabbricato indipendente di maggiore consistenza, articolato su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Frosinone, in Via Selva dei Muli, in zona periferica rispetto al centro urbano. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Selva dei Muli, mediante una corte comune a servizio anche delle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione decentrata rispetto al centro di Frosinone, dal quale dista circa 6 km. Il contesto circostante presenta caratteristiche prevalentemente rurali e industriali, con bassa densità edilizia e presenza significativa di immobili a destinazione produttiva e industriale. L'immobile risulta agevolmente raggiungibile mediante mezzi di trasporto privati, mentre l'accessibilità tramite trasporto pubblico appare più limitata. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, posta a una distanza di circa 4 km. La zona risulta inoltre scarsamente dotata di servizi di vicinato, quali esercizi commerciali, bar, istituti bancari e altri servizi di prima necessità, prevalentemente concentrati nelle aree più centrali del Comune di Frosinone. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, sviluppato su due piani fuori terra, la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni Settanta. L'appartamento si sviluppa su due livelli, occupando una porzione del piano terra e una porzione del piano primo del fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte comune. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione è composta da ingresso, angolo cottura, due vani adibiti a camere da letto e due servizi igienici. I due livelli dell'unità immobiliare sono collegati internamente mediante una scala realizzata in conglomerato cementizio armato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 14, Sub. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 79.050,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA), ritenuto il metodo maggiormente idoneo in considerazione della tipologia del bene e della disponibilità di dati di mercato riferibili ad immobili aventi caratteristiche analoghe ubicati nel Comune di Frosinone.
  Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima basato sul confronto sistematico tra l'immobile oggetto di valutazione e un campione di immobili comparabili, costituito da beni recentemente compravenduti ovvero presenti sul mercato con caratteristiche il più possibile assimilabili per ubicazione, destinazione, consistenza e qualità.
  Il metodo trova fondamento nel principio economico della sostituzione, secondo il quale il valore di un immobile è determinato dal prezzo che il mercato è disposto a riconoscere per beni aventi analoga utilità e caratteristiche.
  Nella presente stima sono stati individuati immobili comparabili ubicati prevalentemente nel territorio del Comune di Frosinone e, ove necessario, in ambiti urbani caratterizzati da analoghe condizioni di mercato. Per ciascun comparabile sono state analizzate le principali caratteristiche influenti sul valore, quali l'ubicazione, la superficie commerciale, la tipologia edilizia, lo stato manutentivo e conservativo, il livello delle finiture, la vetustà, la dotazione impiantistica, la presenza di pertinenze e ogni altro elemento ritenuto significativo ai fini estimativi.
  Le differenze riscontrate tra ciascun comparabile e l'immobile oggetto di stima sono state opportunamente ponderate mediante specifici aggiustamenti, al fine di ricondurre i prezzi rilevati a condizioni di omogeneità rispetto al bene da valutare. L'elaborazione dei dati così ottenuti ha

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

consentito di determinare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, successivamente applicato alla relativa superficie commerciale per la determinazione del valore complessivo.
Il procedimento estimativo è stato sviluppato nel rispetto dei principi dell'estimo immobiliare e delle migliori pratiche valutative, con riferimento agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, in quanto compatibili con le finalità della presente consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva.
Alla fine di questa analisi, è stato determinato il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, stimato in 850,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100	93,00 mq	850,00 €/mq	€ 79.050,00	100,00%	€ 79.050,00
				Valore di stima:	€ 79.050,00

Valore di stima: € 79.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: **€ 78.550,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA), ritenuto il metodo maggiormente idoneo in considerazione della tipologia del bene e della disponibilità di dati di mercato riferibili ad immobili aventi caratteristiche analoghe ubicati nel Comune di Frosinone.
Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima basato sul confronto sistematico tra l'immobile oggetto di valutazione e un campione di immobili comparabili, costituito da beni recentemente compravenduti ovvero presenti sul mercato con caratteristiche il più possibile assimilabili per ubicazione, destinazione, consistenza e qualità.
Il metodo trova fondamento nel principio economico della sostituzione, secondo il quale il valore di un immobile è determinato dal prezzo che il mercato è disposto a riconoscere per beni aventi analoga utilità e caratteristiche.
Nella presente stima sono stati individuati immobili comparabili ubicati prevalentemente nel territorio del Comune di Frosinone e, ove necessario, in ambiti urbani caratterizzati da analoghe condizioni di mercato. Per ciascun comparabile sono state analizzate le principali caratteristiche influenti sul valore, quali l'ubicazione, la superficie commerciale, la tipologia edilizia, lo stato manutentivo e conservativo, il livello delle finiture, la vetustà, la dotazione impiantistica, la presenza di pertinenze e ogni altro elemento ritenuto significativo ai fini

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

estimativi.
Le differenze riscontrate tra ciascun comparabile e l'immobile oggetto di stima sono state opportunamente ponderate mediante specifici aggiustamenti, al fine di ricondurre i prezzi rilevati a condizioni di omogeneità rispetto al bene da valutare. L'elaborazione dei dati così ottenuti ha consentito di determinare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, successivamente applicato alla relativa superficie commerciale per la determinazione del valore complessivo.
Il procedimento estimativo è stato sviluppato nel rispetto dei principi dell'estimo immobiliare e delle migliori pratiche valutative, con riferimento agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, in quanto compatibili con le finalità della presente consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva.
Alla fine di questa analisi, è stato determinato il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, stimato in 850,00 euro/mq.
Al valore di stima così ottenuto, si destraggono i costi per le regolarizzazioni di tipo catastale

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 04/09/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep. atto rep. 63853_1974 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 2-Atto rep. 38662_2002 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria 6070/S (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto unico (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 09/02/2026)

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

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione edilizia in sanatoria 6070_s (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica a ggiornata (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di idoneità statica (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bilancio spese 2025 condominio Selva dei Muli (Aggiornamento al 27/08/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella valori immobiliari agg. OMI 2° sem. 2025 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza elaborato peritale e ricevute di 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 Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, della tipologia appartamento, ubicata all'interno di un fabbricato indipendente di maggiore consistenza, articolato su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Frosinone, in Via Selva dei Muli, in zona periferica rispetto al centro urbano. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Selva dei Muli, mediante una corte comune a servizio anche delle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione decentrata rispetto al centro di Frosinone, dal quale dista circa 6 km. Il contesto circostante presenta caratteristiche prevalentemente rurali e industriali, con bassa densità edilizia e presenza significativa di immobili a destinazione produttiva e industriale. L'immobile risulta agevolmente raggiungibile mediante mezzi di trasporto privati, mentre l'accessibilità tramite trasporto pubblico appare più limitata. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, posta a una distanza di circa 4 km. La zona risulta inoltre scarsamente dotata di servizi di vicinato, quali esercizi commerciali, bar, istituti bancari e altri servizi di prima necessità, prevalentemente concentrati nelle aree più centrali del Comune di Frosinone. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, sviluppato su due piani fuori terra, la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni Settanta. L'appartamento si sviluppa su due livelli, occupando una porzione del piano terra e una porzione del piano primo del fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte comune. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione è composta da ingresso, angolo cottura, due vani adibiti a camere da letto e due servizi igienici. I due livelli dell'unità immobiliare sono collegati internamente mediante una scala realizzata in conglomerato cementizio armato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 14, Sub. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui insiste l'unità immobiliare risulta soggetto al seguente vincolo paesaggistico: protezione delle zone di interesse archeologico (art. 42 delle NTA del PTPR). L'articolo dà attuazione al vincolo di tutela per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004). N.T.A. del P.R.G. - Art. 27 (Zona V - Verde pubblico attrezzato): (Zona V – Verde pubblico attrezzato) In tale zona verranno collocate le attrezzature definite "verde pubblico ed attrezzato" nello schema per l' infrastruttura di servizio. Per la dislocazione di dette attrezzature si rinvia anche a quanto dettato all'art . 8 (edificazione per subcomprensori) e art . 3 (descrizione degli indici urbanistici). Nelle aree a verde pubblico è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio, ad eccezione di chioschi mobili di vendita. D.E. min = 10 ml N.T.A. del P.R.G. - Art. 28 (Zona VA – Vincolo assoluto); Nelle zone classificate come vincolo assoluto (zone di rispetto cimiteriale, zone a vincolo archeologico e altre) è assolutamente vietata ogni costruzione. La zona ricade in zona omogenea di vincolo archeologico secondo il vigente PRG.

Prezzo base d'asta: **€ 78.550,00**

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: € 78.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Selva dei Muli, 03100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 14, Sub. 1, Categoria A2	**Superficie**	93,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi, è stato rilevato che l'unità immobiliare versa in cattive condizioni di manutenzione, palesando segni evidenti di vetustà e mancata manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, della tipologia appartamento, ubicata all'interno di un fabbricato indipendente di maggiore consistenza, articolato su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Frosinone, in Via Selva dei Muli, in zona periferica rispetto al centro urbano. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Selva dei Muli, mediante una corte comune a servizio anche delle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso. Il compendio immobiliare è ubicato in posizione decentrata rispetto al centro di Frosinone, dal quale dista circa 6 km. Il contesto circostante presenta caratteristiche prevalentemente rurali e industriali, con bassa densità edilizia e presenza significativa di immobili a destinazione produttiva e industriale. L'immobile risulta agevolmente raggiungibile mediante mezzi di trasporto privati, mentre l'accessibilità tramite trasporto pubblico appare più limitata. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, posta a una distanza di circa 4 km. La zona risulta inoltre scarsamente dotata di servizi di vicinato, quali esercizi commerciali, bar, istituti bancari e altri servizi di prima necessità, prevalentemente concentrati nelle aree più centrali del Comune di Frosinone. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, sviluppato su due piani fuori terra, la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni Settanta. L'appartamento si sviluppa su due livelli, occupando una porzione del piano terra e una porzione del piano primo del fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte comune. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione è composta da ingresso, angolo cottura, due vani adibiti a camere da letto e due servizi igienici. I due livelli dell'unità immobiliare sono collegati internamente mediante una scala realizzata in conglomerato cementizio armato.		
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 dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 14/01/2026
  Reg. gen. 632 - Reg. part. 546
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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