

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Polletta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## 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 .....	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
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.730,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Geom. Polletta Paolo, con studio in Via Casilina Sud, 162 - 03013 - Ferentino (FR), email paolopolletta@libero.it, PEC paolo.polletta@geopec.it, Tel. 0775 395369, Fax 0775 5397883, 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** - Fabbricato civile ubicato a Supino (FR) - VIA DEI GELSI n 74, piano T - 1 - 2 (Coord. Geografiche: 41.608583 - 13.222986)

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato ai piani terra, primo e secondo, sito nel centro storico del Comune di Supino, All'ingresso della unità immobiliare presente una targa

"COMUNE DI SUPINO  
provincia di Frosinone  
Servizio Polizia Locale  
COLONIA FELINA PROTETTA. "

Fabbricato costituito:

PIANO TERRA composto da due locali adibiti a locali di sgombero;

PIANO PRIMO costituito da cucina, soggiorno, ingresso, ripostiglio, wc e disimpegno

PIANO SECONDO costituito da due vani letto e terrazzo.

Il fabbricato accessibile dalla pubblica via a mezzo di una scala esterna; i piani primo e secondo collegati tramite una scala interna, mentre si accede al piano terra direttamente dalla strada, via Dei Gelsi.

Il tutto in scarso stato di manutenzione, necessita di disinfezione profonda, in quanto ospite una colonia felina.

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.

Sopralluogo eseguito in presenza del debitore esecutato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Supino (FR) - VIA DEI GELSI n 74, piano T - 1 - 2



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificato notarile ipocatastatale, redatto da notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 04/11/2024.

## 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.

Bene personale, celibe.

## CONFINI

mappale 1407, Via Dei Gelsi per tre lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,90 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,60 m	1 2
Terrazza	16,00 mq	16,00 mq	0,25	5,30 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	5,20 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	
Cantina	31,00 mq	46,00 mq	0,50	21,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				142,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,60 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Procedura 172/2024 RGE - Tribunale di Frosinone



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2006 al 08/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1407, Sub. 01 Categoria A4
Dal 04/10/2006 al 08/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1407, Sub. 4 Categoria A4
Dal 08/01/2013 al 22/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1407, Sub. 8 Categoria A2 Rendita € 387,34 Piano T-1-2
Dal 28/09/2022 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1407, Sub. 8 Categoria A2, Cons. 7.5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 387,34 Piano T-1-2
Dal 04/04/2025 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1407, Sub. 8 Categoria A2 Superficie catastale 130 mq Rendita € 387,34 Piano T-1-2

DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT FR0002623/2013, del 08/01/2013

fusione delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al foglio 37 mappale 1407 sub 1 e mappale 1407 sub 4:

la fusione costituito unità immobiliare identificata in catasto fabbricati foglio 37 mappale 1407 sub 8.

## 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	1407	8		A2	3	7.5	130 mq	387,34 €	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Unità immobiliare costituita variazione 08/01/2013 Pratica n. FR0002623



## PRECISAZIONI

---

Verificata la documentazione in atti, conforme alle disposizioni di cui art 567 c.p.c.

## PATTI

---

Non si rilevano contratti di locazione, bene in uso al debitore esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Fabbricato privo di parti comuni, ad eccezione di gradini di accesso ed un piccolo disimpegno. In mediocre stato di manutenzione, occorre eseguire una disinfezione importante, in quanto il fabbricato ospita una colonia felina.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato risulta indipendente, ad eccezione di un muro comune, gradini esterni con relativo disimpegno. Non si rileva condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano iscritte servitù sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- struttura portante in muratura;
- solai orizzontali in laterizio e C.A.;
- copertura a falde inclinate ;
- finiture esterne in malta cementizia lisciata alla pezza;
- finiture interne per pareti e soffitti in malta e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti di bagni e cucina, in ceramica;
- pavimento
  - \* PIANO TERRA: battuto di cemento;
  - \* PIANO PRIMO: parte in marmette di graniglia pressata, parte in ceramica.
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas;
- impianto elettrico del tipo autonomo;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile indipendente;
- infissi in legno.

Si precisa nelle prossimità del pavimento, nella maggior parte degli infissi e porte interne sono state realizzati dei fori delle dimensioni di circa cm 20\*20, necessari per il passaggio dei gatti (gattaiole), da interno ed esterno, da un ambiente ad altro.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione. Oltre alla manutenzione del fabbricato, occorre eseguire una disinfezione profonda, poiché l'immobile ospita una colonia felina.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

Immobile occupato dal debitore esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1980 al 04/10/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Leonello ANDERLINI	07/01/1980	9774	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	23/01/1980	1092	971
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/10/2006 al 28/09/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Giuseppe PENSABENE PEREZ	04/10/2006	114734	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	11/10/2006	23872	15417
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/09/2022 al 01/06/2025	**** Omissis ****	<b>decreto di trasferimento FROSINONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Frosinone	28/09/2022	605	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	25/11/2022	21423	17149
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 11/10/2006  
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 5429  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: dott. PENSABENE PEREZ GIUSEPPE  
Data: 04/10/2006  
N° repertorio: 114735
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 08/04/2022  
Reg. gen. 2383 - Reg. part. 209  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.118,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.118,62  
Rogante: TRIBUNALE FROSINONE  
Data: 01/08/2023  
N° repertorio: 683

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 07/11/2011  
Reg. gen. 20994 - Reg. part. 15410  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 25/10/2024

Reg. gen. 19399 - Reg. part. 15644

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobile situato nel centro storico del Comune di Supino, ricadente

- Zona A centro storico;

- ricadente in zona di PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, art 44 Insediamenti urbani storici ed Art. 30 - Paesaggio dei centri e nuclei storici.

- "Tessuto residenziale continuo e denso" ai sensi DGR 953/2000.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Eseguito accesso in atti presso il Comune di Supino; come da richiesta del 18/02/2025, il responsabile del procedimento con nota del 14/05/2025, dichiara di non aver reperito titoli e trattasi di un vecchio fabbricato interno al centro storico.

Ai sensi art 9/bis DPR 380/01, si attesta la regolarità del primo accatastamento.

la planimetria in atti attuale corrispondente alla situazione attuale, rileva difformità rispetto al primo accatastamento:

- fusione urbanistica realizzata senza titolo urbanistico, da due unità immobiliari ad una unità immobiliare;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- copertura di terrazzo, e balconi, realizzata senza titolo edilizio.

Al fine della Regolarità della unità immobiliare del fabbricato occorre:

- istanza ai sensi art. 36 del DPR 380/2001 per la fusione urbanistica e diversa distribuzione degli spazi interni: spesa stimata per onorari professionali, oblazioni, oneri concessori € 4.000,00
- ripristino del terrazzo con la demolizione della struttura in ferro di copertura
- demolizione della struttura, trasporto a discarica del materiale di risulta € 3.700,00

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano condomini, fabbricato indipendente con beni comuni, scala di accesso al piano terra, ballatoio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Supino (FR) - VIA DEI GELSI n 74, piano T - 1 - 2  
 Fabbricato ai piani terra, primo e secondo, sito nel centro storico del Comune di Supino, All'ingresso della unità immobiliare presente una targa "COMUNE DI SUPINO provincia di Frosinone Servizio Polizia Locale COLONIA FELINA PROTETTA. " Fabbricato costituito: PIANO TERRA composto da due locali adibiti a locali di sgombero; PIANO PRIMO costituito da cucina, soggiorno, ingresso, ripostiglio, wc e disimpegno PIANO SECONDO costituito da due vani letto e terrazzo. Il fabbricato accessibile dalla pubblica via a mezzo di una scala esterna; i piani primo e secondo collegati tramite una scala interna, mentre si accede al piano terra direttamente dalla strada, via Dei Gelsi. Il tutto in scarso stato di manutenzione, necessita di disinfezione profonda, in quanto ospite una colonia felina.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1407, Sub. 8, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 78.430,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Supino (FR) - VIA DEI GELSI n 74, piano T - 1 - 2	142,60 mq	550,00 €/mq	€ 78.430,00	100,00%	€ 78.430,00
				Valore di stima:	€ 78.430,00

Valore di stima: € 78.430,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
accertamento conformità urbanistica	4000,00	€
demolizione coperture terrazzo e balcone	3700,00	€

**Valore finale di stima: € 70.730,00**

Procedura 172/2024 RGE - Tribunale di Frosinone



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.

Ferentino, li 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Polletta Paolo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Supino (FR) - VIA DEI GELSI n 74, piano T - 1 - 2  
Fabbricato ai piani terra, primo e secondo, sito nel centro storico del Comune di Supino, All'ingresso della unità immobiliare presente una targa "COMUNE DI SUPINO provincia di Frosinone Servizio Polizia Locale COLONIA FELINA PROTETTA. " Fabbricato costituito: PIANO TERRA composto da due locali adibiti a locali di sgombero; PIANO PRIMO costituito da cucina, soggiorno, ingresso, ripostiglio, wc e disimpegno PIANO SECONDO costituito da due vani letto e terrazzo. Il fabbricato accessibile dalla pubblica via a mezzo di una scala esterna; i piani primo e secondo collegati tramite una scala interna, mentre si accede al piano terra direttamente dalla strada, via Dei Gelsi. Il tutto in scarso stato di manutenzione, necessita di disinfezione profonda, in quanto ospite una colonia felina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1407, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile situato nel centro storico del Comune di Supino, ricadente - Zona A centro storico; - ricadente in zona di PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, art 44 Insediamenti urbani storici ed Art. 30 - Paesaggio dei centri e nuclei storici. - "Tessuto residenziale continuo e denso" ai sensi DGR 953/2000.

**Prezzo base d'asta: € 70.730,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.730,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Supino (FR) - VIA DEI GELSI n 74, piano T - 1 - 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1407, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	142,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Fabbricato privo di parti comuni, ad eccezione di gradini di accesso ed un piccolo disimpegno. In mediocre stato di manutenzione, occorre eseguire una disinfezione importante, in quanto il fabbricato ospita una colonia felina.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ai piani terra, primo e secondo, sito nel centro storico del Comune di Supino. All'ingresso della unità immobiliare presente una targa "COMUNE DI SUPINO provincia di Frosinone Servizio Polizia Locale COLONIA FELINA PROTETTA." Fabbricato costituito: PIANO TERRA composto da due locali adibiti a locali di sgombero; PIANO PRIMO costituito da cucina, soggiorno, ingresso, ripostiglio, wc e disimpegno PIANO SECONDO costituito da due vani letto e terrazzo. Il fabbricato accessibile dalla pubblica via a mezzo di una scala esterna; i piani primo e secondo collegati tramite una scala interna, mentre si accede al piano terra direttamente dalla strada, via Dei Gelsi. Il tutto in scarso stato di manutenzione, necessita di disinfezione profonda, in quanto ospita una colonia felina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Immoboile occupato dal debitore esecutato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 11/10/2006  
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 5429  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: dott. PENSABENE PEREZ GIUSEPPE  
Data: 04/10/2006  
N° repertorio: 114735
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 08/04/2022  
Reg. gen. 2383 - Reg. part. 209  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.118,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.118,62  
Rogante: TRIBUNALE FROSINONE  
Data: 01/08/2023  
N° repertorio: 683

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 07/11/2011  
Reg. gen. 20994 - Reg. part. 15410  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 25/10/2024  
Reg. gen. 19399 - Reg. part. 15644  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

