

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 342.412,00	13

All'udienza del 28/01/2026, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Boville Ernica (FR) - via Sant'Angelo,9

Trattasi di una villa con corte esterna sita nel Comune di Boville Ernica (FR) in via Sant' Angelo,9. L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Boville Ernica a circa 5,8 Km dal Centro storico e a 3 Km dalla S.R. n.214. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Boville Ernica (FR) - via Sant'Angelo,9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

CONFINI

L'immobile pignorato confina a Nord con part. n.1204-1206, a Sud con strada, a Est con part. n.1206 e ad Ovest con part. n.1204.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	124,20 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,70 m	Piano terra
Abitazione	128,77 mq	154,50 mq	1	154,50 mq	2,70 m	Primo
Corte esterna con piscina	408,00 mq	408,00 mq	0,1	40,80 mq	0,00 m	
Garage e cantina	152,00 mq	171,00 mq	0,2	34,20 mq	2,70 m	Terra
Portico	33,00 mq	33,00 mq	0,3	9,90 mq	0,00 m	Terra
Balcone	17,10 mq	17,10 mq	0,25	4,28 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				387,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				387,68 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra e primo dell'immobile sono comunicanti da una scala interna sebbene possono essere accessibili in modo indipendente dalla corte esterna al piano terra e al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per i dati catastali storici vedere Allegato n.6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	442			A7	1	15 vani	338 mq	1394,43 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (vedere capitolo "Regolarità edilizia"). Il costo presunto della variazione catastale è di Euro 500,00.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione tranne il locale sottostante il piazzale esterno che presenta macchie di umidità e di muffa per infiltrazione di acque meteoriche. Sono necessari interventi di manutenzione riguardante essenzialmente la tinteggiatura.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici. Si fa presente che nell'atto di compravendita del 27/02/2002 trascritto a Frosinone il 28/02/2002 ai numeri 3376/2594 è riportata una servitù di passaggio trascritta con formalità n.4214 del 03/06/1966 a favore del terreno pignorato Foglio n.7

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villa con corte esterna di circa 408 mq sita nel Comune di Boville Ernica (FR) in via Sant' Angelo,9. L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Boville Ernica a circa 5,8 Km dal Centro storico e a 3 Km dalla S.R. n.214. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali. L'immobile si trova in discreto stato di conservazione. Nel locale retrostante seminterrato sono presenti tracce di muffa e di infiltrazione di acqua meteorica proveniente dal sovrastante terrazzo. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria essenzialmente riguardanti la tinteggiatura. Al piano primo non sono presenti alcune porte e mostre. Attualmente il piano terra e il piano primo sebbene collegati da una scala interna possono essere considerati due immobili distinti con accesso indipendente dall'esterno. Il piano terra è caratterizzato da un ampio salone, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, mentre nella parte seminterrata è presente un garage, una cucina ed un ampio soggiorno con angolo cottura. Al piano primo è presente una cucina, un salotto, un soggiorno, tre camere da letto, tre bagni di cui uno con lavanderia. Internamente le finiture sono rappresentate da pavimentazione in gres, pareti tinteggiate, infissi e porte in legno. Il riscaldamento è del tipo a pavimento, alimentato da caldaia a GPL, sia al piano terra che al piano primo tranne che per la parte seminterrata. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè sprovvisti delle relative certificazioni. La struttura dell'edificio è in legno con solai di piano e copertura sempre in legno. E' presente l'allaccio all'acquedotto. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene mediante Fossa Imhoff. La corte esterna presenta un cancello carrabile sia a livello del piano primo che al livello del piano terra con recinzione di delimitazione proprietà in muratura e sovrastante rete metallica. A livello del piano terra è presente anche una piscina di dimensioni pari a 10x5 m attualmente in disuso. Sulla copertura del portico e sul tetto è presente un impianto fotovoltaico di 12,18 Kwp con contratto di locazione ultraventennale scaduto il 31/12/2021.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente alla madre e alla sorella.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2002 al 02/12/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raponi Francesco	27/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/02/2002	3376	2594

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2019 al 15/06/2020	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Giuseppe Maria	02/12/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/12/2019	19851	15321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2020	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Giuseppe Maria	15/06/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13/07/2020	8366	6293
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 27/07/2011

Reg. gen. 15231 - Reg. part. 2168

Importo: € 600.000,00

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

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

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 08/05/2019

Reg. gen. 7510 - Reg. part. 891

Importo: € 150.000,00

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

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

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Frosinone il 01/10/2012

Reg. gen. 18284 - Reg. part. 14394

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

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

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 02/12/2014

Reg. gen. 18579 - Reg. part. 15130

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

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

- **Provvedimento assegnazione casa familiare**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2019

Reg. gen. 3456 - Reg. part. 2683

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 19/11/2025

Reg. gen. 21485 - Reg. part. 17027

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Subentro atto di locazione ultranovennale**

Trascritto a Frosinone il 04/11/2013

Reg. gen. 21272 - Reg. part. 4599

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in zona B (Nuclei urbani consolidati. Conservazione e/o completamento del tessuto edilizio e viario) del vigente P.R.G. del Comune di Boville Ernica (FR).

Non sono presenti vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 pignorato risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Permesso di costruire in sanatoria n.4 del 15/02/2005 prot. n.933 prat. edil. n.2923;
- 2) D.I.A. prot.n. 0001238 del 25/02/2010;

Ci sono alcune discordanze tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio D.I.A. prot.n. 0001238 del 25/02/2010.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Il locale seminterrato attualmente presente una destinazione d'uso (residenziale) non compatibile con quella non residenziale di cui alla D.I.A. prot.n. 0001238 del 25/02/2010. Dovrà pertanto essere ripristinata la destinazione d'uso originaria;
- 2) La disposizione dei balconi è diversa ed in particolare la copertura del portico attualmente è a falda unica mentre nel titolo abilitativo era calpestabile;
- 3) Attualmente non è presente la scala che dalla corte esterna al piano terra porta alla corte esterna al piano primo;
- 4) Diversa distribuzione interna degli ambienti sia al piano terra che al piano primo.

Tali difformità, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso, possono essere sanate mediante l'applicazione dell'art. 36 bis del D.P.R. n.380/01 così come modificato dal Decreto "Salva Casa" con un costo presunto comprensivo delle spese tecniche pari a 6.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da un singolo immobile con corte esclusiva di pertinenza si è optato per la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Boville Ernica (FR) - via Sant'Angelo,9
Trattasi di una villa con corte esterna sita nel Comune di Boville Ernica (FR) in via Sant' Angelo,9. L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Boville Ernica a circa 5,8 Km dal Centro storico e a 3 Km dalla S.R. n.214. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 442, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 348.912,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Boville Ernica (FR) - via Sant'Angelo,9	387,68 mq	900,00 €/mq	€ 348.912,00	100,00%	€ 348.912,00
				Valore di stima:	€ 348.912,00

Valore di stima: € 348.912,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale	500,00	€
Regolarizzazione difformità urbanistiche	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 342.412,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e 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.

Frosinone, li 28/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Piante stato attuale (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di stato libero (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 24/05/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 24/05/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Boville Ernica (FR) - via Sant'Angelo,9
Trattasi di una villa con corte esterna sita nel Comune di Boville Ernica (FR) in via Sant' Angelo,9. L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Boville Ernica a circa 5,8 Km dal Centro storico e a 3 Km dalla S.R. n.214. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 442, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in zona B (Nuclei urbani consolidati. Conservazione e/o completamento del tessuto edilizio e viario) del vigente P.R.G. del Comune di Boville Ernica (FR). Non sono presenti vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 342.412,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 342.412,00**

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - via Sant'Angelo,9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 442, Categoria A7	Superficie	387,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione tranne il locale sottostante il piazzale esterno che presenta macchie di umidità e di muffa per infiltrazione di acque meteoriche. Sono necessari interventi di manutenzione riguardante essenzialmente la tinteggiatura.		
Descrizione:	Trattasi di una villa con corte esterna sita nel Comune di Boville Ernica (FR) in via Sant' Angelo,9. L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Boville Ernica a circa 5,8 Km dal Centro storico e a 3 Km dalla S.R. n.214. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente alla madre e alla sorella.		