

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2026 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 3.....	28
Descrizione	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T.....	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2026 del R.G.E.....	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	46



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 102.000,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 92.000,00	47

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 04/03/2026, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, 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** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'51.5"N 13°26'06.4"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'51.5"N 13°26'06.4"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T (Coord. Geografiche: 41°38'51.5"N 13°26'06.4"E)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo).

Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica.

Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si fa presente che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, non riporta, riguardo l'eredità relitta di ****Omissis****, debitrice esecutata deceduta ****Omissis****, le rinunce alle eredità dei figli della de cuius (****Omissis****) e dei nipoti (figli di ****Omissis****).

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 comunione legale dei beni.

Si fa presente che non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile. Infatti nella visura catastale l'immobile è intestato a:

- ****Omissis**** per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ****Omissis****;
- ****Omissis**** per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ****Omissis****.

Tuttavia risulta che ****Omissis**** è deceduta il ****Omissis****. Al riguardo:

- vi sono le rinunce all'eredità di ****Omissis**** da parte dei figli ****Omissis****

(R.G. 1515/2024 del 03/04/2024);

- vi sono le rinunce all'eredità di ****Omissis**** da parte del figlio ****Omissis**** e dei nipoti

****Omissis**** (R.G. 5236/2024 del 14/11/2024);

- è stata presentata da parte della Curatela eredità giacente denuncia di successione di ****Omissis**** trascritta al n. 5631 del 15/04/2026 in favore di "Curatela eredità giacente ****Omissis**** R.G. 5717/24 Tribunale di Frosinone";

- vi è l'accettazione espressa dell'eredità di ****Omissis**** da parte del coniuge ****Omissis**** trascritta al n. 9715 del 26/06/2026.

La visura catastale, le rinunce all'eredità, le trascrizioni della successione e dell'accettazione espressa dell'eredità sono allegate alla presente perizia.

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 8 - scala comune e porzione di corte confinante con strada comunale - e con il sub. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,07 mq	192,64 mq	1	192,64 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	41,60 mq	41,60 mq	0,35	14,56 mq	0,00 m	1
Cortile	570,00 mq	570,00 mq	0,015	8,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				215,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1987 al 31/12/1991	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 4 Categoria A7

	****Omissis****	Cl.2, Cons. 7 Rendita € 1,01 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 11/02/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 759,19 Piano 1
Dal 12/02/2008 al 08/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/03/2026	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 204 mq Rendita € 516,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	958	4		A2	3	8	204 mq	516,46 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che:

- non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile per quanto specificato al paragrafo "Titolarietà";
- nella trascrizione del pignoramento n. 2006/2026 sono indicati anche i Subb. 9 e 10 della particella n. 958 del foglio 8; i predetti subalterni 9 e 10 identificano in Catasto Fabbricati i BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni della particella n. 958, e rappresentano la corte esclusiva del fabbricato; pertanto essi non sono stati inseriti nel lotto. E' da intendersi comunque che al lotto appartiene la proporzionale comproprietà dei suddetti Subb. 9 e 10;
- nella particella n. 958 del foglio 8 è presente anche un altro BENE COMUNE NON CENSIBILE, catastalmente

identificato come Sub. 8, consistente nella scala del fabbricato e in una porzione di corte; detto bene comune, al contrario degli altri due beni comuni non censibili sopra menzionati, non è espressamente indicato nel pignoramento, tuttavia esso è da intendersi in quota proporzionale compreso nel lotto.

Si fa presente inoltre che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;
- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

Occorre però tenere presente che:

- la copertura piana dell'intero fabbricato presenta evidenti segni di degrado e deterioramento degli strati superficiali, inclusa la guaina impermeabilizzante;
- gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali.

PARTI COMUNI

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà degli spazi in comunione con le altre unità immobiliari del fabbricato, tra cui la corte comune e la scala (subalterni 8, 9 e 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al bene si accede attraverso una corte esclusiva non recintata e che confina direttamente con la strada comunale (Via Valle Para, anche detta Via Meringo); tale corte costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

La corte esclusiva si estende sui 4 lati dell'immobile ed è sterrata nella parte anteriore sulla strada (lato Nord-Ovest) e sistemata con cemento sugli altri 3 lati (Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est).

Il lotto è composto da un appartamento posto al piano primo della palazzina, costituita da due appartamenti (posti entrambi al piano primo) e da due autorimesse al piano terra.

All'appartamento costituente il lotto si accede attraverso una scala comune posta in posizione centrale del fabbricato e rivestita in marmo.

L'appartamento si compone di: una zona giorno con un ampio soggiorno, una cucina e un angolo cottura (quindi abbiamo doppia cucina), un bagno, due balconi; una zona notte con un disimpegno e una piccola zona studio, due camere, un bagno, un'ampia camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno in camera, un balcone ad angolo su due lati dell'appartamento.

Esposizione: cucina a Nord-Ovest, soggiorno a Sud-Ovest, camere esposte a Sud-Ovest, camera da letto matrimoniale esposta a Sud-Est. Altezza interna utile appartamento: 2,70 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento. E' presente il controsoffitto in alcuni

ambienti (parte della cucina, del soggiorno, del disimpegno, della camera matrimoniale e relativo bagno). Il soffitto è in pratica il solaio di copertura in piano del fabbricato. Infatti l'intero fabbricato ha copertura piana a terrazza praticabile.

Al terrazzo si accede attraverso il torrino della scala comune. Il terrazzo non è pavimentato, vi è la guaina bituminosa che presenta evidenti segni di usura e degrado.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura.

Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica.

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi esterni in alluminio esterno e rivestimento interno in legno, persiane in ferro. Nei due bagni (della zona giorno e zona notte) sono presenti lucernari.

Impianto di riscaldamento con stufa a pellet collegata ai radiatori; si precisa che la stufa a pellet si trova in altro locale al piano terra, non facente parte del lotto in questione. Presenza di bombolone GPL per alimentare la caldaia, utilizzata per produrre acqua calda sanitaria, e la cucina.

Sono presenti quattro condizionatori: in cucina, soggiorno, una camera e camera da letto matrimoniale.

Si fa presente che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;
- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

E' presente la fossa biologica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARA, 03022, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta abitato senza titolo da un figlio dei debitori con relativa famiglia.

Di seguito si calcola l'importo del canone di locazione:

- Superficie netta dell'appartamento: mq 164 circa;
- Valore unitario canone mensile: € 1,40/mq, tenuto conto dell'effettivo stato dell'appartamento;
- CANONE MENSILE: (mq 164 x 1,40 €/mq) = € 229,60/mese, che viene arrotondato ad € 230,00/mese;
- CANONE ANNUALE: € 230,00 x 12 mesi = 2.760,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1986	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	10/12/1986	6384	2241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	09/01/1987	469	405

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2016	CURATELA EREDITA' GIACENTE ****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CURATORE EREDITA' GIACENTE	01/04/2026	138090/88888	26
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/04/2026	7123	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2024	****Omissis****	Rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	03/04/2024	58	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	16/07/2024	1204/4	
Dal 14/11/2024	****Omissis****	Rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	14/11/2024	212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	19/08/2025	2078/4	

Dal 26/06/2026	****Omissis****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alice Fiorletta	26/06/2026	9600	3147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/06/2026	12269	9715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	26/06/2026	5511	

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 note di trascrizione e le rinunce sono allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- la debitrice esecutata ****Omissis**** è deceduta in data ****Omissis**** ed in relazione all'eredità della medesima relitta veniva nominato un curatore all'eredità giacente nella persona dell'Avv. Gian Marco De Robertis;

- in merito all'eredità relitta della debitrice esecutata ****Omissis****, le rinunce all'eredità dei propri figli e dei nipoti - ****Omissis**** - sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone, ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone. Le predette rinunce sono comunque allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- l'atto di compravendita trascritto al n.405/1987 fa riferimento alla particella di terreno censita in CT al foglio 8 n. 955 (ex 382/b) - vedasi visura catastale storica in allegato -, da cui è derivata l'attuale particella n. 958 su cui è stato edificato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 25/06/2008

Reg. gen. 14071 - Reg. part. 2521

Quota: 1/1

Importo: € 154.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 110.000,00

Note: L'ipoteca riguarda gli immobili censiti in C.F. al FG. 8 part. 958 sub. 4 (costituente tale lotto), sub. 6 e 9.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 19/01/2012

Reg. gen. 1422 - Reg. part. 100

Quota: 1/1

Importo: € 544.500,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 330.000,00

Spese: € 66.000,00

Interessi: € 148.500,00

Note: La debitrice esecutata ****Omissis**** risulta terzo datore di ipoteca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 09/05/2013

Reg. gen. 9574 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 1.155.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 140.000,00

Interessi: € 315.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 16/06/1997

Reg. gen. 11411 - Reg. part. 9673

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Note: Risulta lo scioglimento parziale in data 21/10/2008 ai nn. 22972/3236, riguardante gli immobili in oggetto che risultano pertanto liberati del suddetto gravame, in dipendenza di atto in data 16/06/2008 n.2.261/1.565 di repertorio Notaio Olga Marotta di Trento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2026

Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2006

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona agricola;
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguenti zone:
 - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (interamente);
 - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione delle aree boscate" (parzialmente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica ha permesso di accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 646 del 24/06/1999 - pratica n. 987 -.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 2238 del 26/04/2007 per realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato.

L'appartamento presenta le seguenti difformità:

- il vano ripostiglio è diventato angolo cottura;
- nella camera da letto matrimoniale l'apertura della cabina armadio è differente rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico della D.I.A.;
- nel bagno in camera è presente un tramezzo non presente nella D.I.A..

Trattasi di lievi difformità interne che possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria) con il pagamento della relativa sanzione.

Le spese da sostenere per regolarizzare l'unità immobiliare, compresi la sanzione amministrativa, i diritti di segreteria e le spese tecniche da sostenere per la pratica urbanistica, sono state stimate forfettariamente in Euro 3.000,00 circa; esse verranno detratte dal valore di stima.

Riguardo il sistema di smaltimento delle acque reflue, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica è presente un progetto di smaltimento con vasca settica di tipo Imhoff; si precisa che l'autorizzazione è scaduta e non è stata rinnovata, pertanto è necessario procedere alla richiesta di nuova autorizzazione, con presentazione di apposita pratica presso l'ufficio Tecnico di Boville Ernica.

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.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo).

Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica.

Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si fa presente che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, non riporta, riguardo l'eredità relitta di ****Omissis****, debitrice esecutata deceduta il ****Omissis****, le rinunce alle eredità dei figli della de cuius (****Omissis****) e dei nipoti (****Omissis****).

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 comunione legale dei beni.

Si fa presente che non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile. Infatti nella visura catastale l'immobile è intestato a:

- ****Omissis**** per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ****Omissis****;
- ****Omissis**** per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ****Omissis****.

Tuttavia risulta che ****Omissis**** è deceduta il ****Omissis****. Al riguardo:

- vi sono le rinunce all'eredità di ****Omissis**** da parte dei figli ****Omissis****

(R.G. 1515/2024 del 03/04/2024);

- vi sono le rinunce all'eredità di ****Omissis**** da parte del figlio ****Omissis**** e dei nipoti ****Omissis**** (R.G. 5236/2024 del 14/11/2024);

- è stata presentata da parte della Curatela eredità giacente denuncia di successione di ****Omissis**** trascritta al n. 5631 del 15/04/2026 in favore di "Curatela eredità giacente ****Omissis**** R.G. 5717/24 Tribunale di Frosinone";

- vi è l'accettazione espressa dell'eredità di ****Omissis**** da parte ****Omissis**** trascritta al n. 9715 del 26/06/2026.

La visura catastale, le rinunce all'eredità, le trascrizioni della successione e dell'accettazione espressa dell'eredità sono allegate alla presente perizia.

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 8 - scala comune e porzione di corte confinante con strada comunale - e con il sub. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,07 mq	192,64 mq	1	192,64 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	41,60 mq	41,60 mq	0,35	14,56 mq	0,00 m	1
Cortile	570,00 mq	570,00 mq	0,015	8,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				215,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1987 al 03/09/1995	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 5 Categoria F3

		Piano 1
Dal 04/09/1995 al 11/02/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 5 Categoria A2
Dal 12/02/2008 al 08/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/03/2026	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 204 mq Rendita € 516,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	958	5		A2	3	8	204 mq	516,46 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che:

- non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile per quanto specificato al paragrafo "Titolarietà";
- nella trascrizione del pignoramento n. 2006/2026 sono indicati anche i Subb. 9 e 10 della particella n. 958 del foglio 8; i predetti subalterni 9 e 10 identificano in Catasto Fabbricati i BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni della particella n. 958, e rappresentano la corte esclusiva del fabbricato; pertanto essi non sono stati inseriti nel lotto. E' da intendersi comunque che al lotto appartiene la proporzionale comproprietà dei suddetti Subb. 9 e 10;
- nella particella n. 958 del foglio 8 è presente anche un altro BENE COMUNE NON CENSIBILE, catastalmente identificato come Sub. 8, consistente nella scala del fabbricato e in una porzione di corte; detto bene comune, al contrario degli altri due beni comuni non censibili sopra menzionati, non è espressamente indicato nel

pignoramento, tuttavia esso è da intendersi in quota proporzionale compreso nel lotto.

Si fa presente inoltre che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;
- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione.

Occorre tenere presente che:

- sono presenti, in alcuni ambienti, fenomeni di condensa sui muri e sul soffitto;
- la copertura piana dell'intero fabbricato presenta evidenti segni di degrado e deterioramento degli strati superficiali, inclusa la guaina impermeabilizzante;
- gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali.

PARTI COMUNI

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà degli spazi in comunione con le altre unità immobiliari del fabbricato, tra cui la corte comune e la scala (subalterni 8, 9 e 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al bene si accede attraverso una corte esclusiva non recintata e che confina direttamente con la strada comunale (Via Valle Para, anche detta Via Meringo); tale corte costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

La corte esclusiva si estende sui 4 lati dell'immobile ed è sterrata nella parte anteriore sulla strada (lato Nord-Ovest) e sistemata con cemento sugli altri 3 lati (Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est).

Il lotto è composto da un appartamento posto al piano primo della palazzina, costituita da due appartamenti (posti entrambi al piano primo) e da due autorimesse al piano terra.

All'appartamento costituente il lotto si accede attraverso una scala comune posta in posizione centrale del fabbricato e rivestita in marmo.

L'appartamento si compone di: una zona giorno con un ampio soggiorno, una cucina e un angolo cottura, un bagno, due balconi; una zona notte con un disimpegno, due ripostigli, due camere, un bagno, un'ampia camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno in camera, un balcone ad angolo su due lati dell'appartamento.

Esposizione: cucina a Nord-Ovest, soggiorno e camere esposte a Nord-Est, camera da letto matrimoniale esposta a Sud-Est. Altezza interna utile appartamento: 2,70 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento. E' presente il controsoffitto in alcuni ambienti (parte della cucina, del soggiorno, della camera matrimoniale e relativo bagno). Il soffitto è in pratica

il solaio di copertura in piano del fabbricato. Infatti l'intero fabbricato ha copertura piana a terrazza praticabile. Al terrazzo si accede attraverso il torrino della scala comune. Il terrazzo non è pavimentato, vi è la guaina bituminosa che presenta evidenti segni di usura e degrado.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: tramezzi in forati con pittura.

Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica.

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi esterni in PVC esterno e rivestimento interno in legno, persiane in ferro. Nei due bagni (della zona giorno e zona notte) sono presenti lucernari.

Impianto di riscaldamento con stufa a pellet in soggiorno collegata ai radiatori. Presenza di bombolone GPL per alimentare la caldaia, utilizzata per produrre acqua calda sanitaria, e la cucina.

Si fa presente che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;

- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

E' presente la fossa biologica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARA, 03022, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta abitato senza titolo da un figlio dei debitori con relativa famiglia.

Di seguito si calcola l'importo del canone di locazione:

- Superficie netta dell'appartamento: mq 164 circa;

- Valore unitario canone mensile: € 1,30/mq, tenuto conto dell'effettivo stato dell'appartamento;

- CANONE MENSILE: (mq 164 x 1,30 €/mq) = € 213,20/mese, che viene arrotondato ad € 215,00/mese;

- CANONE ANNUALE: € 215,00 x 12 mesi = 2.580,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1986	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	10/12/1986	6384	2241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	09/01/1987	469	405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/02/2016	****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CURATORE EREDITA' GIACENTE	01/04/2026	138090/88888	26
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/04/2026	7123	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2024	****Omissis****	Rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	03/04/2024	58	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2024	****Omissis****	Rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	14/11/2024	212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2026	****Omissis****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Alice Fiorletta	26/06/2026	9600	3147
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Frosinone	26/06/2026	12269	9715
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Frosinone	26/06/2026	5511	

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 note di trascrizione e le rinunce sono allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- la debitrice esecutata ****Omissis**** è deceduta in data ****Omissis**** ed in relazione all'eredità della medesima relitta veniva nominato un curatore all'eredità giacente nella persona dell'Avv. Gian Marco De Robertis;
- in merito all'eredità relitta della debitrice esecutata ****Omissis****, le rinunce all'eredità dei propri figli e dei nipoti - ****Omissis**** - sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone, ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone. Le predette rinunce sono comunque allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- l'atto di compravendita trascritto al n.405/1987 fa riferimento alla particella di terreno censita in CT al foglio 8 n. 955 (ex 382/b) - vedasi visura catastale storica in allegato -, da cui è derivata l'attuale particella n. 958 su cui è stato edificato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/06/2008
Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2522
Quota: 1/1
Importo: € 154.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 110.000,00

Note: L'ipoteca riguarda gli immobili censiti in C.F. al FG. 8 part. 958 subb. 5 (costituente tale lotto), 7 e 10.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 19/01/2012

Reg. gen. 1422 - Reg. part. 100

Quota: 1/1

Importo: € 544.500,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 330.000,00

Spese: € 66.000,00

Interessi: € 148.500,00

Note: La debitrice esecutata ****Omissis**** risulta terzo datore di ipoteca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 09/05/2013

Reg. gen. 9574 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 1.155.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 140.000,00

Interessi: € 315.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 16/06/1997

Reg. gen. 11411 - Reg. part. 9673

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Note: Risulta lo scioglimento parziale in data 21/10/2008 ai nn. 22972/3236, riguardante gli immobili in oggetto che risultano pertanto liberati del suddetto gravame, in dipendenza di atto in data 16/06/2008 n.2.261/1.565 di repertorio Notaio Olga Marotta di Trento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2026

Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2006

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, il fabbricato a cui appartiene il

bene pignorato ricade in zona agricola;

- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguenti zone:

- Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (interamente);
- Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione delle aree boscate" (parzialmente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica ha permesso di accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 646 del 24/06/1999 - pratica n. 987 -.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 2238 del 26/04/2007 per realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato.

L'appartamento presenta le seguenti difformità:

- nella zona giorno è presente una diversa distribuzione dei tramezzi: invece di un solo ambiente da adibire a bagno sono stati ricavati due ambienti adibiti a bagno e angolo cottura;
- nella camera da letto matrimoniale è presente una diversa distribuzione dei tramezzi che delimitano il bagno e la cabina armadio.

Trattasi di lievi difformità interne che possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria) con il pagamento della relativa sanzione.

Le spese da sostenere per regolarizzare l'unità immobiliare, compresi la sanzione amministrativa, i diritti di segreteria e le spese tecniche da sostenere per la pratica urbanistica, sono state stimate forfettariamente in Euro 3.000,00 circa; esse verranno detratte dal valore di stima.

Riguardo il sistema di smaltimento delle acque reflue, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica è presente un progetto di smaltimento con vasca settica di tipo Imhoff; si precisa che l'autorizzazione è scaduta e non è stata rinnovata, pertanto è necessario procedere alla richiesta di nuova autorizzazione, con presentazione di apposita pratica presso l'ufficio Tecnico di Boville Ernica.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato consistente in due locali ad uso garage-autorimesse posti al piano terra. Essi fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo).

Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica.

Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si fa presente che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, non riporta, riguardo l'eredità relitta di ****Omissis**** debitrice esecutata deceduta il ****Omissis**** le rinunce alle eredità dei figli della de cuius (****Omissis****) e dei nipoti (****Omissis****).

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 comunione legale dei beni.

Si fa presente che non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile. Infatti nella visura catastale l'immobile è intestato a:

- ****Omissis**** per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ****Omissis****;
- ****Omissis**** per 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ****Omissis****.

Tuttavia risulta che ****Omissis**** è deceduta il ****Omissis****. Al riguardo:

- vi sono le rinunce all'eredità di ****Omissis**** da parte dei figli ****Omissis****

(R.G. 1515/2024 del 03/04/2024);

- vi sono le rinunce all'eredità di ****Omissis**** da parte del figlio ****Omissis**** e dei nipoti

****Omissis**** (R.G. 5236/2024 del 14/11/2024);

- è stata presentata da parte della Curatela eredità giacente denuncia di successione di ****Omissis**** trascritta al n. 5631 del 15/04/2026 in favore di "Curatela eredità giacente ****Omissis**** R.G. 5717/24 Tribunale di Frosinone";

- vi è l'accettazione espressa dell'eredità di ****Omissis**** da parte del ****Omissis**** trascritta al n. 9715 del 26/06/2026.

La visura catastale, le rinunce all'eredità, le trascrizioni della successione e dell'accettazione espressa dell'eredità sono allegate alla presente perizia.

CONFINI

Il bene confina con il sub. 8 - scala comune e porzione di corte confinante con strada comunale - e con i subb. 9 e 10 - porzioni di corte confinante con strada comunale -.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	307,40 mq	385,28 mq	1	385,28 mq	4,35 m	T
Cortile	570,00 mq	570,00 mq	0,015	8,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				393,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				393,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2008 al 08/01/2009	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 159 Rendita € 197,08

Dal 09/01/2009 al 08/11/2015	****Omissis****	Piano T Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 154 Rendita € 318,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/03/2026	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 958, Sub. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 154 Superficie catastale 195 mq Rendita € 318,14 Piano T

La cronistoria catastale sopra riportata si riferisce alla particella distinta in C.F. al Fg. 8 n. 958 sub. 6. Per la cronistoria dell'altro subalterno pignorato e inserito nel lotto (sub. 7), vedasi la visura catastale allegata alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	958	6		C6	10	154	195 mq	318,14 €	T	
	8	958	7		C6	10	154	194 mq	318,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che nel subalterno 6 è presente un piccolo locale adibito a bagno, ricavato in adiacenza a due pareti perimetrali. Per la sua regolarizzazione dal punto di vista urbanistico vedasi il paragrafo "Titolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Si precisa che:

- non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile per quanto specificato al paragrafo "Titolarità";

- nella trascrizione del pignoramento n. 2006/2026 sono indicati anche i Subb. 9 e 10 della particella n. 958 del foglio 8; i predetti subalterni 9 e 10 identificano in Catasto Fabbricati i BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni della particella n. 958, e rappresentano la corte esclusiva del fabbricato; pertanto essi non sono stati inseriti nel lotto. E' da intendersi comunque che al lotto appartiene la proporzionale comproprietà dei suddetti Subb. 9 e 10;

- nella particella n. 958 del foglio 8 è presente anche un altro BENE COMUNE NON CENSIBILE, catastalmente identificato come Sub. 8, consistente nella scala del fabbricato e in una porzione di corte; detto bene comune, al contrario degli altri due beni comuni non censibili sopra menzionati, non è espressamente indicato nel pignoramento, tuttavia esso è da intendersi in quota proporzionale compreso nel lotto.

Si fa presente inoltre che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;

- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Le autorimesse sono in normale stato di conservazione.

Occorre però tenere presente che:

- gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali;

- la copertura piana dell'intero fabbricato presenta evidenti segni di degrado e deterioramento degli strati superficiali, inclusa la guaina impermeabilizzante;

PARTI COMUNI

È compresa nel lotto la proporzionale comproprietà degli spazi in comunione con le altre unità immobiliari del fabbricato, tra cui la corte comune e la scala (subalterni 8, 9 e 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al bene si accede attraverso una corte esclusiva non recintata e che confina direttamente con la strada comunale (Via Valle Para, anche detta Via Meringo); tale corte costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

La corte esclusiva si estende sui quattro lati dell'immobile ed è sterrata nella parte anteriore sulla strada (lato Nord-Ovest) e sistemata con cemento sugli altri tre lati (Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est).

Il lotto è composto da due autorimesse poste al piano terra della palazzina e a servizio dei due appartamenti posti entrambi al piano primo (e che non fanno parte del lotto in oggetto).

Le due autorimesse sono ubicate in posizione simmetrica rispetto alla scala comune posta in posizione centrale del fabbricato e rivestita in marmo. A entrambi si può accedere:

- dalla corte scoperta attraverso le grandi aperture poste sui prospetti Nord-Ovest e Sud-est,
- attraverso il portone principale della palazzina e una seconda porta che si trova nell'atrio interno della palazzina.

Ogni autorimessa si compone di quattro ambienti, separati tra loro dai muri portanti che presentano delle aperture.

Altezza interna utile: 4,35 m.

Strutture verticali: muratura portante. Solai: solai in latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne: intonaco con pittura; pareti interne: blocchi pieni di cemento con intonaco e pittura.

Pavimentazione interna: battuto di cemento. Soffitto lasciato al grezzo.

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in metallo, saracinesche esterne metalliche motorizzate.

In entrambi i subalterni (6 e 7) sono presenti impianti a servizio delle rispettive abitazioni soprastanti (subb. 4 e 5); nel sub. 6 è presente un piccolo locale adibito a bagno, ricavato in adiacenza a due pareti portanti.

E' presente l'energia elettrica, è assente il riscaldamento/climatizzazione.

Si fa presente che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;
- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

E' presente la fossa biologica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARA, 03022, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta utilizzato senza titolo dai figli dei debitori che abitano al piano primo.

Di seguito si calcola l'importo del canone di locazione:

- Superficie netta delle autorimesse: mq 307 circa;
- Valore unitario canone mensile: € 0,60/mq;
- CANONE MENSILE: (mq 307 x 0,60 €/mq) = € 184,20 €/mese, che viene arrotondato ad € 180,00/mese;
- CANONE ANNUALE: € 180,00 x 12 mesi = 2.160,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1986	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	10/12/1986	6384	2241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	09/01/1987	469	405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2016	****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CURATORE EREDITA' GIACENTE	01/04/2026	138090/88888	26
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/04/2026	7123	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2024	****Omissis****	Rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	03/04/2024	58	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2024	****Omissis****	Rinuncia all'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	14/11/2024	212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	19/08/2025	2078/4	

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
Dal 26/06/2026	****Omissis****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alice Fiorletta	26/06/2026	9600	3147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/06/2026	12269	9715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	26/06/2026	5511	

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 note di trascrizione e le rinunce sono allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- la debitrice esecutata ****Omissis**** è deceduta in data ****Omissis**** ed in relazione all'eredità della medesima relitta veniva nominato un curatore all'eredità giacente nella persona dell'Avv. Gian Marco De Robertis;

- in merito all'eredità relitta della debitrice esecutata ****Omissis****, le rinunce all'eredità dei propri figli e dei nipoti - ****Omissis**** - sono presenti presso il "Registro delle successioni" del Tribunale di Frosinone, ma non risultano trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone. Le predette rinunce sono comunque allegate alla presente perizia.

Si fa presente che:

- l'atto di compravendita trascritto al n.405/1987 fa riferimento alla particella di terreno censita in CT al foglio 8 n. 955 (ex 382/b) - vedasi visura catastale storica in allegato -, da cui è derivata l'attuale particella n. 958 su cui è stato edificato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 25/06/2008

Reg. gen. 14071 - Reg. part. 2521

Quota: 1/1

Importo: € 154.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 110.000,00

Note: L'ipoteca riguarda gli immobili censiti in C.F. al FG. 8 part. 958 sub. 4, sub. 6 (costituente tale lotto) e sub. 9.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 25/06/2008

Reg. gen. 14072 - Reg. part. 2522

Quota: 1/1

Importo: € 154.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 110.000,00

Note: L'ipoteca riguarda gli immobili censiti in C.F. al FG. 8 part. 958 subb. 5, 7 (costituente tale lotto) e 10.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 19/01/2012

Reg. gen. 1422 - Reg. part. 100

Quota: 1/1

Importo: € 544.500,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 330.000,00

Spese: € 66.000,00

Interessi: € 148.500,00

Note: La debitrice esecutata ****Omissis**** risulta terzo datore di ipoteca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 09/05/2013

Reg. gen. 9574 - Reg. part. 635

Quota: 1/1

Importo: € 1.155.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 140.000,00

Interessi: € 315.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 16/06/1997

Reg. gen. 11411 - Reg. part. 9673

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Note: Risulta lo scioglimento parziale in data 21/10/2008 ai nn. 22972/3236, riguardante gli immobili

in oggetto che risultano pertanto liberati del suddetto gravame, in dipendenza di atto in data 16/06/2008 n.2.261/1.565 di repertorio Notaio Olga Marotta di Trento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2026

Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2006

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:

- secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona agricola;
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguenti zone:
 - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (interamente);
 - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione delle aree boscate" (parzialmente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica ha permesso di accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 646 del 24/06/1999 - pratica n. 987 -.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 2238 del 26/04/2007 per realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato. Rispetto ai grafici allegati alla D.I.A., il subalterno 6 presenta in difformità un locale adibito a bagno ricavato in adiacenza a due pareti portanti.

Inoltre in Catasto Fabbricati il piano terra risulta suddiviso in due unità immobiliari distinte, denominate Sub.6 e Sub.7 (che insieme compongono il lotto in oggetto); esse fisicamente sono separate tra loro attraverso una porta. Tale divisione non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, in quanto nella D.I.A. il piano terra risulta essere una sola unità. Pertanto, poichè il terreno su cui è edificato l'immobile ricade in zona agricola, secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, è necessario ripristinare anche in Catasto una sola unità immobiliare; a tal fine è necessario:

- presentare presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizia del Comune) una C.I.L.A. (Comunicazione di inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per ripristino della situazione come dai titoli edilizi rilasciati (e regolarizzazione del locale adibito a bagno nel sub. 6);
- presentare, presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, una pratica di variazione catastale per fusione dei due attuali subalterni.

Al riguardo gli oneri da pagare, compresi la sanzione amministrativa, i diritti di segreteria e le spese tecniche da sostenere per la pratica urbanistica, possono essere stimati forfettariamente in Euro 3.000 circa. L'importo di tali oneri verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Riguardo il sistema di smaltimento delle acque reflue, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica è

presente un progetto di smaltimento con vasca settica di tipo Imhoff; si precisa che l'autorizzazione è scaduta e non è stata rinnovata, pertanto è necessario procedere alla richiesta di nuova autorizzazione, con presentazione di apposita pratica presso l'ufficio Tecnico di Boville Ernica.

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.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.977,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1	215,75 mq	570,00 €/mq	€ 122.977,50	100,00%	€ 122.977,50
Valore di stima:					€ 122.977,50

Valore di stima: € 122.977,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
---------------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 108.000,00

Il valore di stima è stato arrotondato alle migliaia.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1
 Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 122.977,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1	215,75 mq	570,00 €/mq	€ 122.977,50	100,00%	€ 122.977,50
Valore di stima:					€ 122.977,50

Valore di stima: € 122.977,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 102.000,00

Il valore di stima è stato arrotondato alle migliaia.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato consistente in due locali ad uso garage-autorimesse posti al piano terra. Essi fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 958, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.519,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T	393,83 mq	240,00 €/mq	€ 94.519,20	100,00%	€ 94.519,20
				Valore di stima:	€ 94.519,20

Valore di stima: € 94.519,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 92.000,00

Il valori di stima è stata arrotondata alle migliaia

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si specifica che ****Omissis**** è procuratrice di ****Omissis****

Si precisa che:

- non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile per quanto specificato al paragrafo "Titolarietà";

- nella trascrizione del pignoramento n. 2006/2026 sono indicati anche i Subb. 9 e 10 della particella n. 958 del foglio 8; i predetti subalterni 9 e 10 identificano in Catasto Fabbricati i BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni della particella n. 958 del foglio 8, e rappresentano la corte esclusiva del fabbricato; pertanto essi non sono stati inseriti nel lotto. E' da intendersi comunque che ad ogni lotto appartiene la proporzionale proprietà dei suddetti Subb. 9 e 10;

- nella particella n. 958 è presente anche un altro BENE COMUNE NON CENSIBILE, catastalmente identificato come Sub. 8, consistente nella scala del fabbricato e in una porzione di corte; detto bene comune, al contrario degli altri due beni comuni non censibili sopra menzionati, non è espressamente indicato nel pignoramento, tuttavia esso è da intendersi in quota proporzionale compreso nei lotti.

Si fa presente che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico; al riguardo il debitore riferisce:

- che l'alimentazione idrica avviene tramite attingimento da un pozzo che giace su una particella di terreno, non pignorata, confinante con la corte comune del fabbricato;

- di utilizzare anche l'acqua piovana che viene raccolta in una cisterna.

Le predette alimentazioni idriche sono in comune con gli altri subalterni del fabbricato.

Gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra del fabbricato è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali.

Si precisa infine che per ogni lotto occorre procedere alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi.

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 11/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turriziani Colonna Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/03/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto - Google Maps (Aggiornamento al 20/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Boville Ernica Fg. 8 n. 958 (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco immobili Boville Ernica Fg. 8 n. 958 (Aggiornamento al 08/03/2026)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Boville Ernica Fg. 8 (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche Catasto Terreni (Aggiornamento al 01/08/2026)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche Catasto Fabbricati (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. compravendita 405/1987 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. e atto accettazione eredità 9715/2026 (Aggiornamento al 28/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione 5631/2026 (Aggiornamento al 31/07/2026)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Rinunce a eredità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 646/1999
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. 2238/2007
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamenti ipotecari debitori (Aggiornamento al 31/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. pignoramento 2006/2026 (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato di famiglia storico
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/03/2026)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona agricola; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguenti zone: - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (interamente); - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione delle aree boscate" (parzialmente).

Prezzo base d'asta: € 108.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona agricola; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguenti zone: - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (interamente); - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione delle aree boscate" (parzialmente).

Prezzo base d'asta: € 102.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato consistente in due locali ad uso garage-autorimesse posti al piano terra. Essi fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 958, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Boville Ernica, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona agricola; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguenti zone: - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (interamente); - Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 - Beni ricognitivi di legge - "Protezione delle aree boscate" (parzialmente).

Prezzo base d'asta: € 92.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	215,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione. Occorre però tenere presente che: - la copertura piana dell'intero fabbricato presenta evidenti segni di degrado e deterioramento degli strati superficiali, inclusa la guaina impermeabilizzante; - gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	215,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione. Occorre tenere presente che: - sono presenti, in alcuni ambienti, fenomeni di condensa sui muri e sul soffitto; - la copertura piana dell'intero fabbricato presenta evidenti segni di degrado e deterioramento degli strati superficiali, inclusa la guaina impermeabilizzante; - gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo. Esso fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via		

	Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - Via Valle Para, 03022, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 958, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 958, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	393,83 mq
Stato conservativo:	Le autorimesse sono in normale stato di conservazione. Occorre però tenere presente che: - gli occupanti del bene hanno riferito che il piano terra è soggetto ad allagamenti dovuti alle esondazioni del corso d'acqua (fosso Meringo) presente nella parte posteriore (lato Sud-Est), che si verificano in particolare nei periodi invernali; - la copertura piana dell'intero fabbricato presenta evidenti segni di degrado e deterioramento degli strati superficiali, inclusa la guaina impermeabilizzante;		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato consistente in due locali ad uso garage-autorimesse posti al piano terra. Essi fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza (bifamiliare) in duplice elevazione - piani terra e primo -, sito in via Valle Para (su Google Maps indicata come Via Meringo). Trattasi di una zona periferica del Comune di Boville Ernica. Il bene pignorato ha una corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, non recintata, che consente l'accesso dalla strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		