

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari — G.E. Simona Di Nicola

PERIZIA DELL'ESPERTO

ex art. 568 c.p.c.

Esecuzione Immobiliare n. 90/2025 R.G.E.

Arch. Di Sora Matteo

CREDITORE

OMISSIS

DEBITORI

OMISSIS — OMISSIS

Frosinone, 11 marzo 2026

Sommario

Sommario 2

1. Incarico 3

2. Premessa 3

3. Descrizione 3

4. Lotto Unico 3

 4.1 Completezza documentazione ex art. 567 4

 4.2 Titolarità 4

 4.3 Confini 4

 4.4 Consistenza 5

 4.5 Cronistoria Dati Catastali 5

 4.6 Dati Catastali 6

 4.7 Precisazioni 7

 4.8 Patti 7

 4.9 Stato conservativo 8

 4.10 Parti Comuni 8

 4.11 Servitù, censo, livello, usi civici 8

 4.12 Caratteristiche costruttive prevalenti 8

 4.13 Stato di occupazione 9

 4.14 Provenienze Ventennali 10

 4.15 Formalità pregiudizievoli 10

 4.16 Normativa urbanistica 11

 4.17 Regolarità edilizia 11

 4.18 Vincoli od oneri condominiali 12

5. Stima / Formazione lotti 12

 5.1 Metodologia e determinazione del valore di mercato 12

 5.2 Determinazione del valore 13

6. Riepilogo Bando d'Asta 14

 Lotto Unico 14

7. Schema Riassuntivo E.I. 90/2025 R.G.E. 15



1. Incarico

All'udienza del 29/10/2025, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2. Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano S1-T-1-2**
- **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano 1-2**

3. Descrizione

Bene N° 1 e Bene N° 2 — Fabbricato civile, Via Madonna delle Grazie 45, Boville Ernica (FR)

L'immobile è costituito da un fabbricato pluripiano accessibile dalla viabilità comunale tramite un breve tratto sterrato che conduce a una corte esclusiva d'ingresso, posta in piano. Il lotto è caratterizzato da un marcato dislivello situato unicamente nella parte posteriore, superato mediante un muro di contenimento che separa la proprietà dalla medesima strada comunale, la quale prosegue il suo tracciato alcuni metri più in basso.

A causa di tale dislivello, il retro dell'edificio si sviluppa per un ulteriore piano verso il basso (piano sottostrada), interamente fuori terra su quel lato, avente destinazione abitativa ma non oggetto della presente esecuzione.

I beni oggetto di esecuzione si sviluppano dalle quote superiori: il Bene N° 1 occupa il piano seminterrato (S1) e il piano terra (T), mentre dal piano terra una scala interna garantisce il collegamento verticale con il Bene N° 2, composto dal piano primo (1) e dal soprastante sottotetto (2).

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati 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.

4. Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano S1-T-1-2**
- **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano 1-2**



4.1 Completezza documentazione ex art. 567

Bene N° 1 e Bene N° 2

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione della mappa e delle visure storiche catastali del bene.



4.2 Titolarità

Bene N° 1 — Piano S1-T-1-2

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

OMISSIS (Proprietà 1/1)

C.F.: OMISSIS — Via Madonna delle Grazie n. 71 — Boville Ernica (FR)

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

Bene N° 2 — Piano 1-2

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

OMISSIS (Proprietà 1/1)

C.F.: OMISSIS — Via Madonna delle Grazie n. 71 — 03022 Boville Ernica (FR)

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

4.3 Confini

Bene N° 1 e Bene N° 2

Nord	Vicolo comunale
Sud	Strada comunale Via Madonna delle Grazie
Est	Immobile identificato alle part. 1279 e 1282
Ovest	Immobile identificato alla part. 871



4.4 Consistenza

Bene N° 1 — Piano S1-T-1-2

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	3,10 m	T
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	T
Totale sup. convenzionale:				165,50 mq		Incid. 0,00%

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene N° 2 — Piano 1-2

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	1
Sottotetto	106,00 mq	123,00 mq	0,20	24,60 mq	0,00 m	2
Totale sup. convenzionale:				159,60 mq		Incid. 0,00%

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

4.5 Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 1 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2003 al 10/07/2003	OMISSIS — Proprietà per l'area (fino al 10/07/2003); OMISSIS — Proprietà (fino al 10/07/2003)	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 6,5 — Rendita € 352,48 — Piano T-S1
Dal 10/07/2003 al 13/03/2004	OMISSIS — C.F. OMISSIS — Proprietà 1/1 — Regime: bene personale	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 6,5 — Rendita € 352,48 — Piano S1-T
Dal 13/03/2004 al 09/11/2015	OMISSIS — C.F. OMISSIS — Proprietà 1/1 — Regime: bene personale	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 6,5 — Rendita € 352,48 — Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 10/11/2025	OMISSIS — C.F. OMISSIS — Proprietà 1/1 — Regime: bene personale	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 6,5 — Sup. catastale totale: 176 m ² — Rendita € 352,48 — Piano T-S1

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene. I titolari catastali attuali corrispondono con quelli reali.

Dall'analisi della documentazione catastale storica e degli atti di provenienza, si rileva che l'attuale immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 798 deriva da una successione di variazioni catastali. La particella 798 ha avuto origine dalla soppressione delle particelle 871 e 873, le quali derivano dalle originarie particelle 285 e 286, riferimenti catastali riportati nell'atto di provenienza e nelle autorizzazioni urbanistiche. Pertanto si evidenzia la continuità storica tra le particelle originarie 285 e 286, le successive 871 e 873, fino all'attuale identificativo Foglio 14, particella 798.

Bene N° 2 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2003 al 10/07/2003	OMISSIS — Proprietà per l'area (fino al 10/07/2003); OMISSIS — Proprietà (fino al 10/07/2003)	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 6 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 5 — Rendita € 271,14 — Piano 1-2-S1
Dal 13/03/2004 al 09/11/2015	OMISSIS — C.F. OMISSIS — Proprietà 1/1 — Regime: bene personale	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 5 — Rendita € 217,14 — Piano 1-2-S1
Dal 09/11/2015 al 10/11/2025	OMISSIS — C.F. OMISSIS — Proprietà 1/1 — Regime: bene personale	Cat. Fabbricati — Fg. 14, Part. 798, Sub. 6 — Categoria A2 — Cl. 2, Cons. 5 — Sup. catastale totale: 139 m ² (escluse aree scoperte: 124 mq) — Rendita € 217,14 — Piano 1-2-S1

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene. I titolari catastali attuali corrispondono con quelli reali.

4.6 Dati Catastali

Bene N° 1 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5

Foglio	Part.	Sub.	Zona C.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
14	798	5	-	A2	2	6,5 vani — Sup. totale: 176 m ²	€ 352,48	T-S1

Corrispondenza catastale: Non sussiste.

Dall'esame comparativo tra la documentazione catastale e il rilievo visivo, sono stati riscontrati i seguenti scostamenti:

- Struttura a tettoia in ferro e lamiera con funzione di portico posata in corrispondenza della corte di accesso;
- Compartimentazione interna della zona ingresso/cucina alterata con nuove pareti divisorie (tramezzature);
- Presenza di un nuovo vano finestra nella camera prospiciente la corte esterna;
- Il vano a nord, accatastato come ripostiglio, ospita attualmente un vano scala in c.a. di collegamento tra piano terra e piano primo.

Per il ripristino della conformità catastale, si stimano i seguenti oneri professionali:

Rilievo metrico e restituzione grafica planimetrica	€ 400,00
Redazione e invio telematico pratica D.O.C.F.A. (comprensiva di variazione planimetrica e cambio d'uso)	€ 600,00

Bene N° 2 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 6

Foglio	Part.	Sub.	Zona C.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
14	798	6	-	A2	2	5 vani — Sup. totale: 139 m ² (escluse aree scoperte: 124 mq)	€ 217,14	1-2-S1

Corrispondenza catastale: Non sussiste.

Dall'esame comparativo tra la documentazione catastale e il rilievo visivo, sono stati riscontrati i seguenti scostamenti:

- Struttura a tettoia in ferro e lamiera con funzione di portico posata in corrispondenza della corte di accesso;
- Compartimentazione interna della zona ingresso/cucina alterata con nuove pareti divisorie (tramezzature);
- Presenza di un nuovo vano finestra nella camera prospiciente la corte esterna;
- Il vano a nord, originariamente accatastato come ripostiglio, ospita attualmente un vano scala in c.a. di collegamento tra piano terra e piano primo.

Per il ripristino della conformità catastale, si stimano i seguenti oneri professionali:

Rilievo metrico e restituzione grafica planimetrica	€ 400,00
Redazione e invio telematico pratica D.O.C.F.A. (comprensiva di variazione planimetrica e cambio d'uso)	€ 600,00

4.7 Precisazioni

Bene N° 1 e Bene N° 2

In via preliminare, il sottoscritto CTU dà atto di aver esaminato il fascicolo telematico della procedura. È stata puntualmente verificata, con esito positivo, la regolarità e la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c. Nello specifico, si attesta che il creditore procedente ha regolarmente depositato nei termini di legge la documentazione ipocatastale a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini. Dalla disamina di tale documentazione si evince la corretta e continua ricostruzione del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, confermando la titolarità del diritto reale in capo alla parte eseguita.

4.8 Patti

Bene N° 1 e Bene N° 2

Il bene risulta ad oggi in uso del Sig. OMISSIS, il tutto come meglio specificato nel verbale di sopralluogo. Non risultano contratti di locazione in essere.

4.9 Stato conservativo

Bene N° 1 e Bene N° 2

L'immobile si presenta in un modesto stato di conservazione generale. Le finiture, sia interne che esterne, risultano di basso livello, economiche e in diverse porzioni incomplete (si segnalano, ad esempio, facciate parzialmente prive di intonaco e parapetti dei balconi lasciati in laterizio al grezzo).

Pur non essendo stati riscontrati danni strutturali visibili o lesioni a carico delle strutture portanti, i locali interni evidenziano diffuse criticità manutentive: nello specifico, si riscontra la presenza di estese macchie di umidità, muffe e distacco delle tinteggiature a soffitto (verosimilmente imputabili a fenomeni di condensa e alla totale assenza di coibentazione del sottotetto, anch'esso allo stato rustico).

Nel complesso, l'edificio appare strutturalmente solido e idoneo all'uso, ma necessita di interventi di manutenzione per la bonifica e il ripristino dei plafoni interni, oltre che di opere di completamento per innalzare il grado delle rifiniture.

4.10 Parti Comuni

Bene N° 1 e Bene N° 2

L'immobile pignorato viene posto in vendita per la quota del 100%, essendo il debitore proprietario di 1/1 del bene. Il cespite non risulta inserito in un formale contesto condominiale, né presenta vincoli o parti comuni interne condivise con altre unità immobiliari.

Per opportuna chiarezza, si precisa tuttavia che i subalterni 7 e 8 sono situati nella parte posteriore dello stesso corpo di fabbrica, collocati al piano sottostrada. Tali unità, pur insistendo fisicamente sul medesimo edificio e avendo in comune la stessa particella catastale (Particella 798), risultano dotate di accessi del tutto autonomi e indipendenti. Pertanto, tale conformazione dei luoghi non interferisce né compromette in alcun modo l'accesso, l'esclusività e il libero godimento dei beni interessati dalla presente procedura.

4.11 Servitù, censo, livello, usi civici

Bene N° 1 e Bene N° 2

Dalle verifiche documentali effettuate (esame dei titoli di provenienza e della certificazione notarile in atti), nonché dai riscontri oggettivi eseguiti in sede di sopralluogo, non si rileva l'esistenza di servitù attive o passive, né apparenti né non apparenti, a carico o a favore dell'immobile pignorato. Si attesta altresì l'insussistenza di usi civici, livelli o altri diritti reali di godimento gravanti sul cespite. L'immobile risulta pertanto del tutto libero da vincoli di tale natura e da pesi che possano in alcun modo limitarne la commerciabilità, il pieno godimento o la materiale disponibilità da parte del futuro aggiudicatario.

4.12 Caratteristiche costruttive prevalenti

Bene N° 1 e Bene N° 2

Fondazioni	Non direttamente ispezionabili; considerata la tipologia e l'epoca costruttiva, si presumono in cemento armato o in muratura continua.
Esposizione	Libera su più lati (multipla), garantendo una sufficiente aerazione e illuminazione naturale. Le piccole aperture e il portico aggiunto limitano tuttavia la luminosità in alcune

	aree.
Altezza interna utile	Piano Terra: 3,10 m — Piano Primo: 3,00 m — Piano Secondo/Sottotetto: altezza media 2,00 m.
Strutture verticali	Struttura portante mista (tufo, mattoni e blocchi di cemento). Facciate esterne in parte intonacate al rustico e in ampie porzioni lasciate al grezzo con laterizi e blocchi a vista.
Solai	Presumibilmente in latero-cemento. I solai di copertura degli ambienti abitativi necessitano di radicale revisione termica.
Copertura	A falde inclinate con orditura principale e secondaria in legno. Struttura lignea interamente allo stato rustico, priva di guaina impermeabilizzante e materiale coibente.
Manto di copertura	Tegole di laterizio (coppi/embrici). Il manto risulta posato direttamente sui listelli in legno, senza strato isolante; si nota passaggio di luce tra le connessioni delle tegole.
Pareti esterne e interne	Esterne con finiture incomplete. Internamente intonacate e tinteggiate con basso grado di finitura. Soffitti (in particolare nel vano cucina) con estese formazioni di muffa nera e distacchi della pittura per fenomeni di condensa.
Pavimentazione interna	Piastrelle di ceramica/gres di fascia economica, posate in diagonale, in discreto stato d'uso ma di qualità modesta.
Infissi	Serramenti esterni in legno con tapparelle in PVC e persiane. Parapetti dei balconi in mattoni forati al grezzo, privi di intonaco e copertina. Porte interne di tipo economico (tamburate).
Scale	I collegamenti verticali interni si presumono in muratura/calcestruzzo con rivestimenti modesti.
Impianti	Sottotraccia. Riscaldamento con elementi radianti a parete e caldaia a gas in apposita nicchia sulla muratura esterna. Impianti elettrico e termoidraulico presumibilmente risalenti all'epoca originaria, privi di certificazioni recenti.
Terreno esclusivo	Corte esterna esclusiva con pavimentazione mista (in parte piastrellata e in parte in battuto di cemento fessurato e ammalorato). Presente tettoia con struttura precaria.
Posto auto	Scoperto, agevolmente ricavabile all'interno della corte di pertinenza.
Sottotetto/Soffitta	Locale sottotetto al Piano Secondo: volume tecnico interamente al rustico, non pavimentato, privo di finiture, utilizzabile come soffitta/locale di sgombero.
Dotazioni condominiali	Assenti.

Nel complesso, l'immobile sconta un evidente stato di incompletezza in diverse sue parti architettoniche (sia interne che esterne) e un carente isolamento termico che ne pregiudica in parte la salubrità abitativa, richiedendo necessari interventi di manutenzione straordinaria e completamento.

4.13 Stato di occupazione

Bene N° 1 e Bene N° 2

All'atto dell'accesso all'immobile pignorato, eseguito al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato manutentivo, lo stesso è risultato materialmente occupato dal Sig. OMISSIS. Le dichiarazioni rese e le esatte circostanze del possesso sono puntualmente descritte nel verbale di sopralluogo depositato in allegato.

Sotto il profilo giuridico, esperite le necessarie verifiche, non risultano contratti di locazione in essere, né altri titoli di detenzione regolarmente registrati in data antecedente al pignoramento. L'occupazione risulta pertanto priva di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Stima del valore di locazione:

Per la determinazione del probabile valore di locazione, si è proceduto ad un'analisi parametrica basata sui correnti prezzi di mercato per il Comune di Boville Ernica, applicando il metodo sintetico-comparativo con riferimento ai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al 1° Semestre 2025 per la Fascia Periferica

(Microzona 1), tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale". Le quotazioni locative presentano un range tra un minimo di 1,80 €/mq e un massimo di 2,40 €/mq mensili.

Tenuto conto dello stato manutentivo modesto, dell'incompletezza di diverse finiture e delle criticità legate all'assenza di isolamento termico, si adotta il valore minimo OMI di 1,80 €/mq per mese per entrambe le unità.

Bene N° 1 — Piano Terra (Sub. 5) Sup. commerciale: 172,90 mq	Canone mensile stimato: 172,90 × 1,80 = € 311,22/mese Canone prudenziale arrotondato: € 310,00 mensili
Bene N° 2 — Piani 1° e 2° (Sub. 6) Sup. commerciale: 173,75 mq	Canone mensile stimato: 173,75 × 1,80 = € 312,75/mese Canone prudenziale arrotondato: € 310,00 mensili

4.14 Provenienze Ventennali

Bene N° 1 e Bene N° 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/07/2003	OMISSIS nato il [REDACTED] Boville Ernica (FR) — C.F. OMISSIS — Proprietà 1/1	DONAZIONE Rogante: PIACITELLI GIOVANNI — Data: 10/07/2003 — Repertorio N° 55612 Trascrizione: Frosinone, 18/07/2003 — Reg. gen. 12643 — Reg. part. 8660

- 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 variata.

4.15 Formalità pregiudizievoli

Bene N° 1 e Bene N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Tipologia	Dettagli
IPOTECA DELLA RISCOSSIONE	Derivante da Avviso Esecutivo — Iscritta a Frosinone il 15/04/2016 Reg. gen. 6222 — Reg. part. 962 — Importo: € 67.225,32 A favore di: EQUITALIA SUD s.p.a. — Contro: OMISSIS Capitale: € 33.612,16 — Data: 15/04/2016 — Rep. N° 1465 — Racc. N° 4716
IPOTECA ALLA RISCOSSIONE	Derivante da Addebito Esecutivo — Iscritta a Frosinone il 18/10/2016 Reg. gen. 16430 — Reg. part. 2450 — Importo: € 132.141,78 A favore di: EQUITALIA SUD s.p.a. — Contro: OMISSIS Capitale: € 66.070,89 — Data: 17/10/2016 — Rep. N° 1916 — Racc. N° 4716
IPOTECA VOLONTARIA	Derivante da Mutuo — Iscritta a Frosinone il 03/07/2023 Reg. gen. 13215 — Reg. part. 990 — Importo: € 280.000,00 A favore di: AREA BANCA s.p.a. / OMISSIS — Contro: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Capitale: € 140.000,00 — Interessi: 4,119% — Rogante: PIACITELLI GIOVANNI — Data: 07/10/2003 — Rep. N° 56009 Rinnovazione dell'iscrizione in data 08/10/2003 ai nn. 19948/3719. Credito ceduto

Tipologia	Dettagli
	successivamente a Banca Popolare di Verona (poi Banco Popolare, poi Banco BPM s.p.a.) e infine a OMISSIS con contratto di cessione del 06/06/2018 pubblicato su G.U. n. 65 del 07/06/2018.

Trascrizioni:

Tipologia	Dettagli
PIGNORAMENTO	Trascritto a Frosinone il 06/06/2026 Reg. gen. 10519 — Reg. part. 8441 A favore di: OMISSIS — Contro: OMISSIS, OMISSIS

4.16 Normativa urbanistica

Bene N° 1 e Bene N° 2

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali e dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) / estratti di Piano, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato pignorato (sito in loc. Madonna delle Grazie) ricade nella seguente classificazione urbanistica, secondo il vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale):

Centro Abitato — Zona di Completamento Tipo B

Zone territoriali parzialmente edificate in cui sono consentiti interventi di completamento, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, con destinazione d'uso principale di tipo residenziale.

4.17 Regolarità edilizia

Bene N° 1 e Bene N° 2

Dall'esame analitico della documentazione fornita e dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica, l'iter urbanistico e l'evoluzione costruttiva dell'immobile risultano tracciati e legittimati dalla seguente successione di pratiche edilizie:

25 Maggio 1971 (Prot. n. 29/71)	Presentazione della prima domanda per l'esecuzione di lavori edili, a firma del Sig. OMISSIS, per l'edificazione di un "Fabbricato Rurale".
06 Agosto 1971 (Prot. n. 13833)	Rilascio del Nulla Osta del Genio Civile di Frosinone per l'esecuzione delle opere strutturali in zona sismica.
02 Settembre 1971	Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.
11 Settembre 1971	Rilascio della Licenza Edilizia n. 36 a favore del Sig. OMISSIS, titolo originario che legittima l'edificazione del primo nucleo del fabbricato.
29 Giugno 1995	Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in merito a un progetto intermedio di variante/sistemazione.
23 Giugno 1997 (Prot. n. 4296)	Presentazione della Pratica Edilizia n. 1738 da parte del Sig. OMISSIS per: "Restauro conservativo e sistemazione esterna, demolizione e ricostruzione di una scala esterna in c.a. aperta".
25 Luglio 1997	Esame della Pratica Edilizia n. 1738 da parte della Commissione Edilizia (Verbale n. 138), con parere favorevole.
27 Marzo 1998	Rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. 418. Gli elaborati grafici allegati inquadrano l'ultimo stato legittimato dell'immobile.

Difformità rilevate (stato di fatto vs. progetto assentito):

- Opere non eseguite e manufatti abusivi: i titoli autorizzativi prevedevano la realizzazione di una scala esterna, mai edificata. Al suo posto, in totale difformità e in assenza di idoneo titolo, è stato installato un portico precario con struttura in ferro e copertura in lamiera.
- Variazione di prospetto: sulla facciata posteriore si rileva una porzione di balcone in ampliamento, non figurante nei disegni di progetto del 1998 e pertanto non autorizzata.

Opere di regolarizzazione necessarie:

Demolizione portico abusivo in ferro e lamiera	€ 3.500,00
Spese tecniche (pratiche amministrative, sanatoria balcone ove ammissibile)	€ 1.500,00

L'importo è da considerarsi indicativo in quanto la stima della sanzione potrà essere stabilita solamente dal responsabile del procedimento. L'esito della pratica potrà essere definito solamente dopo l'approvazione di tutti gli enti preposti.

4.18 Vincoli od oneri condominiali

Bene N° 1 e Bene N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

5. Stima / Formazione lotti

Per la vendita dei beni pignorati si ritiene opportuno e necessario procedere con la formazione di un Lotto Unico, comprendente entrambe le unità immobiliari (Sub. 5 e Sub. 6). Tale scelta è dettata da cause di forza maggiore e da un'oggettiva inseparabilità funzionale: la scala esterna originariamente prevista in progetto non è mai stata realizzata, rendendo l'unico accesso fisico ai piani superiori (Bene N° 2) possibile esclusivamente tramite il passaggio all'interno dell'unità posta al piano terra (Bene N° 1).

Il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano S1-T-1-2 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5, Categoria A2 — Proprietà 1/1 — Valore di stima: € 78.000,00**
- **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano 1-2 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 6, Categoria A2 — Proprietà 1/1 — Valore di stima: € 75.500,00**

5.1 Metodologia e determinazione del valore di mercato

Ai fini della determinazione del valore di vendita, è stato adottato il metodo della comparazione diretta (Market Comparison Approach), metodologia consolidata nelle prassi stimative e conforme agli standard internazionali. I dati raccolti sono stati integrati e verificati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare e Servizi di Valutazione Nazionali.

I parametri correttivi applicati comprendono: contesto urbano e infrastrutture, stato conservativo e impiantistico, situazione occupazionale, e regolarità urbanistica e vincoli. Dall'importo stimato sono stati analiticamente dedotti i costi tecnici e amministrativi connessi alla demolizione delle opere abusive e agli oneri di sanatoria.



5.2 Determinazione del valore

In ragione dell'analisi comparativa e dei correttivi applicati, il valore unitario adottato è:

Immobile ad uso Residenziale: € 475 / mq

Identificativo corpo	Sup. conv.	Val. unitario	Val. complessivo	Quota	Totale
Bene N° 1 — Fabbricato civile Boville Ernica (FR) — Piano S1-T-1-2	165,50 mq	€ 475/mq	€ 78.612,50	100%	€ 78.000,00
Bene N° 2 — Fabbricato civile Boville Ernica (FR) — Piano 1-2	159,60 mq	€ 475/mq	€ 75.810,00	100%	€ 75.500,00
VALORE DI STIMA:					€ 153.500,00

Deprezzamenti:

Spese catastali	€ 2.000,00
Spese tecniche e ripristino abusi	€ 5.000,00

VALORE FINALE DI STIMA: € 146.500,00

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 11/03/2026
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo





6. Riepilogo Bando d'Asta

Lotto Unico

- Bene N° 1 - Fabbricato civile, Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano S1-T-1-2 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 5, Cat. A2 — Proprietà 1/1
- Bene N° 2 - Fabbricato civile, Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie 45, piano 1-2 — Fg. 14, Part. 798, Sub. 6, Cat. A2 — Proprietà 1/1

Destinazione urbanistica: Centro Abitato - Zona di Completamento Tipo B (P.R.G.C. del Comune di Boville Ernica).



PREZZO BASE D'ASTA: € 146.500,00





7. Schema Riassuntivo E.I. 90/2025 R.G.E.

Lotto Unico — Prezzo base d'asta: € 146.500,00

Bene N° 1 — Fabbricato Civile, Piano S1-T-1-2	
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) — Via Madonna delle Grazie 45, piano S1-T-1-2
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	1/1 — Debitore: OMISSIS (C.F. OMISSIS)
Catasto Fabbricati:	Fg. 14, Part. 798, Sub. 5 — Categoria A2
Superficie:	165,50 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	Modesto. Finiture di basso livello, incomplete, con macchie di umidità, muffe e distacco delle tinteggiature a soffitto per assenza di coibentazione. Strutturalmente solido ma necessitante di manutenzione straordinaria e completamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore OMISSIS, senza titolo opponibile alla procedura. Canone stimato: € 310,00/mese.
Valore di stima:	€ 78.000,00
Bene N° 2 — Fabbricato Civile, Piano 1-2	
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) — Via Madonna delle Grazie 45, piano 1-2
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	1/1 — Debitore: OMISSIS (C.F. OMISSIS)
Catasto Fabbricati:	Fg. 14, Part. 798, Sub. 6 — Categoria A2
Superficie:	159,60 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	Modesto. Medesime criticità del Bene N° 1. Strutturalmente solido ma necessitante di manutenzione straordinaria e completamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore OMISSIS, senza titolo opponibile alla procedura. Canone stimato: € 310,00/mese.
Valore di stima:	€ 75.500,00
PREZZO BASE D'ASTA: € 146.500,00	