

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1 .....      | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T..... | 4  |
| Lotto 1.....   | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 5  |
| Titolarità .....   | 5  |
| Confini.....   | 6  |
| Consistenza.....   | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 6  |
| Dati Catastali .....   | 7  |
| Precisazioni .....   | 7  |
| Patti.....   | 8  |
| Stato conservativo .....   | 8  |
| Parti Comuni .....   | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 8  |
| Stato di occupazione.....  | 9  |
| Provenienze Ventennali .....   | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 10 |
| Normativa urbanistica .....  | 11 |
| Regolarità edilizia .....  | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 12 |
| Lotto 2 .....  | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 12 |
| Titolarità .....   | 12 |
| Confini .....  | 13 |
| Consistenza.....   | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 13 |
| Dati Catastali .....   | 14 |
| Precisazioni.....  | 14 |
| Patti.....   | 14 |
| Stato conservativo .....   | 15 |
| Parti Comuni.....  | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 15 |

|   |    |
|---|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 15 |
| Stato di occupazione .....  | 15 |
| Provenienze Ventennali .....  | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 17 |
| Normativa urbanistica .....   | 18 |
| Regolarità edilizia .....   | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 19 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 19 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 19 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 21 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E. ....  | 26 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.110,00</b> .....  | 26 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 26 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....  | 28 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1.....        | 28 |
| <b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T ..... | 28 |



All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°38'31.0"N 13°27'11.9"E)
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T (Coord. Geografiche: 41°38'31.0"N 13°27'11.9"E)



## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, PIANO T-1**

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, articolato su due livelli comunicanti tra loro, ubicato in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita Veroli della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km.

La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra si accede dall'ingresso posto direttamente lungo la strada pubblica Via Madonna delle Grazie.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, al piano terra si trovano: l'ingresso, il soggiorno, una cucina/tinello, un bagno, una camera adibita a stanza da letto ed un locale ripostiglio/camerino; al piano primo, due stanze da letto, un disimpegno, un bagno, un cortile recintato ed un ampio terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, PIANO T**

L'immobile oggetto di pignoramento è un unità collabente, distribuita su un unico livello, ubicata in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita "Veroli" della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km.

La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere un vano al piano terra, privo di finiture ed in stato di fatiscenza, in possesso di altra ditta, come riportato nell'elaborato planimetrico del 10/01/2001 redatto a seguito della costituzione del subalterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare catastalmente e fisicamente l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, censita al foglio 14 particella 360 sub. 2, per mancanza di riferimenti planimetrici di dettaglio ed informazioni catastali che potessero consentire l'individuazione del bene.

Nel corso del sopralluogo, l'occupante Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza della suddetta unità immobiliare, ma riferiva dell'esistenza di un vano a piano terra che, tuttavia, risultava essere nella disponibilità di terzi.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con:

- strada comunale Via Madonna delle Grazie (SUD);
- Foglio 14 particella 361 (NORD);
- Foglio 14 particella 475 (EST);

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 86,00 mq         | 101,20 mq        | 1,00         | 101,20 mq                | 2,60 m   | T     |
| Balcone scoperto                             | 6,50 mq          | 6,50 mq          | 0,30         | 2,60 mq                  | 0,00 m   | T     |
| Abitazione                                   | 45,00 mq         | 56,00 mq         | 1,00         | 56,00 mq                 | 6,50 m   | 1     |
| Terrazza                                     | 43,00 mq         | 45,00 mq         | 0,25         | 11,25 mq                 | 0,00 m   | 1     |
| Terrazza                                     | 18,00 mq         | 19,00 mq         | 0,25         | 4,75 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>175,80 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>175,80 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 10/01/2001 al 20/04/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.7, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 179 mq<br>Rendita € 33.983,00<br>Piano T-1 |
| Dal 20/04/2001 al 01/04/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 1<br>Categoria A4  |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Cl.7, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 179 mq<br>Rendita € 33.983,00<br>Piano T-1   |
| Dal 01/04/2016 al 13/06/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.7, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 179 mq<br>Rendita € 33.983,00<br>Piano T-1 |
| Dal 13/06/2016 al 07/12/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.7, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 179 mq<br>Rendita € 339,83<br>Piano T-1    |

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato accertato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 14     | 360   | 1    |                     | A4        | 7      | 7 vani      | 179 mq               | 339,83 € | T-1   | si       |

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo svoltosi in data 18/10/2022, dal sottoscritto è stato verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti depositata dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 10/01/2001.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei

## PATTI

---

In sede di accesso ai luoghi è stato verificato che l'immobile risulta essere occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

In occasione dell'accesso ai luoghi, svoltosi in data 18 ottobre 2022, è stato verificato dal sottoscritto CTU che l'immobile versa, nel complesso, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. In buona parte dell'abitazione si riscontrano consistenti formazioni di umidità associate alla presenza di infiltrazioni di acque meteoriche, sia sul soffitto che lungo le mura. Numerose sono le porzioni dell'immobile nelle quali si palesano distacchi di intonaco, sia internamente che esternamente.

Si segnala, inoltre, sulla superficie pavimentata della terrazza al piano primo, il distacco e la rottura della quasi totalità delle piastrelle, oltre alla crescita di vegetazione erbacea.

## PARTI COMUNI

---

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva non è inserito in un contesto condominiale e non condivide parti comuni con altri fabbricati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Boville Ernica (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/10/2022, è emerso quanto segue:

il terreno su cui insiste l'immobile non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si configura come edificio indipendente a destinazione d'uso residenziale, articolato su due livelli, piano terra e piano primo.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA:** la struttura portante è in parte di tipo misto, in parte con struttura in conglomerato cementizio armato ed in

parte in muratura portante, solai piani intermedi e del tetto in laterocemento.

**ESPOSIZIONE:** Nord - Sud;

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** altezza media 2,60 mt;

**COPERTURA:** la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate;

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** il paramento murario esterno si presenta intonacato e tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** in piastrelle di ceramica dim. 30x30 cm. Le pareti di cucina e bagni, sono rivestite



con con piastrelle di gres.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni sono in alluminio, con oscuranti tipo persiane anch'essi in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, con scarico in fognatura comunale;

IMPIANTO TERMICO: assente. All'interno del soggiorno è presente un camino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2016
- Scadenza contratto: 31/07/2020

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

L'immobile risulta essere occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto di locazione pur recando data di scadenza al 31/07/2020 è da intendersi tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni salvo motivata disdetta da parte del locatore, della quale non è stato possibile verificare l'esistenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                               |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/05/2001 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Franco Bartolomucci di Roma | 20/04/2001  | 279634               |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria di Frosinone         | 17/05/2001  | 7807                 | 6571               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>               |             |                      |                    |

|                       |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|-----------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>01/04/2016</b> | **** Omissis **** | <b>Decreto di trasferimento immobili</b> |            |               |             |
|                       |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                       |                   | Tribunale di Frosinone                   | 01/04/2016 | 164           | 2016        |
|                       |                   | <b>Trascrizione</b>                      |            |               |             |
|                       |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                       |                   | Conservatoria di Frosinone               | 20/04/2016 | 6397          | 4708        |
|                       |                   | <b>Registrazione</b>                     |            |               |             |
|                       |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                       |                   |  |            |               |             |
| Dal <b>14/06/2016</b> | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>             |            |               |             |
|                       |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                       |                   | Notaio Calderini Vincenzo                | 13/06/2016 | 3790          | 2632        |
|                       |                   | <b>Trascrizione</b>                      |            |               |             |
|                       |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                       |                   | Conservatoria di Frosinone               | 14/06/2016 | 9896          | 7329        |
|                       |                   | <b>Registrazione</b>                     |            |               |             |
|                       |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                       |                   |  |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 14/06/2016  
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1539  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.714,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.857,27  
Rogante: Notaio Vincenzo Calderini  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 3791  
N° raccolta: 2633

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/06/2022  
Reg. gen. 10904 - Reg. part. 8725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di attuazione del Piano regolatore generale Comunale (PRGC), vigente nel comune di Boville Ernica, adottato con delibera del consiglio Comunale n. 54 del 13/08/1999 e n. 20 del 07/07/2001 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 169 del 18/02/2005, il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona omogenea "E - agricola", regolata dall'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche eseguite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Boville Ernica, previo invio a mezzo pec di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi prot. 10713 del 13.10.2022, non sono emersi titoli di legittimità urbanistico edilizia, come da riscontro dell'ufficio tecnico inviato allo scrivente con nota prot. 0011346 del 04/11/2022 in risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi prot. 10713 del 13.10.2022 ed allegato alla presente relazione.

Tuttavia, da ulteriori verifiche eseguite dall'ufficio, risulta in atti il rilascio della concessione edilizia n.42 del 26 aprile 1989 prot.2982 della quale, però, non è stata rinvenuta documentazione alcuna.

Il rilascio di tale concessione edilizia è richiamato anche all'interno dell'atto di compravendita del 13/06/2016 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Maddaloni (CE) rep. 3790, in cui viene dichiarata la costruzione del fabbricato in epoca anteriore al 1967, e la sua successiva ristrutturazione per la quale il comune rilasciava la concessione edilizia n.426 del 26 aprile 1989 prot.2982.

Si segnala che il numero di concessione edilizia richiamato all'interno dell'atto del notaio Calderini, differisce da quello comunicato allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale e presente nei registri di archivio.

Dato il mancato rinvenimento negli archivi comunali della concessione edilizia n.42 del 26 aprile 1989 prot.2982, non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al titolo edilizio.

Nessun giudizio di conformità può, dunque, essere espresso in merito a tale aspetto, ad eccezione della rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'unico riferimento planimetrico disponibile che risulta essere quello catastale, per il quale si rimanda ad apposito capitolo della relazione.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva non è inserito in un contesto condominiale e non condivide parti comuni con altri fabbricati.

### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con:

- strada comunale Via Madonna delle Grazie (SUD);
- Foglio 14 particella 361 (NORD);
- Foglio 14 particella 475 (EST);

## CONSISTENZA

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al foglio 14 particella 360 sub. 2 per mancanza di riferimenti planimetrici di dettaglio ed informazioni catastali che potessero consentire l'individuazione del bene.

Nel corso del sopralluogo, l'occupante Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza della suddetta unità immobiliare, ma riferiva dell'esistenza di un vano a piano terra che, tuttavia, risultava essere nella disponibilità di terzi e pertanto inaccessibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 10/01/2001 al 20/04/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 2<br>Categoria F2<br>Piano T |
| Dal 20/04/2001 al 01/04/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 2<br>Categoria F2<br>Piano T |
| Dal 01/04/2016 al 13/06/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 2<br>Categoria F2<br>Piano T |
| Dal 13/06/2016 al 07/12/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 14, Part. 360, Sub. 2<br>Categoria F2<br>Piano T |

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato accertato che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Infatti, dalla descrizione dell'unità immobiliare contenuta nell'elaborato planimetrico prot. 6313 del 10/01/2001, redatto dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai fini della costituzione del subalterno, l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risultava già essere in possesso di altra ditta diversa dal dichiarante ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 18/01/2022, è stato eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, per prendere visione della documentazione relativa alla COSTITUZIONE del 10/01/2001 Pratica n. 6313 in atti dal 10/01/2001, dalla quale tuttavia non sono emerse ulteriori informazioni che consentissero l'individuazione del bene.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 14     | 360   | 2    |                     | F2        |        |             |                      |         | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo svoltosi in data 18/10/2022, non è stata eseguita alcuna verifica di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti in quanto non è stato possibile individuare fisicamente l'immobile e non risulta essere agli atti della banca dati catastale, alcuna planimetria o riferimento grafico, che consentisse di eseguire questo tipo di verifica.

In data 18/01/2022, è stato eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, per prendere visione della documentazione relativa alla pratica di COSTITUZIONE del 10/01/2001 Pratica n. 6313 in atti dal 10/01/2001, dall'analisi della quale tuttavia non sono emerse ulteriori informazioni che consentissero l'individuazione del bene.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al foglio 14 particella 360 sub. 2, per mancanza di riferimenti catastali o urbanistici che potessero consentire l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo, l'occupante dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza e dell'ubicazione di tale unità immobiliare indicando tuttavia un vano a piano terra che risultava, però, essere nella disponibilità di terzi e pertanto inaccessibile.

## STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al sub. 2 per mancanza di riferimenti catastali o urbanistici che potessero consentire l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo, l'occupante dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza e dell'ubicazione di tale unità immobiliare indicando tuttavia un vano a piano terra che risultava essere nella disponibilità di terzi. Facendo seguito a quanto premesso, si precisa che non è stato possibile accertare lo stato conservativo del bene oggetto di pignoramento.

## PARTI COMUNI

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al sub. 2 per mancanza di riferimenti planimetrici catastali che potessero consentire l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo, l'occupante dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza di tale unità immobiliare indicando tuttavia un vano a piano terra che risultava non essere nella sua disponibilità. Facendo seguito a quanto premesso, si precisa che non è stato possibile accertare se il bene oggetto di pignoramento condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Boville Ernica (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/10/2022, è emerso quanto segue: il terreno su cui insiste l'immobile non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al sub. 2 per mancanza di riferimenti planimetrici catastali che potessero consentire l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo, l'occupante dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza di tale unità immobiliare indicando tuttavia un vano a piano terra che risultava non essere nella sua disponibilità. Facendo seguito a quanto premesso, si precisa che non è stato possibile rilevare le caratteristiche costruttive del bene oggetto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2016
- Scadenza contratto: 31/07/2020

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

L'immobile risulta essere occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto di locazione pur recando data di scadenza al 31/07/2020 è da intendersi tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni salvo motivata disdetta da parte del locatore, della quale non è stato possibile verificare l'esistenza.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                     |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/05/2001 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>             |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Franco Bartolomucci di Roma       | 20/04/2001  | 279634               |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria di Frosinone               | 17/05/2001  | 7807                 | 6571               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 01/04/2016 | **** Omissis **** | <b>Decreto di trasferimento immobili</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Tribunale di Frosinone                   | 01/04/2016  | 164                  | 2016               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria di Frosinone               | 20/04/2016  | 6397                 | 4708               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |



|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|----------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   |                               |            |               |             |
| Dal 14/06/2016 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>  |            |               |             |
|                |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Calderini<br>Vincenzo  | 13/06/2016 | 3790          | 2632        |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>           |            |               |             |
|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria di<br>Frosinone | 14/06/2016 | 9896          | 7329        |
|                |                   | <b>Registrazione</b>          |            |               |             |
|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 14/06/2016  
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1539  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.714,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 77.857,27  
Rogante: Notaio Vincenzo Calderini  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 3791  
N° raccolta: 2633

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/06/2022

Reg. gen. 10904 - Reg. part. 8725

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del vigente Piano regolatore generale Comunale (PRGC), adottato con delibera del consiglio Comunale n. 54 del 13/08/1999 e n. 20 del 07/07/2001 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 169 del 18/02/2005, il bene oggetto di pignoramento ricade in "Ambito edificato a prevalente funzione produttiva - Zona omogenea "E - agricola", regolato dall'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche eseguite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Boville Ernica, previo invio a mezzo pec di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi prot. 10713 del 13.10.2022, non sono emersi titoli di legittimità urbanistico edilizia, come da riscontro dell'ufficio tecnico inviato allo scrivente con nota prot. 0011346 del 04/11/2022 inviata allo scrivente a seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi prot. 10713 del 13.10.2022. ed allegato alla presente relazione.

Tuttavia, da ulteriori verifiche eseguite dall'ufficio, risulta in atti il rilascio della concessione edilizia n.42 del 26 aprile 1989 prot.2982 della quale, però, non è stata rinvenuta documentazione alcuna.

Il rilascio di tale concessione edilizia è richiamato anche all'interno dell'atto di compravendita del 13/06/2016 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Maddaloni (CE) rep. 3790, in cui viene dichiarata la costruzione del fabbricato in epoca anteriore al 1967 e la successiva ristrutturazione per la quale il comune rilasciava la concessione edilizia n.426 del 26 aprile 1989 prot.2982. Si segnala che il numero di concessione edilizia richiamato all'interno dell'atto del notaio Calderini, risulta essere differente rispetto a quello comunicato allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale.

Si precisa che, dato il mancato rinvenimento negli archivi comunali della concessione edilizia n.42 del 26 aprile 1989 prot.2982, non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al titolo edilizio.

Nessun giudizio di conformità può dunque essere espresso in merito a tale aspetto.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al sub. 2 per mancanza di riferimenti planimetrici.

Nel corso del sopralluogo, l'occupante dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza di tale unità immobiliare indicando tuttavia un vano a piano terra che risultava essere nella disponibilità di terzi.

Facendo seguito, dunque, a quanto premesso, si precisa che non è stato possibile accertare eventuali vincoli od oneri condominiali in capo all'unità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro 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:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, articolato su due livelli comunicanti tra loro, ubicato in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita Veroli della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra si accede dall'ingresso posto direttamente lungo la strada pubblica Via Madonna delle Grazie. Per quanto riguarda la distribuzione interna, al piano terra si trovano: l'ingresso, il soggiorno, una cucina/tinello, un bagno, una camera adibita a stanza da letto ed un locale ripostiglio/camerino; al piano primo, due stanze da letto, un disimpegno, un bagno, un cortile recintato ed un ampio terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 360, Sub. 1, Categoria A4, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 79.110,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Boville Ernica (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 450,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Boville Ernica (FR), Codice zona D3, fascia periferica/Casavitola,Pozzopapa..... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Villetta Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1 | 175,80 mq                | 450,00 €/mq     | € 79.110,00        | 100,00%          | € 79.110,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 79.110,00 |

Valore di stima: € 79.110,00

**Valore finale di stima: € 79.110,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Boville Ernica (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella

della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 450,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Boville Ernica (FR), Codice zona D3, fascia periferica/Casavitola,Pozzopapa..... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un unità collabente, distribuita su un unico livello, ubicata in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita "Veroli" della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere un vano al piano terra, privo di finiture ed in stato di fatiscenza, in possesso di altra ditta, come riportato nell'elaborato planimetrico del 10/01/2001 redatto a seguito della costituzione del subalterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 360, Sub. 2, Categoria F2

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

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Boville Ernica (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 450,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Boville Ernica (FR), Codice zona D3, fascia periferica/Casavitola,Pozzopapa..... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| Bene N° 2 - Unità collabente<br>Boville Ernica (FR) -<br>Via Madonna delle Grazie, piano T | 0,00 mq                  | 100,00 €/mq     | € 0,00             | 100,00%          | € 0,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 0,00 |

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Boville Ernica (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 450,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Boville Ernica (FR), Codice zona D3, fascia periferica/Casavitola,Pozzopapa..... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ceccano, li 25/01/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Calderini (Aggiornamento al 19/01/2023)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Attestazione comune di Boville Ernica (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/06/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 18/10/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Sub. 1 (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Attestazione comune di Boville Ernica (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica aggiornata (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto cartografia di PRG (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia bozza (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione R,P. 6571 - compravendita 2001 (Aggiornamento al 10/01/2023)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, articolato su due livelli comunicanti tra loro, ubicato in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita Veroli della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra si accede dall'ingresso posto direttamente lungo la strada pubblica Via Madonna delle Grazie. Per quanto riguarda la distribuzione interna, al piano terra si trovano: l'ingresso, il soggiorno, una cucina/tinello, un bagno, una camera adibita a stanza da letto ed un locale ripostiglio/camerino; al piano primo, due stanze da letto, un disimpegno, un bagno, un cortile recintato ed un ampio terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 360, Sub. 1, Categoria A4, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di attuazione del Piano regolatore generale Comunale (PRGC), vigente nel comune di Boville Ernica, adottato con delibera del consiglio Comunale n. 54 del 13/08/1999 e n. 20 del 07/07/2001 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 169 del 18/02/2005, il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona omogenea "E - agricola", regolata dall'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC.

**Prezzo base d'asta: € 79.110,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è un unità collabente, distribuita su un unico livello, ubicata in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita "Veroli" della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere un vano al piano terra, privo di finiture ed in stato di fatiscenza, in possesso di altra ditta, come riportato nell'elaborato planimetrico del 10/01/2001 redatto a seguito della costituzione del subalterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 360, Sub. 2, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del vigente Piano regolatore generale Comunale (PRGC), adottato con delibera del consiglio Comunale n. 54 del 13/08/1999 e n. 20 del 07/07/2001 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 169 del 18/02/2005, il bene oggetto di pignoramento ricade in "Ambito edificato a prevalente funzione produttiva - Zona omogenea "E - agricola", regolato dall'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.110,00**

| Bene N° 1 - Villetta                              |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T-1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 14, Part. 360, Sub. 1,<br>Categoria A4, Graffato si   | <b>Superficie</b> | 175,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | In occasione dell'accesso ai luoghi, svoltosi in data 18 ottobre 2022, è stato verificato dal sottoscritto CTU che l'immobile versa, nel complesso, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. In buona parte dell'abitazione si riscontrano consistenti formazioni di umidità associate alla presenza di infiltrazioni di acque meteoriche, sia sul soffitto che lungo le mura. Numerose sono le porzioni dell'immobile nelle quali si palesano distacchi di intonaco, sia internamente che esternamente. Si segnala, inoltre, sulla superficie pavimentata della terrazza al piano primo, il distacco e la rottura della quasi totalità delle piastrelle, oltre alla crescita di vegetazione erbacea.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, articolato su due livelli comunicanti tra loro, ubicato in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita Veroli della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Al piano terra si accede dall'ingresso posto direttamente lungo la strada pubblica Via Madonna delle Grazie. Per quanto riguarda la distribuzione interna, al piano terra si trovano: l'ingresso, il soggiorno, una cucina/tinello, un bagno, una camera adibita a stanza da letto ed un locale ripostiglio/camerino; al piano primo, due stanze da letto, un disimpegno, un bagno, un cortile recintato ed un ampio terrazzo. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile   |                   |           |

**LOTTO 2**

| Bene N° 2 - Unità collabente |  |              |     |
|------------------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>           | Boville Ernica (FR) - Via Madonna delle Grazie, piano T  |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>        | Proprietà  | <b>Quota</b> | 1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Unità collabente<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 360, Sub. 2, Categoria F2 |              |     |

|   |  |
|---|--|
| <b>Stato conservativo:</b>                        | In sede di sopralluogo non è stato possibile individuare l'unità immobiliare censita al sub. 2 per mancanza di riferimenti catastali o urbanistici che potessero consentire l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo, l'occupante dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza e dell'ubicazione di tale unità immobiliare indicando tuttavia un vano a piano terra che risultava essere nella disponibilità di terzi. Facendo seguito a quanto premesso, si precisa che non è stato possibile accertare lo stato conservativo del bene oggetto di pignoramento.   |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità collabente, distribuita su un unico livello, ubicata in una zona rurale del comune di Boville Ernica, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Madonna delle Grazie, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dall'uscita "Veroli" della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Boville Ernica. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere un vano al piano terra, privo di finiture ed in stato di fatiscenza, in possesso di altra ditta, come riportato nell'elaborato planimetrico del 10/01/2001 redatto a seguito della costituzione del subalterno. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile  |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, PIANO T-1**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/06/2022  
Reg. gen. 10904 - Reg. part. 8725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 14/06/2022  
Reg. gen. 10904 - Reg. part. 8725  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*