

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.387,50</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 13/04/2022, 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.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Loc. Altipiani di Arcinazzo - Via Fedele Calvosa, interno 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°50'24.8"N 13°11'17.1"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel territorio del comune di Piglio, in provincia di Frosinone, precisamente nella frazione "Altopiani di Arcinazzo" in Via Fedele Calvosa. Questa località dista circa 5 Km dal Centro storico del comune di Piglio, 35 km dal capoluogo di provincia Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma.

L'immobile è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, di bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. La località degli Altopiani di Arcinazzo, infatti, si caratterizza per essere meta di turismo, sia invernale che estivo.

Il compendio oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato mentre risulta invece più difficoltoso il sup raggiungimento del paese con i mezzi pubblici.

Si rileva, infatti, solo una fermata delle linee extraurbane dei bus ubicata in piazza Meo Passeri, a circa 1 km di distanza dall'immobile, e la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Anagni, a circa 20 km dalla località.

La zona è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuola), concentrati per lo più al centro del comune di Piglio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è inserita all'interno di un complesso residenziale di tipo condominiale, denominato "Lotto 27 - Villino Fiammetta", la cui edificazione risale agli inizi degli anni '80. Il fabbricato è articolato su quattro livelli fuori terra: un piano terra occupato dai box auto, ed i restanti piani da unità residenziali.

L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa per intero su un unico piano, occupando una porzione del piano sottotetto. Ad esso si accede dal vano scala condominiale, privo di ascensore.

L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, angolo cottura/soggiorno, bagno, un vano adibito a camere da letto, balcone.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Loc. Altipiani di Arcinazzo - Via Fedele Calvosa, interno 9, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'analisi del fascicolo, risulta depositato un estratto di mappa non riguardante l'immobile oggetto di pignoramento. Il corretto estratto di mappa viene così acquisito dal CTU dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina:

- ad sud con sub. 11;
- a est con vano scala;
- a nord con corte comune;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,50 m	3
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 27, Sub. 10 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani
Dal 15/10/1989 al 16/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 27, Sub. 10 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Piano 3
Dal 16/04/1999 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 27, Sub. 10 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39 Piano 3
Dal 29/11/2004 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 27, Sub. 10 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39 Piano 3
Dal 25/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 27, Sub. 18 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 161,39 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 11/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 27, Sub. 18 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 161,39 Piano 3

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari e la documentazione catastale in atti, si evidenzia che i titolari catastali corrispondono con 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
	8	27	18		A7	1	2,5 vani	39 mq	161,39 €	3	

### Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, effettuato dal sottoscritto CTU in data 13/05/2022, è stato riscontrato che sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti prot. FR0166744 del 25/05/2011 redatta dal tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri.

Dalle verifiche eseguite sulle risultanze catastali è stato verificato che l'unità immobiliare immobiliare distinta al foglio 8 particella 27 sub. 10 è stata soppressa a seguito di AMPLIAMENTO del 25/05/2011 Pratica n. FR0166744 in atti dal 25/05/2011 AMPLIAMENTO (n. 15668.1/2011), e costituita l'attuale unità censita al foglio 8 particella 27 sub. 18.

## 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

---

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti e, come dichiarato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, viene utilizzata come seconda casa per il fine settimana.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo eseguito in data 13/05/2022 è emerso che l'unità immobiliare, si trova nel complesso in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Tuttavia sono stati rilevati e documentati fotograficamente, ammaloramenti di intonaco e tinteggiatura su varie porzioni del soffitto, causati, presumibilmente, da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla sovrastante copertura.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare condivide con le altre unità facenti parte del complesso, la corte esterna ed il vano scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Piglio (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 29/04/2022 e protocollata al numero 3499/2022, 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 occupa una porzione di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, di tipo condominiale. L'appartamento si trova al piano sottotetto della suddetta palazzina la quale si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

La realizzazione del fabbricato risale agli inizi degli anni '80. All'unità immobiliare oggetto di pignoramento si accede da vano scala condominiale, direttamente dalla corte comune antistante il fabbricato.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA:** la struttura portante è in parte del tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato ed in parte in muratura portante, solai piani intermedi e del tetto in laterocemento.

**ESPOSIZIONE:** Nord - Sud;

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** altezza media 2,30 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. Il balcone è protetto lungo il perimetro da una ringhiera metallica di altezza 1 m;

**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 legno, con oscuranti anch'essi in legno. Il portoncino d'ingresso è con struttura in legno ma privo della serratura antintrusione. 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 libero

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti e, come dichiarato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, viene utilizzata come seconda casa per il fine settimana.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Badurina	16/04/1999	1524	

		Corrado			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/05/1999	7305	5712
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fontecchia	29/11/2004	5085	3461
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	06/12/2004	34468	21075
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 06/12/2004  
Reg. gen. 34469 - Reg. part. 9035  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Notaio Fontecchia Andrea  
Data: 29/11/2004  
N° repertorio: 5086  
N° raccolta: 3462

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze  
Iscritto a Firenze il 14/08/2008  
Reg. gen. 18317 - Reg. part. 3364  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.202,75  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 08/08/2008  
N° repertorio: 4903  
N° raccolta: 2008

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 06/08/2010  
Reg. gen. 17478 - Reg. part. 11872  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 18/01/2022  
Reg. gen. 677 - Reg. part. 564  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Iscrizione gravante su unità immobiliare censita al foglio 8 particella 27 sub. 10

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Piglio (FR), è emerso quanto segue: Il Comune di Piglio è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale).  
Il compendio oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 8 particella 27 sub. 18, ricade in zona omogenea "Lottizzazione Altipiani di Arcinazzo - zona C4" regolata dall'art. 19 delle NTA (Norme tecniche di attuazione) del PRG del comune di Piglio.

Sulla zona risulta gravare vincolo idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, inviata a mezzo pec al comune di Piglio (FR) in data 29/04/2022, e protocollata con n. prot. 3499/2022 del 29/04/2022 è stato riscontrato quanto a seguire:

- l'immobile risulta essere stato edificato in forza di permesso di costruzione n. 2649 del 03/10/1977 e successive varianti prot. 3486/78 e 2153/80 rilasciate ai Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riguardanti la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione.

- In data 05/01/1985, stato rilasciato dal comune di Piglio (FR) al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* permesso di abitabilità/uso per fabbricato ad uso residenziale di nuova costruzione, legittimato da permesso di costruzione 2649 del 3 ottobre 1977 e successive varianti.

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 13/05/2022, è stato possibile verificare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla variante in corso d'opera prot. 2153/80, al permesso di costruzione 2649 del 3 ottobre 1977.

La difformità rilevata consiste nella presenza di un balcone in corrispondenza del soggiorno e nella trasformazione di una finestra in porta finestra per accesso al suddetto balcone, entrambi non rappresentati graficamente nel progetto di variante.

A parere dello scrivente, la difformità rilevata risulta essere sanabile previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia del comune di Piglio, di istanza in sanatoria per regolarizzazione di opere realizzate in difformità all'ultimo titolo edilizio, subordinata al rilascio da parte dell'ufficio del Genio Civile della Regione Lazio di nulla osta per opere realizzate in zona sismica.

Si stimano i costi per la regolarizzazione edilizia in circa 3.000,00 euro comprensivi di 1.000,00 euro di sanzione amministrativa e circa 2.000,00 euro di spese tecniche ed oneri concessori per incremento di superficie non residenziale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle verifiche eseguite sul bilancio preventivo individuale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reso disponibile dall'amministratore di condominio in carica, Sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esercizio ordinario 2021/2022 - periodo 01/05/2021 - 30/04/2022 - risulta per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, un saldo da corrispondere pari a circa 300,00 €.

---

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Loc. Altipiani di Arcinazzo - Via Fedele Calvosa, interno 9, piano 3

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel territorio del comune di Piglio, in provincia di Frosinone, precisamente nella frazione "Altopiani di Arcinazzo" in Via Fedele Calvosa. Questa località dista circa 5 Km dal Centro storico del comune di Piglio, 35 km dal capoluogo di provincia Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, di bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. La località degli Altopiani di Arcinazzo, infatti, si caratterizza per essere meta di turismo, sia invernale che estivo. Il compendio oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato mentre risulta invece più difficoltoso il sup raggiungimento del paese con i mezzi pubblici. Si rileva, infatti, solo una fermata delle linee extraurbane dei bus ubicata in piazza Meo Passeri, a circa 1 km di distanza dall'immobile, e la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Anagni, a circa 20 km dalla località. La zona è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuola), concentrati per lo più al centro del comune di Piglio. L'unità immobiliare oggetto di perizia, è inserita all'interno di un complesso residenziale di tipo condominiale, denominato "Lotto 27 - Villino Fiammetta", la cui edificazione risale agli inizi degli anni '80. Il fabbricato è articolato su quattro livelli fuori terra: un piano terra occupato dai box auto, ed i restanti piani da unità residenziali. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa per intero su un unico piano, occupando una porzione del piano sottotetto. Ad esso si accede dal vano scala condominiale, privo di ascensore. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, angolo cottura/soggiorno, bagno, un vano adibito a camere da letto, balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 27, Sub. 18, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 28.687,50

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 nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Piglio (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 II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 580,00 euro/mq ed un massimo di 850,00 euro/mq, relativamente al Comune di Piglio (FR), Codice zona E1 Suburbana/Altipiani di Arcinazzo, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Piglio (FR) - Loc. Altipiani di Arcinazzo - Via Fedele Calvosa, interno 9, piano 3	38,25 mq	750,00 €/mq	€ 28.687,50	100,00%	€ 28.687,50
				Valore di stima:	€ 28.687,50

Valore di stima: € 28.687,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	300,00	€

**Valore finale di stima: € 25.387,50**

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 nelle libere contrattazioni

di compravendita nel Comune di Piglio (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 II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 580,00 euro/mq ed un massimo di 850,00 euro/mq, relativamente al Comune di Piglio (FR), Codice zona E1 Suburbana/Altipiani di Arcinazzo, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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

Ceccano, li 17/11/2022

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 1524 del 16/04/1999 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 5085 del 29/11/2004 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 2153 del 24/07/1980 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 8 part. 27 sub. 10 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/05/2022)

- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 28/04/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica aggiornata alla data del 28/04/2022 (Aggiornamento al 28/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese condominiali: Bilancio preventivo individuale Esercizio 2021/2022 (Aggiornamento al 16/07/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavole concessione edilizia 2153 (Aggiornamento al 24/07/1980)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/05/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Loc. Altipiani di Arcinazzo - Via Fedele Calvosa, interno 9, piano 3

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel territorio del comune di Piglio, in provincia di Frosinone, precisamente nella frazione "Altopiani di Arcinazzo" in Via Fedele Calvosa. Questa località dista circa 5 Km dal Centro storico del comune di Piglio, 35 km dal capoluogo di provincia Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, di bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. La località degli Altopiani di Arcinazzo, infatti, si caratterizza per essere meta di turismo, sia invernale che estivo. Il compendio oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato mentre risulta invece più difficoltoso il sup raggiungimento del paese con i mezzi pubblici. Si rileva, infatti, solo una fermata delle linee extraurbane dei bus ubicata in piazza Meo Passeri, a circa 1 km di distanza dall'immobile, e la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Anagni, a circa 20 km dalla località. La zona è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuola), concentrati per lo più al centro del comune di Piglio. L'unità immobiliare oggetto di perizia, è inserita all'interno di un complesso residenziale di tipo condominiale, denominato "Lotto 27 - Villino Fiammetta", la cui edificazione risale agli inizi degli anni '80. Il fabbricato è articolato su quattro livelli fuori terra: un piano terra occupato dai box auto, ed i restanti piani da unità residenziali. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa per intero su un unico piano, occupando una porzione del piano sottotetto. Ad esso si accede dal vano scala condominiale, privo di ascensore. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, angolo cottura/soggiorno, bagno, un vano adibito a camere da letto, balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 27, Sub. 18, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Piglio (FR), è emerso quanto segue: Il Comune di Piglio è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale). Il compendio oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 8 particella 27 sub. 18, ricade in zona omogenea "Lottizzazione Altipiani di Arcinazzo - zona C4" regolata dall'art. 19 delle NTA (Norme tecniche di attuazione) del PRG del comune di Piglio. Sulla zona risulta gravare vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 25.387,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.387,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Piglio (FR) - Loc. Altipiani di Arcinazzo - Via Fedele Calvosa, interno 9, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 27, Sub. 18, Categoria A7	<b>Superficie</b>	38,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo eseguito in data 13/05/2022 è emerso che l'unità immobiliare, si trova nel complesso in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Tuttavia sono stati rilevati e documentati fotograficamente, ammaloramenti di intonaco e tinteggiatura su varie porzioni del soffitto, causati, presumibilmente, da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla sovrastante copertura.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel territorio del comune di Piglio, in provincia di Frosinone, precisamente nella frazione "Altopiani di Arcinazzo" in Via Fedele Calvosa. Questa località dista circa 5 Km dal Centro storico del comune di Piglio, 35 km dal capoluogo di provincia Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, di bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. La località degli Altopiani di Arcinazzo, infatti, si caratterizza per essere meta di turismo, sia invernale che estivo. Il compendio oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato mentre risulta invece più difficoltoso il sup raggiungimento del paese con i mezzi pubblici. Si rileva, infatti, solo una fermata delle linee extraurbane dei bus ubicata in piazza Meo Passeri, a circa 1 km di distanza dall'immobile, e la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Anagni, a circa 20 km dalla località. La zona è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuola), concentrati per lo più al centro del comune di Piglio. L'unità immobiliare oggetto di perizia, è inserita all'interno di un complesso residenziale di tipo condominiale, denominato "Lotto 27 - Villino Fiammetta", la cui edificazione risale agli inizi degli anni '80. Il fabbricato è articolato su quattro livelli fuori terra: un piano terra occupato dai box auto, ed i restanti piani da unità residenziali. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa per intero su un unico piano, occupando una porzione del piano sottotetto. Ad esso si accede dal vano scala condominiale, privo di ascensore. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, angolo cottura/soggiorno, bagno, un vano adibito a camere da letto, balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		