

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	7
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	10
Normativa urbanistica .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....	11
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC.....	12

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC .....12**  
Stima / Formazione lotti.....13



## INCARICO

---

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

---

Il fabbricato si trova in zona periferica, prevalentemente ad uso agricolo, nel Comune di Paliano ed è accessibile attraverso uno stradello non asfaltato che attraversa terreni agricoli.

E' costituito da un piano seminterrato utilizzato come cantina, un piano terra diviso in camera, cucina, bagno e soggiorno, e un primo piano, accessibile da una scala a chiocciola interna, destinato a camera da letto.

Esternamente si trovano un portico di ingresso con struttura in muratura ed un portico in legno lamellare.

L'immobile è allacciato alle pubbliche utenze per quanto riguarda l'energia elettrica, ma non per il gas e la rete idrica e fognaria.

Il terreno di pertinenza del fabbricato è adiacente all'immobile al BENE N.2.

Gli scarichi sono convogliati presso una vasca settica del tipo imhoff realizzata sul terreno di pertinenza e su quello adiacente al mapp. 234, anch'esso oggetto di stima.

L'approvvigionamento dell'acqua potabile è assicurato dal pozzo artesiano esistente.

All'esterno è posizionata una caldaia probabilmente non funzionante, visto il pessimo stato di manutenzione, alimentata con una bombola per gas GPL, mentre all'interno si trova un termocamino il cui funzionamemnto è da verificare, come è da verificare il funzionamento del pannello solare per la produzione di acqua calda installato sul tetto e del climatizzatore situato nel soggiorno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2023.

Custode delle chiavi: Il Custode Avv. Marco Stramaccioni

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

---

Il terreno è adiacente all'immobile al BENE N.1, dal quale risulta unicamente accessibile, non essendo raggiungibile dalla strada. Il giorno del sopralluogo risultavano posizionati sullo stesso, un prefabbricato tipo

container, delle dimensioni di 7,00 m x 4,80 m, allacciato alla rete elettrica e adibito ad ufficio, un autocarro targato, che in seguito è stato rimosso dal proprietario, previa autorizzazione del Giudice, e un'automobile, priva di targa.

Sul terreno è stata realizzata anche parte dell'impianto di convogliamento degli scarichi civili, del tipo fossa imhoff, del fabbricato ubicato sul mapp.210, anch'esso oggetto della presente relazione di stima.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2023.

Custode delle chiavi: Il Custode Avv. Marco Stramaccioni



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

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)



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

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)

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	47,00 mq	58,00 mq	0,30	17,40 mq	2,40 m	S1
ingresso/soggiorno	18,50 mq	22,57 mq	1	22,57 mq	2,80 m	terra
camera	11,05 mq	14,20 mq	1	14,20 mq	2,80 m	terra
cucina	11,20 mq	13,35 mq	1	13,35 mq	2,80 m	terra
bagno	4,80 mq	6,55 mq	1	6,55 mq	2,80 m	terra
portico	12,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,80 m	terra
portico	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	3,00 m	terra
camera	18,50 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,70 m	1
corte	364,00 mq	364,00 mq	0,10	36,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,47 mq</b>		

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno seminativo	3590,00 mq	3590,00 mq	1	3590,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3590,00 mq</b>		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3590,00 mq	



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	210			A3	1	5,5 vani	89 mq	284,05 €	S1 - T - 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	210				ente urbano						

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	234				Seminativo		3590 mq mq	12,98 €	9,27 €		



#### Corrispondenza catastale

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

Il terreno al mapp.234 deriva dal mapp.204, con la variazione derivante dal tipo mappale del 23/11/1994.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

L'immobile risulta libero



Ai fini della determinazione del valore locativo si è provveduto a calcolare la superficie utile netta facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie utile netta risulta pari a 86,00 mq circa.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto si assume un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 2,00 €/mq x mese di superficie netta

Valore locativo del bene = mq 86,00 x €/mq 2,00 = € 172,00 € x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile è pari a € 172,00 € x mese.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

L'immobile risulta libero



Sul terreno, come già detto in sede di descrizione dell'immobile, sono ad oggi collocati un container adibito ad ufficio ed un'automobile priva di targa.

Di tutto questo si terrà conto in fase di valutazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1991 al 16/12/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/12/1990	18799	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	14/01/1991	1185	1269
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/12/2005 al 30/05/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/12/2005	1887/995	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	16/12/2005	19164	28800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/02/2006 al 30/05/2023	**** Omissis ****	<b>Affrancazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/02/2006	8/2006	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	16/02/2006	1904	2810
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

---

Vedi BENE N.1



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/12/2005  
Reg. gen. 28801 - Reg. part. 5691  
Quota: diritto dell'enfiteuta  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Data: 12/12/2005  
N° repertorio: 1888  
Note: In data 22.10.2009 ai nn.24473/2617 di surroga a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Frosinone il 29/12/2016  
Reg. gen. 21834 - Reg. part. 3376  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.390,30  
Data: 06/12/2016  
N° repertorio: 2435

**Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 30/11/2022  
Reg. gen. 21778 - Reg. part. 17395  
Quota: piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/12/2005  
Reg. gen. 28801 - Reg. part. 5691  
Quota: diritto dell'enfiteuta  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Data: 12/12/2005  
N° repertorio: 1888  
Note: In data 22.10.2009 ai nn.24473/2617 di surroga a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Frosinone il 29/12/2016  
Reg. gen. 21834 - Reg. part. 3376  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.390,30  
Data: 06/12/2016  
N° repertorio: 2435

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 30/11/2022  
Reg. gen. 21778 - Reg. part. 17395  
Quota: piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Il P.R.G. del Comune di Paliano prevede che l'immobile ricada in zona E1 - Agricola Normale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Il P.R.G. del Comune di Paliano prevede che l'immobile ricada in zona E1 - Agricola Normale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Il fabbricato è stato realizzato nel 1979 in assenza di autorizzazione, per cui è stata presentata la domanda di sanatoria ed è stata rilasciata dal Comune di Paliano, la Concessione in sanatoria n. 877 in data 27/01/1999. Il 25/11/1999 con il prot. 14727, è stata presentata la domanda per il rilascio della concessione edilizia per lavori di ampliamento "una tantum" e ristrutturazione del fabbricato e la Concessione è stata rilasciata in data 09/05/2000.

Non esiste corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi.

Il piano seminterrato adibito a cantina, non risulta nell'elaborato progettuale ed il primo piano, accessibile da una scala interna a chiocciola, non prevista nel progetto approvato, è adibito a camera da letto e non a locale tecnico.

Anche le destinazioni degli ambienti al piano terra, di progetto, non corrispondono allo stato dei luoghi.

Inoltre, all'esterno, è stato realizzato un portico in legno lamellare, ulteriore a quello previsto, senza autorizzazione.

Per gli immobili oggetto di decreto di trasferimento, trova applicazione la sanatoria in presenza delle seguenti condizioni:

- 1) ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003;
- 2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003;
- 3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio.

Visto che le ragioni del credito risalgono all'anno 2009, anno in cui è stato stipulato il contratto di mutuo, gli abusi non possono essere sanati, pertanto le parti abusive, ove possibile, dovranno essere demolite.

Si ritiene che il piano seminterrato non può essere demolito in quanto pregiudicherebbe la stabilità del fabbricato e di questo si terrà conto in sede di stima. Per quanto riguarda il primo piano, che deve essere ripristinato come locale tecnico, è necessario rimuovere la scala a chiocciola in ferro esistente e posizionare una botola nel solaio, rendendo il locale accessibile esclusivamente in caso di necessità, mediante una scala removibile.

I costi vengono valutati per un totale di circa € 2.500,00 e verranno decurtati dal valore finale del bene.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA N. SNC**

Il prefabbricato tipo container, è stato posizionato sul terreno in assenza di autorizzazione. Pur essendo un manufatto leggero, infatti, essendo allestito per essere utilizzato come ambiente di lavoro (ufficio) e quindi non

diretto a soddisfare esigenze meramente temporanee, sono necessari sia i relativi pareri previsti per l'area di installazione, che il rilascio di specifico titolo abilitativo edilizio.

Si deve prevedere, quindi, la rimozione dello stesso per un costo pari a circa € 4.000,00, che verrà decurtato dal valore di stima finale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC  
Il fabbricato si trova in zona periferica, prevalentemente ad uso agricolo, nel Comune di Paliano ed è accessibile attraverso uno stradello non asfaltato che attraversa terreni agricoli. E' costituito da un piano seminterrato utilizzato come cantina, un piano terra diviso in camera, cucina, bagno e soggiorno, e un primo piano, accessibile da una scala a chiocciola interna, destinato a camera da letto. Esternamente si trovano un portico di ingresso con struttura in muratura ed un portico in legno lamellare. L'immobile è allacciato alle pubbliche utenze per quanto riguarda l'energia elettrica, ma non per il gas e la rete idrica e fognaria. Il terreno di pertinenza del fabbricato è adiacente all'immobile al BENE N.2. Gli scarichi sono convogliati presso una vasca settica del tipo imhoff realizzata sul terreno di pertinenza e su quello adiacente al mapp. 234, anch'esso oggetto di stima. L'approvvigionamento dell'acqua potabile è assicurato dal pozzo artesiano esistente. All'esterno è posizionata una caldaia probabilmente non funzionante, visto il pessimo stato di manutenzione, alimentata con una bombola per gas GPL, mentre all'interno si trova un termocamino il cui funzionamemnto è da verificare, come è da verificare il funzionamento del pannello solare per la produzione di acqua calda installato sul tetto e del climatizzatore situato nel soggiorno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 210, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 210, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.908,50
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC  
Il terreno è adiacente all'immobile al BENE N.1, dal quale risulta unicamente accessibile, non essendo raggiungibile dalla strada. Il giorno del sopralluogo risultavano posizionati sullo stesso, un prefabbricato tipo container, delle dimensioni di 7,00 m x 4,80 m, allacciato alla rete elettrica e adibito ad ufficio, un autocarro targato, che in seguito è stato rimosso dal proprietario, previa autorizzazione del Giudice, e un'automobile, priva di targa. Sul terreno è stata realizzata anche parte dell'impianto di convogliamento degli scarichi civili, del tipo fossa imhoff, del fabbricato ubicato sul mapp.210, anch'esso oggetto della presente relazione di stima.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 234, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.900,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC	143,47 mq	550,00 €/mq	€ 78.908,50	100,00%	€ 78.908,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Paliano (FR) - CONTRADA COLLE DELLA MADONNA n. SNC	3590,00 mq	10,00 €/mq	€ 35.900,00	100,00%	€ 35.900,00
				Valore di stima:	€ 114.808,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 114.808,50

**Valore finale di stima: € 114.808,50**

Il valore finale di stima deve essere decurtato dei costi calcolati per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, pari ad € 2.500,00 e dei costi per la rimozione del container e dell'automobile ubicati sul terreno pari ad € 4.300,00.

€ 114.080,50 - € 6.800,00 = € 108.008,50

Il valore finale del lotto unico, arrotondato per difetto, è pari ad € 108.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 02/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Biagi Diana

ASTE  
GIUDIZIARIE.it