
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11

INCARICO

All'udienza del 16/03/2018, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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** - Cantiere edile ubicato a Paliano (FR) - Località Poggio Romano di Paliano

DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno su cui è presente un cantiere edile per la costruzione di 37 villette a schiera ed una singola di varie tipologie ed in vari stadi di completamento. Non per tutti i lotti autorizzati è iniziata l'edificazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Paliano (FR) - Località Poggio Romano di Paliano

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il cantiere confina con le p.lle 264, 353, 354 e 346 sul lato Ovest, con le p.lle 166, 276, 275 e 366, 364 e 165 sul lato Nord, con le p.lle 280, 297, 362, 360 e 378 sul lato Est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantiere edile/Lottizzazione	18361,00 mq	18361,00 mq	1,00	18361,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18361,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18361,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area interessata dal piano di lottizzazione nel suo complesso occupa una superficie di circa 1 ettaro e 8361 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1973 al 03/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 110 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 83,20
Dal 20/09/1975 al 29/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 361 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4,45
Dal 20/09/1975 al 03/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 166 Qualità Seminativo
Dal 20/09/1975 al 03/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 110 Qualità Seminativo
Dal 20/09/1975 al 03/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 380 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 36
Dal 03/11/1988 al 09/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 361 Qualità Seminativo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 4,45
Dal 03/11/1988 al 09/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 110 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 83,20
Dal 03/11/1988 al 09/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 277 Qualità Seminativo
Dal 03/11/1988 al 09/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 278 Qualità Seminativo
Dal 09/06/2005 al 03/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 166 Qualità Seminativo
Dal 09/06/2005 al 09/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 380 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 36
Dal 09/06/2005 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 110 Qualità Seminativo
Dal 03/06/2008 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 358 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 5,64
Dal 03/06/2008 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 361 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4,45

La particella Fg.10 n.380 è stata generata dalla soppressione della particella Fg. 10 n. 278 (frazionamento del 11/01/2010) che a sua volta è stata generata dalla soppressione della p.lla n. 110 (frazionamento del 29/09/1988).

La particella Fg.10 n.358 è stata generata dalla soppressione della particella Fg. 10 n. 277 (frazionamento del 03/06/2008) che a sua volta è stata generata dalla soppressione della p.lla n. 166 (frazionamento del 29/09/1988)

La particella Fg.10 n.361 è stata generata dalla soppressione della particella Fg. 10 n. 331 (frazionamento del 03/06/2008) che a sua volta è stata generata dalla soppressione della p.lla n.167 (frazionamento del 29/09/1988).

La particella Fg.10 n.365 è stata generata dalla soppressione della particella Fg. 10 n. 333 (frazionamento del 03/06/2008) che a sua volta è stata generata dalla soppressione della p.lla n.167 (frazionamento del 29/09/1988).

La particella Fg.10 n.363 è stata generata dalla soppressione della particella Fg. 10 n. 332 (frazionamento del 03/06/2008) che a sua volta è stata generata dalla soppressione della p.lla n.167 (frazionamento del 29/09/1988).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	380				Seminativo	3	36 are 00 ca	13,01	9,3	
10	110				Seminativo	3	83 are 20 ca	30,08	21,48	
10	361				Seminativo	3	04 are 45 ca	1,46	1,05	
10	358				Seminativo	4	05 are 64 ca	1,02	1,02	
10	363				Seminativo	3	49 are 79 ca	18	12,6	
10	365				Seminativo	3	01 are 53 ca	0,55	0,4	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle colture indicate in visura in quanto attualmente il compendio immobiliare formato dalle particelle indicate è sede di un cantiere edile in stato di abbandono.

I permessi relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni sono stati richiesti per i medesimi terreni indicati in tabella che all'epoca erano distinti con diversi identificativi catastali che si elencano di seguito: F.gl. 10 p.lle 110, 277p (ora 358), 278 (ora 380), 331p (ora 361), 332p (ora 363), 333p (ora 365), 299 (ora 354). I medesimi mappali trovano riscontro nella certificazione notarile ed a quanto individuato nel pignoramento ad eccezione della particella 299 (attuale p.la 354) che non risulta inclusa nel pignoramento e tantomeno nella certificazione notarile. Detta particella non risulta essere intestata alla società debitrice eseguita.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Niente da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Il cantiere si presenta in stato di abbandono. Lo stato attuale presenta dei lotti di ville a schiera in diversi stadi di costruzione che vanno dal solo sbanco di terreno, alla realizzazione delle sole fondazioni, l'elevazione del solo scheletro strutturale in cemento armato e tamponatura parziale in laterizio e tre lotti di ville finite nelle parti strutturali ed impiantistiche ma che presentano diversi gradi di completamento riguardo alle finiture interne e delle pertinenze esterne.

La parte relativa alle dotazioni urbanistiche è completa nei sottoservizi, manca lo strato di finitura della strada asfaltata interna al residence e non sono ancora presenti recinzioni definitive in quanto l'area è ancora delimitata dalla recinzione di cantiere peraltro in stato di degrado ed incompleta.

All'interno del cantiere sono ancora presenti due gru e alcuni ponteggi montati. All'interno del cantiere è presente del materiale edile stoccato e non utilizzato che versa in cattivo stato di conservazione e non più utilizzabile.

PARTI COMUNI

Niente da evidenziare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravare sull'immobile vincoli di servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un cantiere allestito per la costruzione di ville a schiera dalla struttura in cemento armato, con prospetti finiti ad intonaco e cortina in laterizio. I rivestimenti interni previsti e in parte realizzati sono in ceramica negli ambienti principali e nei bagni. Gli infissi ove presenti sono in legno con doppio vetro con persiane in alluminio ed il portone blindato in metallo rivestito in legno.

Gli impianti all'interno dei lotti che ne sono già dotati sono del tipo sottotraccia, sono completi nella parte impiantistica ma mancano delle parti terminali.

I muri di cinta delle singole ville sono realizzati in cemento armato così come i muri di contenimento dei terrazzamenti già realizzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La proprietà consiste in un cantiere recintato non operativo ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 28/06/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	13/06/2000	48574	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2000	9451	7278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1988 al 09/06/2005	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	03/11/1988	11237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/11/1988	16554	13254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1988 al 09/06/2005	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	23/11/1988	11237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/11/1988	16554	13254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2000 al 13/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	16/06/2005	59691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/07/2005	16014	9804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2005 al 19/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Angelo Salvi	09/06/2005	59632	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/07/2005	15611	9501
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2005 al 19/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	09/06/2005	59632	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/07/2005	15612	9502
Registrazione					
		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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 31/12/2008
Reg. gen. 28900 - Reg. part. 4959
Importo: € 10.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.200.000,00
Rogante: Paolo Palmieri
Data: 23/12/2008

N° repertorio: 135854

Note: ipoteca su : Fg. 10 p.lla 110, 358,278 (ora 380 e 381) , 361,365,363

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 16/01/2009

Reg. gen. 1465 - Reg. part. 153

Importo: € 10.400.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.200.000,00

Rogante: Paolo Palmieri

Data: 23/12/2008

N° repertorio: 135854

Note: ipoteca sulle particelle Fg. 10 n. 110, 358, 278 (ora 380 e 381),361,365,363 annotata con n. 5 erogazioni parziali

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/12/2017

Reg. gen. 19991 - Reg. part. 15362

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero comparto interessato dal P.U.O.C. è destinato all'interno del Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Paliano come Zona C3001. Elaborati di Piano e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere per la realizzazione del comparto edilizio erano soggette ad approvazione di un Piano di Lottizzazione presentato ai sensi della L.R. 36/87 ed adottato con deliberazione del C.C. n.15 del 01/03/2007 e definitivamente approvato con deliberazione dello stesso C.C. n.31 del 29/06/2007 che vincolava l'inizio della costruzione delle opere alla presentazione di Permesso di Costruire poi rilasciato a nome di **** Omissis **** col numero di pratica edilizia 18/06 del 08/05/2008 prot. 7530.

I permessi relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni sono stati richiesti per i medesimi terreni indicati in tabella che all'epoca erano distinti con diversi identificativi catastali che si elencano di seguito:F.gl. 10 p.lle 110, 277p (ora 358), 278 (ora 380), 331p (ora 361), 332p (ora 363), 333p (ora 365), 299 (ora 354). I medesimi mappali trovano riscontro nella certificazione notarile ed a quanto individuato nel pignoramento ad eccezione della particella 299 (attuale p.la 354) che non risulta inclusa nel pignoramento e tantomeno nella certificazione notarile. Detta particella non risulta essere intestata alla società debitrice eseguita.

La particella ex 299 (ora 354) corrisponde all'area in cui dovrebbe essere edificato il lotto 8 costituito da una villa singola. La superficie comprende al suo interno aree individuate sia per l'edificazione, per

il verde e per il parcheggio. Si rende necessario quindi, prima della ripresa dei lavori, richiedere una proroga delle citate autorizzazioni che ad oggi risultano scadute o nel caso si volesse escludere la particella 354 dall'attuale P.d.L. approvato si renderà necessario ripetere l'iter di approvazione dello stesso in tutte le sedi istituzionali preposte richiedendo autorizzazione ad una variante con il relativo ricalcolo degli indici edificatori e degli standards urbanistici.

I costi tecnici previsti per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla proroga di detti permessi può essere stimato in circa 50.000,00€ + iva.

I costi tecnici previsti per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla variante di detti permessi può essere stimato in circa 75.000,00€ + iva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le opere fin'ora realizzate sono conformi al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un cantiere edile, seppur di ragguardevoli dimensioni, si è ritenuto ragionevole formare un unico lotto in quanto il frazionamento in più lotti avrebbe comportato l'impossibilità di proseguire le opere secondo il medesimo Piano di Lottizzazione e del relativo Permesso di Costruire rilasciati e approvati per la superficie totale della proprietà e con il relativo calcolo degli standards urbanistici e volumetrie.

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

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Paliano (FR) - Località Poggio Romano di Paliano
Si tratta di un terreno su cui è presente un cantiere edile per la costruzione di 37 villette a schiera ed una singola di varie tipologie ed in vari stadi di completamento. Non per tutti i lotti autorizzati è iniziata l'edificazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 380, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 110, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 361, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 358, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 363, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 365, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.410.000,00

Il progetto per la realizzazione del Piano di Lottizzazione si sviluppa in un insieme di lotti per i quali è prevista l'edificazione secondo diverse tipologie edilizie.

In totale sono presenti n.8 lotti dei quali 7 sono edificati con tipologia a schiera, ed uno prevede la costruzione di una abitazione isolata.

Il progetto prevede che i lotti siano inseriti in un contesto che si sviluppa su diverse quote organizzate per terrazzamenti realizzati con muri in cemento armato, così come le recinzioni dei singoli immobili. Sono previste delle sistemazioni esterne con verde e giardini comuni. Le singole abitazioni sono tutte servite da una strada alberata ad uso esclusivo del complesso.

Per maggior chiarezza, nella descrizione e la valutazione dell'intero comparto immobiliare verrà seguita la classificazione e schematizzazione adottata dal Piano di Lottizzazione e dal Permesso di Costruire approvati.

Le tipologie differenti sono identificate come: A2, A3, B, C, C1, C2.

Allo stato attuale, tre lotti presentano diversi stati di finitura e risultano pressoché quasi completi; un lotto

è sospeso allo stadio del completamento della struttura e parziale tamponatura esterna, e altri due si trovano ancora allo stato di realizzazione della struttura delle fondazioni;

nella progetto sono presenti altri lotti per i quali è visibile lo scavo per le opere di fondazione il quale è invaso da vegetazione e non presenta strutture di nessun tipo.

Si procede con la descrizione dei lotti come individuati nel P.d.C.:

Lotto 1 tipologia A2

Superficie di progetto:

Piano interrato_____mq 69.73

Piano terra_____” 57.22

Piano primo/sottotetto_” 19.75

Il blocco denominato A2, all'interno del Lotto 1 si trova a livello inferiore rispetto al piano della strada, ed è formato da 3 abitazioni, e, allo stato attuale sono visibili le sole fondazioni a travi rovesce.

Lotto 2 tipologia A3

Superficie di progetto:

Piano interrato_____mq 63.42

Piano terra_____” 52.98

Piano primo/sottotetto_” 19.75

E' formato, come da progetto, da 4 abitazioni, consta allo stato attuale, della realizzazione delle fondazioni e del primo solaio.

Lotto 3 tipologia C1

Superficie di progetto:

Piano interrato_____mq	91.33
Piano terra_____"	70.68
Piano primo/sottotetto__"	49.42

All'interno del Lotto 3, si trova il blocco denominato C1 composto da 4 abitazioni a schiera, su due livelli più seminterrato.

Analizzando lo stato di finitura dell' edificio, si evidenzia che:

- all'esterno, è visibile la guaina impermeabilizzante sui ballatoi, ma non è presente la pavimentazione;
 - le scale esterne che conducono dal piano strada al livello dell'abitazione, sono prive di rivestimenti;
 - i muri in c.a. che dividono gli accessi ai garage, ed i terrapieno dei giardini, non presentano rivestimenti;
 - la facciata ad intonaco è tinteggiata, ed in alcune parti sono presenti mattoni di rivestimento;
 - sono visibili le scatole di derivazione e delle prese relative all'impianto elettrico, nonché la fuoriuscita di condotte inguainate, per acqua termosanitaria e gas per il refrigeramento;
 - all'interno sono presenti le soglie in travertino levigato, utilizzato anche per il rivestimento delle scale;
 - i pavimenti interni sono stati realizzati, come anche i rivestimenti di cucina e bagno, in piastrelle di ceramica;
- Gli infissi, sia esterni che interni sono assenti, sono presenti solo i controtelai;
- la copertura a falda è completa di manto in coppi mentre quella a terrazza è impermeabilizzata ma priva di pavimentazione.

Lotto 3 tipologia C

Superficie di progetto

Piano interrato_____mq	70.12
Piano terra_____"	64.11
Piano primo/sottotetto__"	26.14

Il blocco è composto da n. 6 abitazioni, realizzate sempre su due livelli, più un seminterrato, quest'ultimo ospitante il garage, un magazzino ed altri locali minori.

Lo stato di finitura si presenta come nella precedente descrizione.

Lotto 4 tipologia B

Superficie di progetto:

Piano interrato_____mq	81.92
Piano terra_____"	74.08
Piano primo/sottotetto__"	40.72

Allo stato attuale risulta essere il lotto maggiormente rifinito; In aggiunta alle opere descritte per i lotti precedenti, sono stati posati in opera gli infissi delle finestre in alluminio verniciato, completi di sportelli esterni tipo persiane e i portoni di ingresso blindati.

Composto da n. 6 abitazioni su due livelli e piano seminterrato, costruito a livello inferiore rispetto al viale centrale di accesso dal quale con una diramazione è possibile di accedere ai garage di pertinenza ed agli ingressi delle abitazioni.

Lotto 6 tipologia C1

Superficie di progetto:

Piano interrato_____mq	91.33
Piano terra_____"	70.68
Piano primo/sottotetto____"	49.42

Si tratta di un secondo lotto costruito con tipologia C1 all'Interno del Lotto 6.

Come già visto, il tipo C1 è composto da piano terra, primo livello e seminterrato.

Allo stato attuale sono state realizzate le strutture in c.a.; il primo livello è completo delle tamponature in blocchi tipo Poroton, mentre al secondo livello non sono presenti parte delle tamponature, in particolare quelle che aggettano verso la strada.

A differenza degli altri lotti analizzati, qui mancano completamente gli intonaci e gli impianti. Inoltre non è stato ancora realizzato lo scavo per la rampa di accesso laterale ai garage e mancano le strutture d'accesso in c.a. esterne comprendenti scale e ballatoi a ponte sopra il passaggio per l'ingresso ai garage, da realizzare a livello seminterrato, come previsto nella documentazione di progetto. Il lato posteriore di quest'ultimo blocco, prevede a primo livello, l'accesso ai giardini privati retrostanti realizzati su terrapieno, ma allo stato attuale non è presente alcun terrapieno tra l'edificio e il lotto 5 ove dovrà essere realizzato un terzo edificio di tipologia C1, composto da 3 abitazioni, del quale è realizzato solo lo scavo delle fondazioni.

La documentazione di progetto, prevede la realizzazione di altri due lotti: il lotto 7 ed il lotto 8.

Il primo con un lotto di n. 7 abitazioni del tipo denominato C2, ed il secondo con una abitazione isolata di tipo denominato C. Di questi due ultimi lotti lo stato di avanzamento attuale è fermo al solo scavo.

Le opere riguardanti l'impianto urbanistico del complesso (strade, aree verdi comuni, recinzioni etc.), sono ad uno stato di avanzamento in cui le opere più dispendiose sono già state realizzate.

Per una valutazione riferibile allo stato di avanzamento dei lavori per ogni lotto sono stati assegnati degli indici di finitura riferiti in percentuale allo stato di avanzamento dei lavori rilevato:

Lotto 4 tipologia B 90%

Lotto 3 tipologia C1

Lotto 3 tipologia C 75%

Lotto 6 tipologia C1 45%

Lotto 1 tipologia A2

Lotto 2 tipologia A3

Lotto 7 tipologia C2

Lotto 5 tipologia C1 10%

Si assegna quindi un prezzo unitario medio per unità abitativa pari a € 100.000,00 così determinato:

Mediante l'analisi metrica dei dati del Permesso di Costruire approvato e dei diversi tipi edilizi presenti si è giunti alla determinazione di una Superficie Commerciale Media rappresentativa con buona approssimazione di tutti i tipi abitativi secondo il seguente schema:

Abitazione_____ 50mq. omogeneizzati al 50%_____25mq.
Balconi e altri accessori_____33mq. omogeneizzati al 30%_____10mq.
Superficie Convenzionale Totale_____130mq.

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per ville e villini con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Paliano in stato conservativo normale in zona D1, Periferica oscilla tra un valore min. di 600,00 €/mq ed un valore max di 900,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico:

$VM = (600 + 900)/2 = 750€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 1,00$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1,00$ coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 1,00$

$VU = 1,00 \times 750 = 750€/mq.$

$VC = 750 €/mq. \times 130mq. = 97.500€$ arrotondati a 100.000€

Si è proceduto quindi ad alla stima dell'intero comparto:

Descrizione	n*	Prezzo unitario	Prezzo totale	% Real.	Prezzo Adeguato
Lotto 4 tipologia B	6	€ 100.000,00	€ 600.000,00	90 %	€ 540.000,00
Lotto 3 tipologia C	6	€ 100.000,00	€ 600.000,00	75 %	€ 450.000,00
Lotto 3 tipologia C1	4	€ 100.000,00	€ 400.000,00	75 %	€ 300.000,00
Lotto 6 tipologia C1	8	€ 100.000,00	€ 800.000,00	45 %	€ 360.000,00
Altri lotti	14	€ 100.000,00	€ 1.400.000,00	10 %	€ 140.000,00

A questa totale sono da aggiungere i costi aggiuntivi elencati di seguito:

- Valore Terreno (23,00€/mq. x 18.361 mq.) arrotondato _____ € 420.000,00
- Realizzazione urbanizzazione primaria (sottoservizi, strade) _____ € 200.000,00

TOTALE € 2.410.000,00

Il valore totale stimato dell'intera proprietà oggetto di esecuzione è stimato in € 2.410.000,00.

I costi tecnici previsti per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla proroga dei permessi approvati può essere stimato in circa 50.000,00€ + iva.

I costi tecnici previsti per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla variante dei permessi approvati può essere stimato in circa 75.000,00€ + iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantiere edile Paliano (FR) - Località Poggio Romano di Paliano	18361,00 mq	0,00 €/mq	€ 2.410.000,00	100,00	€ 2.410.000,00
Valore di stima:					€ 2.410.000,00

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

Frosinone, li 07/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Iorio Giansandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa

- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - visura camera di commercio
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile sostitutiva
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI