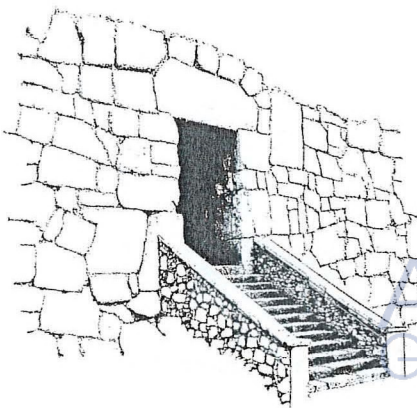


Acropoli Re

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Servizi Immobiliari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

Perizia tecnica estimativa redatta dall'Agenzia Immobiliare Acropoli Re nella persona del titolare Paolo Pietrobono iscritto all' ex Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione n°530, Ruolo Periti ed Esperti n° 313, REA N° 163306 presso la C.C.I.A.A. di Frosinone, con sede in Alatri ed esaustiva per la corretta individuazione dei beni immobili siti nel comune di Alatri:

Intestazione dei Beni:

Intestazione Catasto Terreni e Fabbricati

Cognome: [redacted] Nome: [redacted]

Data di Nascita: [redacted]

Comune di Nascita: **Frosinone (Fr)**

Codice Fiscale: [redacted]

Immobili nel comune di: **ALATRI** Codice: **A123**

Cognome: [redacted] Nome: [redacted]

Data di Nascita: [redacted]

Comune di Nascita: **Frosinone (Fr)**

Codice Fiscale: [redacted]

Immobili nel comune di: **ALATRI** Codice: **A123**

Identificazione dei Beni:

- 1) Trattasi di un appartamento che occupa la metà del piano secondo oltre garage e cantina al piano terra facente parte di uno stabile più ampio.
- 2) Trattasi di una porzione di piano terra e primo facente parte di un immobile più ampio.
- 3) Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione composto dai piani seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto su un area di circa 2.270 mq e precisamente composta da appartamento al piano secondo, convenzionalmente identificato con il numero interno 10, composto da ingresso con angolo cottura, camera da letto e bagno, oltre balcone e terrazzo. Sono pertinenze dell'appartamento un posto auto ed una cantina al piano S1.

I primi due beni sono ubicati nella periferia del Comune di Alatri mentre il terzo ricade nel Comune di Fiuggi, meglio individuati come segue:

N.	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Class	Consistenza	Rendita
1	F	Proprietà per 1/2 ciascuno in separazione	ALATRI (FR) Via Latina, snc Piano T-2	81	618	4	Zona 2, cat A/2	7	Vani 11,5 274 mq	Euro: 861,19
2	F	Proprietà per 1/2 ciascuno in separazione	ALATRI (FR) Via Latina, snc Piano T-1	81	618	6	Zona 2, cat. C/1	3	503 mq	Euro: 4.141,78
3	F	Proprietà per intero	FIUGGI (FR) Via A. Diaz, 360B Piano 2-3-S1	29	11	11	Zona 2, catA/2	5	Vani 4 83 mq	Euro: 371,85

1) FABBRICATO F 81 MAPP 618 SUB 4

Trattasi di piena proprietà di un appartamento ubicato in Via Latina nella periferia di Alatri a ridosso della frazione denominata Mole Bisleti.

La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fogni, acquedotto ed illuminazione pubblica.

I servizi di base (poste, banca, farmacia, etc) ed un'offerta qualificata di ogni genere, situati nella frazione di Tecchiena di Alatri, sono raggiungibili solo in auto.

L'accessibilità viabilistica all'immobile è buona, in prossimità dello stesso è presente un spazio di parcheggio gravato da servitù di passaggio utile per la sosta di un paio di automobili.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è raggiungibile al secondo piano percorrendo le rampe di scale prive di ascensore. La caratteristica peculiare è la sua superficie che occupa ben 240 mq ovvero la metà circa del secondo ed ultimo piano dello stabile.

Varcato l'ingresso il corridoio ampio conduce ai vari ambienti primo fra tutti il salone doppio, cucina e tinello con uscita sul balcone, tre camere da letto, due bagni, studio e lavanderia.

Il pavimento è composto da lastre di travertino liscio, risulta omogeneo e ricopre l'intero appartamento ad esclusione dei bagni ove insiste una finitura in gres.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono funzionanti ma privi di certificazioni in quanto risalenti ai primi anni ottanta, mentre gli infissi sono tutti in legno ma privi di

qualsivoglia capacità isolante come anche il tetto in cemento armato ma privo di coibentazione. Seppure in discreto stato di conservazione, in quanto mantenuto nel tempo, l'appartamento necessita di un restauro con relativo adeguamento dell'impiantistica.

L'immobile gode di una ottima esposizione su tre lati (est-sud-ovest) e la presenza di un balcone a sud, a servizio della cucina-tinello e dello studio, consente di avere una buona luminosità durante l'arco della giornata.

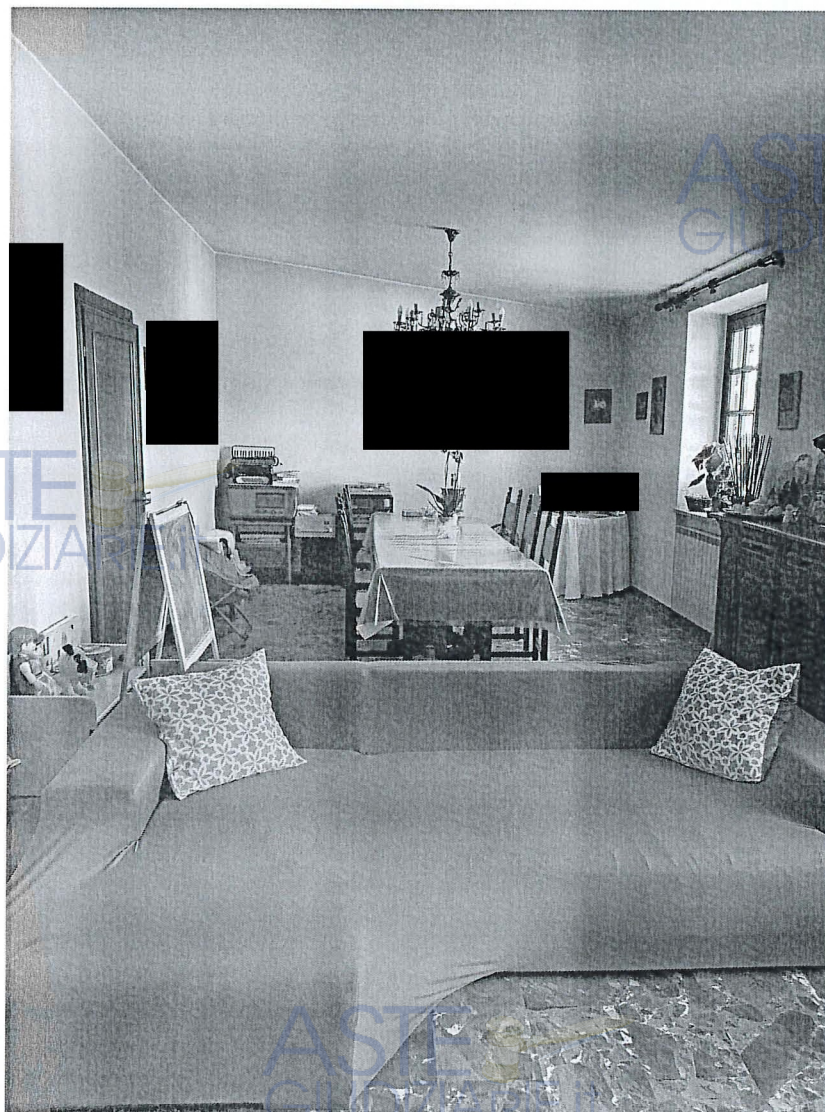
Al piano terra insiste il garage ed alcuni locali tecnici allo stato grezzo e privi di impiantistica.

Esternamente lo stabile si presenta intonato al grezzo e non rifinito.

Seppur datato l'immobile presenta dei buoni spunti che però non trovano conferma nel mercato odierno vista l'impossibilità di frazionare il bene in almeno due se non tre unità immobiliari, in quanto secondo il piano regolatore del Comune di Alatri la zona risulta a destinazione agricola e pertanto non è possibile creare nuove unità immobiliari derivanti da frazionamento di cubature esistenti.



Esterno Via Latina



Salone doppio appartamento piano secondo

Tale impedimento rende il bene poco commerciabile e comunque economicamente non appetibile.

Oggi appartamenti di questa metratura sono anacronistici e l'impossibilità di creare nuove unità immobiliari di metratura più modesta limita notevolmente la vendibilità dello stesso.

2) FABBRICATO F 81 MAPP 618 SUB 6

Trattasi di piena proprietà di un locale commerciale su due livelli ubicato in Via

Latina come sopra descritto.

Il locale commerciale è ubicato al piano terra e primo e vi si accede tramite un ingresso vetrato indipendente dal resto dello stabile: varcata la soglia al piano terra si trovano due vani ed un bagno mentre il resto del locale è privo di tramezzature, una scala conduce al piano primo dove il locale si distingue per un unico ambiente privo di tramezzature e comprensivo di balconi e terrazzo allo stato grezzo.

Di fatto la proprietà risulta non essere frazionata rispetto alla porzione confinante, c'è da ultimare la tramezzatura sia al piano terra che al primo.

Gli infissi presenti sono tutti in legno e privi di qualsivoglia isolamento termico in quanto risalenti a più di cinquanta anni fa, necessitano di manutenzione come anche il terrazzo al piano primo in quanto privo di idonea copertura ed esposto alle intemperie da sempre.

L'impianto elettrico risulta tracciato con il corrugato ed è presente il salvavita ma risale ad oltre quaranta anni fa, mentre l'impianto idraulico interessa esclusivamente il piano terra ove insiste il bagno e risale anch'esso agli anni ottanta.

Il pavimento composto da lastre di travertino liscio risulta omogeneo e ricopre i due piani del locale commerciale ad esclusione della scala interna che è totalmente in legno.

L'immobile oggetto di perizia è parte di uno stabile molto più ampio iniziato a fine anni sessanta ed ultimato nei primi anni ottanta, con struttura portante in cemento armato compreso il tetto e privo di qualsivoglia inserto coibentante e risulta attualmente sprovvisto di certificazione energetica.

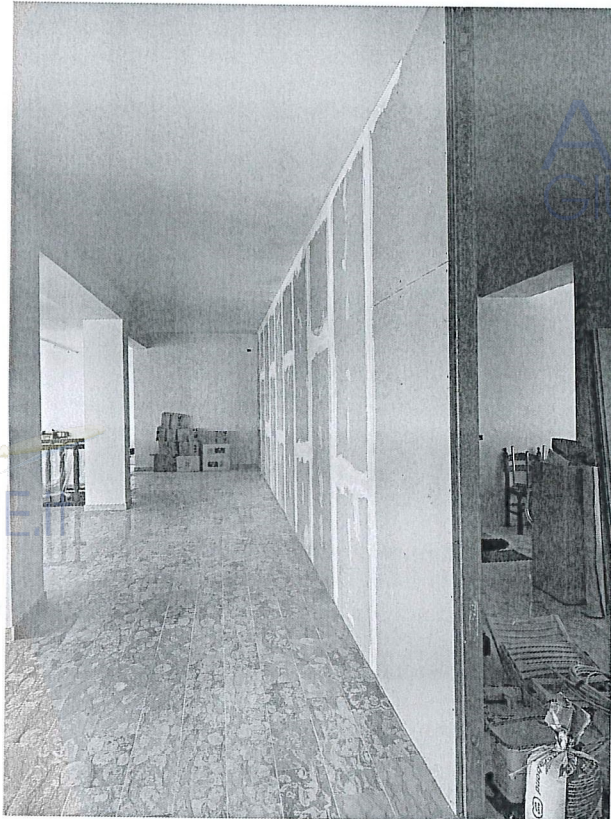
L'affaccio del piano terra è esclusivamente ad est ed ovest, mentre il piano primo gode di una tripla esposizione ad est, sud ed ovest.

Anche in questo caso valgono le valutazioni espresse per l'appartamento sopra descritto in quanto il locale commerciale insiste ai piani terra e primo dello stesso stabile.

La vendibilità del locale risulta addirittura più complicata rispetto all'appartamento in quanto la zona ove ubicato lo stabile non gode di una commerciabilità idonea all'ampiezza dello stesso.

A differenza dell'appartamento sopra descritto, il locale commerciale potrebbe essere anche frazionato, creando due unità con eventuali ingressi separati.

Tale operazione porterebbe comunque ad affrontare delle spese che difficilmente potrebbero essere recuperate dall'eventuale investitore in virtù della totale assenza di



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
commerciabilità in zona.
GIUDIZIARIE.it

In foto la tramezzatura divisoria del C/1 da ultimare su entrambi i piani ed il lastrico solare al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) FABBRICATO F 29 MAPP 611 SUB 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi dell'intera proprietà dell'appartamento sito in Fiuggi in Via Armando Diaz comprensivo di cantina e posto auto al piano S1.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione con un buon affaccio ed è composto da ingresso a vista su una sala con angolo cottura e camino da riattivare, una camera da letto, un bagno ed un piccolo disimpegno, un balcone ed un terrazzo completano la proprietà.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le rifiniture sono nella norma con un mono cottura al pavimento ed infissi a taglio termico di prima generazione alle finestre, portone blindato ed impianti che rispettano la normativa in vigore all'epoca dell'acquisto.

Situato a meta strada tra Fiuggi Terme ed il centro storico della cittadina termale, gode di una buona posizione che permette di raggiungere facilmente tutti quei servizi necessari allo svolgimento della vita quotidiana.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON
INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:**

Il sottoscritto onde dare un equo giudizio di stima all'immobile oggetto di accertamento, ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa, assimilando il detto bene, ad altri similari posti nella stessa zona, che sono stati oggetto di libere compravendite.

Le ricerche sono state eseguite presso agenzie immobiliari di zona, studi notarili ed enti specializzati quali: Agenzia delle Entrate, con attenzione alle quotazioni OMI pubblicate nel sito dell'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio:

1) FABBRICATO F 81 MAPP 618 SUB 4

**Fonte: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE Agenzia del Territorio
Periodo: 1° Semestre 2022**

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e del contesto in cui è ubicato si definiscono i seguenti prezzi unitari:

Tipologia	€/Mq
Abitazioni Civili Superficie Catastale	600/850

Stima:

Superficie	Mq.	X	€/Mq	Euro
Superficie Catastale ragguagliata	250,00	x	600/850	150.000 212.500

Il valore sopra riportato deriva dalla consultazione dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, si evince che il bene periziato, secondo le loro più rosee aspettative, andrebbe venduto ad una cifra compresa tra i € 150.000,00 ai € 212.500,00 ed affittato ad una cifra per metro quadro compresa tra i € 2,9 ed i € 4,3 quindi una locazione a carico del conduttore compresa tra € 725,00 ed € 1.000,00 mensili.

Purtroppo tali aspettative sono ad oggi un vero e proprio miraggio visto, fra tutte le problematiche, l'ampia metratura non frazionabile, l'assenza di un ascensore, la totale mancanza di strutture e/o innovazioni in grado di usufruire di un risparmio energetico, la localizzazione decentrata rispetto alla sua natura di appartamento unita alla mancanza di

indipendenza caratteristica delle soluzioni di campagna fanno sì da non attirare commercialmente chi desidera acquistare una soluzione simile.

Tutto ciò incide inevitabilmente sulla vendibilità dell'immobile oggetto di perizia.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, di quanto sopra espresso e del contesto in cui è ubicato si definisce il seguente prezzo unitario:

Superficie	Mq.	X	€/Mq	=	Euro
Superficie Catastale ragguagliata	250,00	x	500		125.000

TOTALE ASSE IMMOBILIARE Euro 125.000,00

2) **FABBRICATO F 81 MAPP 618 SUB 4**

FONTE: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE Agenzia del Territorio
Periodo: 1° Semestre 2022

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e del contesto in cui è ubicato si definiscono i seguenti prezzi unitari:

Tipologia	€/Mq	€/corpo.
Locale Commerciale Superficie Catastale	950/1.400	

Stima:

Superficie	Mq.	X	€/Mq	=	Euro
Superficie Catastale ragguagliata	500,00	x	950/ 1.400		450.000 700.000

Il valore sopra riportato deriva dalla consultazione dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, si evince che il bene periziato, secondo le loro più rosee aspettative, andrebbe venduto ad una cifra compresa tra i € 450.000,00 ai € 700.000,00 ed affittato ad una cifra per metro quadro compresa tra i € 6,00 ed i € 9,00 quindi una

locazione a carico del conduttore compresa tra € 3.000,00 ed € 4.500,00 mensili.

Tali numeri fanno rabbrivire in quanto irraggiungibili in una realtà locale come quella descritta e pertanto non veritieri. A supporto di quanto riportato, vi sono le vendite effettuate in zone sicuramente più vive commercialmente come il fronte stradale della SR 155 a ridosso di Frosinone dove le quotazioni di compravendita di immobili accatastati C/1 da restaurare hanno raggiunto valori reali di compravendita intorno ad € 400,00 per mq.

Quale investitore comprerebbe 500 mq di negozio in un'area ormai depressa quando ci sono tanti locali acquistabili e locabili in zone molto più redditizie?

Ulteriore conferma la compravendita di un negozio C/1 al centro di Alatri della consistenza di 41 mq catastali che secondo l'Agenzia delle Entrate avrebbe dovuto generare un valore di compravendita, secondo la rendita e la rivalutazione aggiornata, intorno ad € 82.000,00, quando in realtà è stato ceduto alla metà del suo valore catastale e quindi passivo di accertamento nell'arco del quinquennio successivo, cosa che si è puntualmente verificata, con la richiesta dell'ente accertatore, del versamento di quanto omesso.

Purtroppo ad oggi i valori delle rendite catastali non sono in linea con i valori reali di compravendita.

Questo scarto fu inizialmente colmato a fine anni novanta quando il catasto adeguò, giustamente, le rendite al mercato reale. Si verificavano situazioni per le quali i valori di compravendita superavano di gran lunga quelli fiscali.

A partire dalla crisi finanziaria mondiale del 2006-2008, scatenata dal crollo di alcune grandi istituzioni bancarie, il mercato immobiliare, anche in Italia, ha subito una recessione costante ma l'Agenzia delle Entrate, o chi per lei, si è tenuta lontana dall'ipotesi di rivedere a ribasso quelle stesse rendite catastali adeguate a rialzo qualche anno prima.

Questa situazione irrealistica fa sì che il settanta per cento delle compravendite di immobili a destinazione commerciale, soprattutto in provincia e fuori dalle grandi città, possa essere oggetto di accertamento in quanto non consono al valore dichiarato in atto.

Per ovviare a questa situazione l'acquirente si trova costretto a dichiarare fiscalmente il valore imposto dall'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e del contesto in cui è ubicato si definisce il seguente prezzo unitario:

Superficie	Mq.	X	€/Mq	=	Euro
Superficie Catastale ragguagliata	500,00	x	300		150.000,00

TOTALE ASSE IMMOBILIARE Euro 150.000,00

3) **FABBRICATO F 29 MAPP 611 SUB 11**

FONTE: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE Agenzia del Territorio

Periodo: 1° Semestre 2022

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e del contesto in cui è ubicato si definiscono i seguenti prezzi unitari:

Tipologia	€/Mq	€/corpo.
Abitazioni Civili Superficie Catastale	750/980	

Stima:

Superficie	Mq.	X	€/Mq	=	Euro
Superficie Catastale ragguagliata	83,00	x	750/ 980		62.250,00 81.340,00

L'esito della stima, in questo caso, offre un valore inflazionato al ribasso e scaturisce da un numero elevato di immobili presenti sul territorio dovuti da un lato alle ampie maglie concesse dal piano regolatore del comune di Fuggi e dall'altro alla conversione negli anni di molte strutture ricettive, ormai in disuso, in appartamenti.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e del contesto in cui è ubicato si definisce il seguente prezzo unitario:

Superficie	Mq.	X	€/Mq	=	Euro
Superficie Catastale ragguagliata	83,00	x	850		70.550

TOTALE ASSE IMMOBILIARE Euro 70.550,00

Tanto si doveva in evasione dell'incarico assegnato

Frosinone li 13 luglio 2023

ACROPOLIRE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Repertorio N. 7556



Repubblica italiana,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avanti a me Dottor **Jacopo RICCIOTTI**, notaio in Alatri, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Frosinone;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

è presente

il signor **Paolo Pietrobono**, nato a Roma il giorno **11 febbraio 1972**, residente in Alatri via Vecchia Fiura n. 12, Agente d'Affare in Mediazione, REA n. 163306 presso la C.C.I.A.A. di Frosinone, Ruolo Periti ed Esperti n. 313, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione di consulenza tecnica stragiudiziale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il Comparsente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: *"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alatri, via Calasanzio n.27, li quattordici luglio duemilaventitre (**14 luglio 2023**)






ASTE
GIUDIZIARIE.it