

**VALUTAZIONE DI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati a Frosinone [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente:

**Beni ubicati a Frosinone :**

1. Appartamento in Villa ubicato in Via Degli Aurunci, 83, In Catasto il fabbricato è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 15 Particella 1204 Sub. 13 Piano T-1-S1 int. 7 Zona Censuaria 2 Categoria A/2 Classe 5 Vani 8 consistenza totale 172 mq Totale escluse aree scoperte mq 151;
2. Appartamento posto al Piano Primo Sottostrada in una palazzina ubicata in Via Delle Fosse Ardeatine, 232, in Catasto è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 19 Particella 241 Sub. 16 Piano S1 Zona Censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Vani 4 consistenza totale 102 mq Totale escluse aree scoperte mq 98;  
Locale magazzino posto al Piano Secondo Sottostrada in una palazzina ubicata in Via Delle Fosse Ardeatine, 232, in Catasto è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 19 Particella 241 Sub. 13 Piano S2 Zona Censuaria 1 Categoria C/2 Classe 4 consistenza 6 mq Superficie Catastale mq 8;
3. Appartamento posto al Piano Settimo e Terra in una palazzina ubicata in Zona Cavoni, Viale Parigi, 9, in Catasto è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 15 Particella 69 Sub. 31 Piano T-7 Zona Censuaria 2 Categoria A/2 Classe 3 Vani 6,5 consistenza totale 130 mq Totale escluse aree scoperte mq 126 proprietaria per 1/3;

**1. PREMESSA**

Al Sottoscritto [REDACTED] Tecnico abilitato all'esercizio della professione, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri [REDACTED], nella propria qualità di esperto in valutazioni immobiliari, è stato richiesto [REDACTED]

Il primo immobile è un appartamento in Villa ubicato in Via Degli Aurunci, 83, In Catasto il fabbricato è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 15 Particella 1204 Sub. 13 Piano T-1-S1 in. 7 Zona Censuaria 2 Categoria A/2 Classe 5 Vani 8 consistenza totale 172 mq Totale escluse aree scoperte mq 151 nel particolare trattasi di una struttura in C.A. dislocata su tre elevazioni. Al Piano primo sottostrada che corrisponde con la quota della strada del comprensorio vi è posta una piccola corte con un garage ed un deposito, dal deposito si accede alla scala che ci conduce al piano terra dove troviamo una cucina un bagno

ed un salone ampio esternamente vi è un portico ed un marciapiede con una corte che si sviluppa su tutto il lato posteriore sul laterale dextro e per una piccola parte sul frontale, nel salone si accede direttamente alla scala che ci conduce al primo piano dove troviamo tre camere un bagno ed un ripostiglio.

Il secondo immobile è un appartamento posto al Piano Primo Sottostrada di una palazzina ubicata in Via Delle Fosse Ardeatine, 232, in Catasto è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 19 Particella 241 Sub. 16 Piano S1 Zona Censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Vani 4 consistenza totale 102 mq Totale escluse aree scoperte mq 98 la struttura portante e in C.A. La scala di arrivo rifinita con marmo risulta ampia ed il palazzo è dotato di ascensore perfettamente funzionante. L'appartamento è composto da un ingresso ampio con ripostiglio, una cucina ampia una camera matrimoniale con annesso balcone ed un grande salone il bagno e di dimensioni grandi.

L'appartamento prima descritto è dotato di un locale magazzino posto al Piano Secondo Sottostrada in Catasto è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 19 Particella 241 Sub. 13 Piano S2 Zona Censuaria 1 Categoria C/2 Classe 4 consistenza 6 mq Superficie Catastale mq 8 senza finestra con accesso tramite porta.

Il terzo immobile è un appartamento posto al Piano Settimo e Terra in una palazzina ubicata in Zona Cavoni, Viale Parigi, 9, in Catasto è riportato al N.C.E.U. di Frosinone Foglio 15 Particella 69 Sub. 31 Piano T-7 Zona Censuaria 2 Categoria A/2 Classe 3 Vani 6,5 consistenza totale 130 mq Totale escluse aree scoperte mq 126. La struttura portante è in C.A. La palazzina è dislocata su due scale nella Scala "B" al settimo Piano vi è posta la struttura in oggetto composta da tre camere una cucina un salone ampio e due bagni, due disimpegni ed un ripostiglio con due balconi, al piano terra vi è posto il garage con accesso esterno.

## 2. BREVE DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI CONDOTTE

Ad evasione dell'incarico conferitogli, preliminarmente il sottoscritto richiedeva ed otteneva la documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile composta da:

- 1) Copia titoli di proprietà;
- 2) Accatastamento completo di planimetrie catastali;
- 3) Visure catastali;

Acquisita e visionata la documentazione ricevuta, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare le operazioni di sopralluogo, che nello specifico consistevano in rilevazioni metriche nonché fotografiche degli immobili in oggetto.

Successivamente, procedeva a verificarne le consistenze nonché la rispondenza con i titoli edificatori ed a valutarne lo stato di finitura generale, il grado di manutenzione e di efficienza impiantistica.

Circa la rispondenza dei manufatti al titolo edilizio, si dichiara di aver riscontrato una sostanziale rispondenza degli immobili realizzati rispetto alle licenze Edilizie e Permessi di Costruire indicato in premessa, nel particolare l'immobile Ubicato in Via Degli Aurunci, 83 è stato realizzato con Permesso A Costruire n. 9245 rilasciato dal Comune di Frosinone in data 19/04/2004; l'immobile ubicato in Via delle Fosse Ardeatine 232 realizzato in forza di Licenza di costruire rilasciata dal Comune di Frosinone in data 18/08/1967 con variante rilasciata il 05/08/1968 e permesso di abitabilità del 7/10/1971, mentre l'immobile realizzato in Viale Parigi, 9 zona Cavoni è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 546 del 15/09/1980 e variante n. 1105 del 17/05/1983, variante n. 1106 del 17/05/1983 e n. 1684 del 21/01/1986.

## 3. DESCRIZIONE, CONSISTENZA, GRADO DI FINITURA E STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente valutazione, come detto in premessa, consistono:

- ✓ Appartamento costruito negli anni 2005-2006 in Villa a schiera ubicato in Via Degli Aurunci, 89, in triplice elevazione, un piano interrato un piano terra ed un primo piano la struttura portante è in Cemento Armato con orizzontamenti in laterocemento, le tamponature sono in mattoni forati con interposto

materiale isolante il Piano Primo sottostrada esternamente è intonacato e tinteggiato così come il Piano Primo. Mentre il piano terra è in mattoni di cortina, il fabbricato è dotato di finiture di alta qualità. L'impiantistica risulta essere di ultima generazione con componenti Ticino alta fascia i bagni presenti sono di finitura alta. Le pavimentazioni gli infissi esterni ed interni sono di alta qualità Al Piano Primo sottostrada vi è posto il garage ed un deposito con finiture di ottima qualità, la scala è in marmo ottimamente rifinita, al piano terra con giardino su due lati e parzialmente sul terzo vi è una cucina un bagno ed una sala ampia, al primo piano vi sono tre camere da letto con bagno e ripostiglio.

- ✓ Appartamento posto al Piano Primo Sottostrada di una palazzina ubicata in Via Delle Fosse Ardeatine, 232, costruita tra gli anni 1967 e 1969 con struttura portante e in C.A. di nove elevazioni di cui due sottostrada.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al Piano Primo Sottostrada raggiungibile tramite un'ampia scala comune rifinita con marmo, dotato di ascensore perfettamente funzionante. L'appartamento è composto da un ingresso ampio con ripostiglio, una cucina ampia una camera matrimoniale con annesso balcone ed un grande salone il bagno e di dimensioni grandi.

Le tamponature esterne sono del tipo a cassa vuota in laterizio il paramento esterno è in mattoni di cortina, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica il portone posto sulla scala comune è in legno.

L'appartamento prima descritto è dotato di un locale magazzino posto al Piano Secondo Sottostrada di circa mq 8, quindi di piccole dimensioni senza finestra con accesso tramite porta in legno con destinazione cantina.

- ✓ Appartamento posto al Piano Settimo e Terra in una palazzina ubicata in Zona Cavoni, Viale Parigi, 9, l'intero palazzo a due scale risulta essere di complessive sette elevazioni con struttura portante in C.A. realizzata tra gli anni 1980/1983 l'unità immobiliare oggetto della presente è dislocato tra il Piano Terra ed il Settimo Piano della scala "B". La struttura portante della palazzina è in Cemento Armato, dotato di ascensore perfettamente funzionante e di scala centrale. L'appartamento è composto da un ingresso due disimpegni, cucina sala tre camere un bagno ed un ripostiglio.

Le tamponature esterne sono del tipo a cassa vuota in laterizio il paramento esterno intonacato, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica il portone posto sulla scala comune è in legno.

L'appartamento prima descritto è dotato di un locale garage posto al Piano Terra senza finestra con accesso tramite serranda.

#### **Consistenze e determinazione delle superfici commerciali**

Per la determinazione delle consistenze delle unità immobiliari in esame si è fatto riferimento alle istruzioni della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, i cui principi rimandano al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Come detto il fabbricato si compone di n° 4 appartamenti, due per piano perfettamente speculari e di locali accessori al piano interrato, consistenti in n° 4 cantine e posti auto aperti. Tutti gli alloggi, inoltre, dispongono di balconi e quelli al piano terra, infine, dispongono anche di un giardino esclusivo; il tutto è riportato in dettaglio nelle tabelle che seguono.

#### **Abitazione in Via Degli Aurunci, 83 Foglio 15 Mappale 1204 Sub. 13 - Piano S1-T - 1**

	Mq	Coeff.	Superficie Utile
Superficie vani principali	96,77	1,00	96,77
Superficie portici e balconi	20,96	0,30 (0,10 > 25 mq.)	6,29
Superficie deposito	31,90	0,25	7,98
Superficie garage	24,55	0,25	6,14
Superficie giardino	155,26	0,10	15,53
<b>Totale Superficie Mq.</b>			<b>132,71 (133,00)</b>



**Abitazione in Via Delle Fosse Ardeatine, 232 Foglio 19 Mappale 241 Sub. 16 - Piano S1**

	Mq	Coeff.	Superficie Utile
Superficie vani principali	81,00	1,00	81,00
Superficie balconi	12,70	0,30	3,81
Superficie cantina	6,00	0,25	1,50
Superficie posto auto		0,25	
Superficie giardino		0,10	
<b>Totale Superficie Mq.</b>			<b>86,31 (86,00)</b>

**Abitazione in Viale Parigi, 9 (Cavoni) Foglio 15 Mappale 69 Sub. 31 - Piano 7 - T**

	Mq	Coeff.	Superficie Utile
Superficie vani principali	102,15	1,00	102,15
Superficie balconi	10,55	0,30 (0,10 > 25 mq.)	3,16
Superficie cantina		0,25	
Superficie Garage	18,90	0,25	4,72
Superficie giardino	0,00	0,10	0,00
<b>Totale Superficie Mq.</b>			<b>110,03 (110,00)</b>

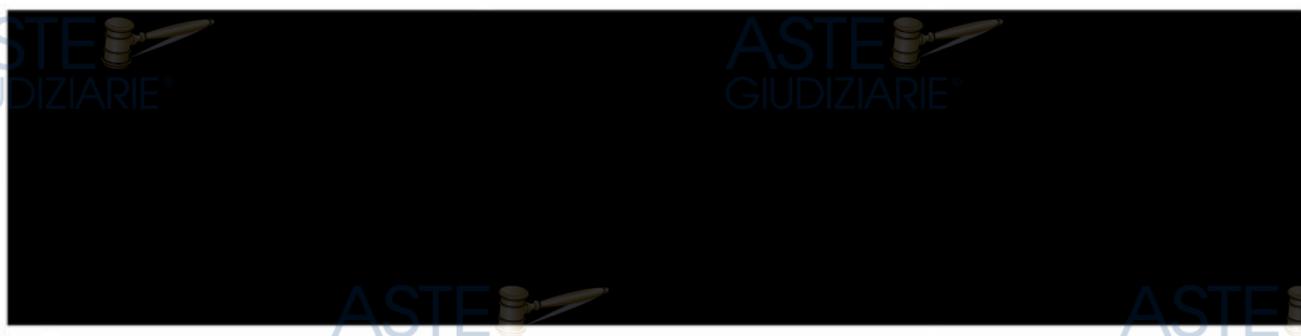
**Grado di finitura**

Come detto in premessa gli immobili sono tutti abitati ed ultimati il grado di finitura risulta essere il seguente :

- ✓ Immobile sito in Via Degli Aurunci, 83, il grado di finiture risulta medio alto con materiali di buona qualità e finitura di buon livello;
- ✓ Immobile sito in Via Delle Fosse Ardeatine, 232, appartamento posto al primo piano sottostada di un palazzina in buono stato con finiture medie e materiali di media qualità;
- ✓ Immobile sito in Viale Parigi, 9 (Cavoni), appartamento posto al settimo piano con garage al piano terra di un palazzina in buono stato con finiture medie e materiali di media qualità ottima visuale;

**Opere esterne.**

Per quanto attiene alle opere esterne gli immobili sono in buono stato di conservazione ben mantenuti.



## 1. INDAGINE DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'indagine di mercato è stata condotta consultando le proposte di vendita di immobili simili o assimilabili in zona al fine di ottenere i dati comparabili necessari alla valutazione del bene in oggetto. Nella fattispecie si è fatto riferimento a proposte di vendita di immobili anche posti proprio all'interno del medesimo comprensorio, e consultano i valori OMI.

Va preliminarmente evidenziato che attualmente il mercato immobiliare attraversa una fase di forte crisi ancor più accentuata, ovviamente, quando ci si riferisce ad immobili come quello oggetto della presente valutazione.

La ricerca si è concentrata su immobili delle stesse caratteristiche, ipotizzando una più verosimile collocazione sul mercato degli appartamenti a lavori di completamento ultimati.

Il quadro emerso da detta indagine ha sostanzialmente confermato l'andamento generale del mercato che è connotato da una generale condizione di stallo, con tempi di effettivo realizzo elevati che superano abbondantemente le medie nazionali (7 mesi). Le proposte di vendita si attestano su un livello di prezzo di:

Zona Cavoni, 1.450/2.200 per ville in un normale stato di manutenzione, per il caso in oggetto assumo il valore di 1.750€ al mq ; 1.000/1.350 €/mq per immobili in normale stato di manutenzione nuovi o comunque in buono stato conservativo per il nostro caso ritengo di adottare il prezzo di € 1.000,00 al mq;

Zona Via Delle Fosse Ardeatine, 900/1.200 €/mq per immobili in normale stato di manutenzione nuovi o comunque in buono stato conservativo pertanto ritengo di assumere € 900,00 al mq.

## 2. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE

Riscontrata la possibilità di reperire dati comparabili, consistenti in proposte di vendita di immobili simili o assimilabili per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto operando due procedimenti:

- a. applicando il metodo sintetico-comparativo MCA (Market Comparison Approach), che si fonda sul principio per cui è il mercato che fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Questo metodo, in linea con i procedimenti estimativi riconosciuti a livello internazionale, si svolge appunto attraverso la rilevazione del prezzo e delle diverse caratteristiche possedute da immobili simili o assimilabili (comparables) ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, attraverso un procedimento che si esplicita operando una serie di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti appartenenti all'immobile oggetto di stima (subject). Questo procedimento, i cui sviluppi analitici si omette di allegare alla presente, lo si è applicato, come detto in precedenza, ipotizzando l'immissione nel mercato degli immobili oggetto di stima finiti;

Dall'applicazione del procedimento innanzi descritto si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari, pari a

Unità immobiliare	Sup. utile (mq.)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato* (€)
Alloggio Via Degli Aurunci, 83	133,00	1.750	232.750,00
Alloggio in Via Delle Fosse Ardeatine, 232	86,00	900	77.400,00
Alloggio in Viale Parigi, 9 (Cavoni)	110,00	1.000	110.000,00
<b>Totale</b>			<b>420.150,00</b>

Il valore di mercato degli immobili in esame, pertanto, può essere assunto come la somma derivanti dal valore di mercato e cioè pari ad **Euro 420.150,00**.

Chiaramente in caso di vendita Forzata dei beni prima descritti il valore degli stessi potrebbe avere una riduzione che normalmente si attesta intorno al 35% che ridurrebbe i valori determinati in Euro € 273.097,50.

### 3. LIMITI E ASSUNZIONI

Il risultato della presente valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le operazioni e data la propria natura, può comunque discostarsi dal prezzo derivante da una effettiva compravendita dipendente da particolari fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Circa i comparabili utilizzati per il confronto MCA si è operata una riduzione dettata solamente dall'esperienza sul prezzo proposto di vendita.

Con ciò il sottoscritto nel ritenere di aver compiutamente adempiuto all'incarico conferitogli.

