

IMMOBILE IN COMUNE DI ORICOLA (AQ)
VIA DEI PLATANI N. 18/B

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
(UNITA' IMMOBILIARE SINGOLA)

Società incaricata:

-

Direttore Tecnico:

Arch. Fabia de Pinedo

Collaboratore Tecnico:

Arch. Lura Santoli

Visto di valutazione:

Perito immobiliare Simone de Marinis



INDICE GENERALE

1. PREMESSE ED INCARICO	3
2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA	3
3. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO	3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
5. DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	6
6. ANALISI TITOLARITA'	9
7. CONDOMINIO	9
8. CONSORZIO E CONVENZIONE URBANISTICA	10
9. STATO DI OCCUPAZIONE	11
10. ANALISI CATASTALE	11
11. ANALISI TITOLI EDILIZI	12
12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	13
13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI	14
14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	14
APPENDICE 1.....	18

ALLEGATI

- TITOLO DI PROVENIENZA	(ALL.1)
- DOCUMENTI CATASTALI	(ALL.2)
- TITOLI EDILIZI	(ALL.3)
- COMPARABILI E VALORI OMI	(ALL.4)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	(ALL.5)
- CERTIFICAZIONE NOTARILE	(ALL.6)
- ATTI COSTITUTIVI CONSORZI COMPARTI 3 E 4	(ALL.7)
- CONVENZIONE URBANISTICA	(ALL.8)
- ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	(ALL.9)

1. PREMESSE ED INCARICO

La “-” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Fallimentare Avv. Lorenzo Parroni, è stata incaricata dal G.D. Cons. Dott.ssa Lucia De Bernardin di stimare il valore di mercato degli immobili (di seguito anche “**Proprietà immobiliare**” o “**Bene**” o “**Immobile**”) di proprietà dello - nell’ambito della Liquidazione Giudiziale n. 575/2026.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo la presente relazione peritale (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”).

Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico:** Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”;
- c) Collaboratore tecnico:** Arch. Laura Santoli iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 19605.

2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

La proprietà immobiliare oggetto del presente Rapporto di Valutazione è un’unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale trifamiliare costituito da due piani fuori terra, ubicato in Comune di Oricola in località Pezzetagle. Lo scopo del presente Rapporto di Valutazione è quello di stimare il valore di mercato della proprietà immobiliare previo accertamento dello status quo tecnico, urbanistico, edilizio e catastale.

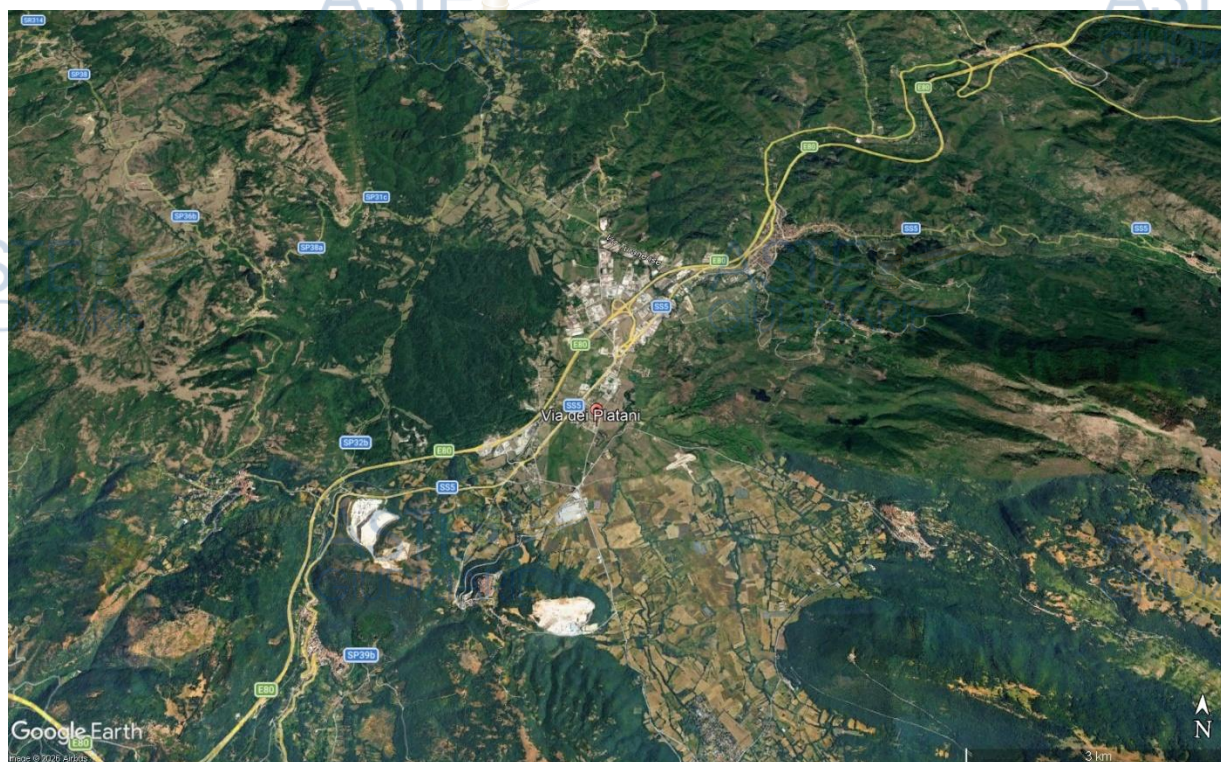
3. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La stima del valore di mercato e la descrizione dello status quo tecnico della proprietà immobiliare in oggetto sono riferiti alla data del sopralluogo, eseguito il 3 settembre 2026 dall’Arch. Fabia de Pinedo con il Curatore Fallimentare Avv. Lorenzo Parroni.

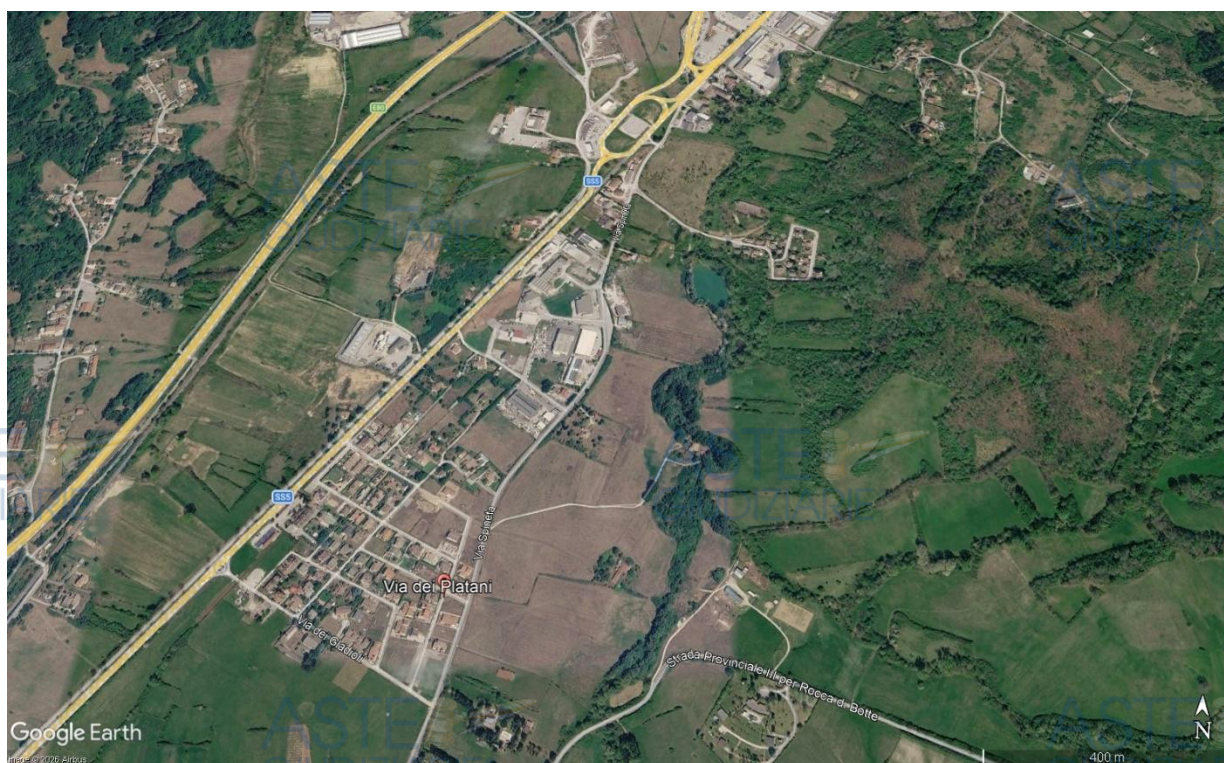
(Cfr. **All. 5 Documentazione Fotografica**).

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proprietà immobiliare in oggetto è ubicata nel territorio comunale di Oricola in località "Pezzetaglie" all'interno dell'omonimo Piano di Lottizzazione Convenzionata che è posto a ridosso della SS5 Tiburtina a poca distanza del casello "Carsoli" della autostrada A24 e a circa tre chilometri di distanza dal centro storico di Oricola. La lottizzazione, risalente al 2005, è caratterizzata da un tessuto urbanistico di forma regolare, con lotti di limitate dimensioni e con edifici di modesta consistenza la cui tipologia edilizia prevalente è a villa e villini con due-tre piani fuori terra. La lottizzazione è urbanizzata e dotata di viabilità carrabile interna che la collega al resto del territorio comunale mediante la SS5. Nella lottizzazione non sono presenti negozi di vicinato e servizi di pubblica utilità ubicati a poca distanza, nelle aree commerciali limitrofe. La lottizzazione confina con aree agricole e con aree destinate a insediamenti artigianali.



Ortofoto a grande scala (Elaborazione puramente indicativa su mappa Google Earth)



Ortofoto a media scala (Elaborazione puramente indicativa su mappa Google Earth)



Ortofoto a bassa scala (Elaborazione puramente indicativa su mappa Google Earth)

5. DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è composta da un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale composto da tre corpi di fabbrica uniti tra loro, che si sviluppano su tre livelli, di cui uno interrato e due fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto è quella centrale, con accesso autonomo dal civico n. 18/B di Via Dei Platani con pergolato e giardino sul fronte di Via Dei Platani e altro giardino sulla parte retrostante.

Alla data del sopralluogo il fabbricato era in discreto stato di manutenzione e le due unità immobiliari confinanti erano abitate presumibilmente dai rispettivi proprietari. L'unità immobiliare in oggetto esternamente presentava uno stato di abbandono, libera da persone con presenza di materiali accatastati al piano terra, il giardino sul lato Via dei Platani e quello sul retro dell'unità in carente stato di manutenzione, non accessibile per mancanza delle chiavi della grata della porta finestra.

Il fabbricato, di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato a telaio (pilastri e travi). I solai interpiano e di copertura presentano una struttura mista, laterizio e cemento armato, con isolamento termico in polistirene. La copertura del tetto a falde è in coppi e tegole tradizionali con gronde e canale di raccolta delle acque meteoriche in rame. Le murature perimetrali sono state realizzate in muratura di mattoni forati con cappotto termico di polistirene espanso rifiniti internamente ed esternamente ad intonaco a malta cementizia tinteggiato. Le murature divisorie interne sono realizzate in mattoni forati e finite a intonaco civile tinteggiato. L'appartamento è dotato di infissi interni in legno di abete di qualità commerciale a battente; anche le porte rappresentante come scorrevoli in planimetria catastale, sono ad anta a battente; tale modifica non costituisce difformità catastale, in quanto la dimensione dei vani porta e la loro ubicazione risultano rispondenti a quanto graficizzato in planimetria catastale.

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno e doppio vetro anch'essi di qualità commerciale, persiane alla romana in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato rivestito in legno oltre a grate in ferro. I pavimenti sono stati realizzati con lastre di gres porcellanato serie commerciale di varia fattura e dimensioni. La scala di collegamento interno, realizzata con struttura in c.a. è rivestita in marmo di tipo commerciale. I bagni non sono ancora dotati di tutti i sanitari e presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, come il rivestimento

dell'angolo cottura. La cantina, in cui in corso di sopralluogo non è stato possibile accedere, è ubicata al piano interrato con asola su portico esterno; la cantina, difformemente a quanto graficizzato in planimetria catastale, non risulta dotata di scala di comunicazione.

L'impianto elettrico è esistente con infilaggi eseguiti, ma privo di frutti e placche, di quadro elettrico e di allaccio alla rete di distribuzione.

L'impianto idraulico è stato realizzato, ma è privo di contatori e di allaccio alla rete di distribuzione.

L'impianto termico e per la produzione di ACS è stato realizzato, ma è privo di caldaia, radiatori, contatori e allaccio alla rete del gas.

L'unità immobiliare in oggetto è distribuita come di seguito descritto.

Il piano terra è caratterizzato, esternamente, da un giardino con portico prospiciente Via dei Platani e da un ulteriore spazio a giardino sul fronte posteriore. Internamente si compone di un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Il piano primo, collegato al livello sottostante mediante scala interna, è costituito da due camere da letto e un bagno. Si rileva che il piccolo ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale non risulta realizzato.

Il piano seminterrato, dotato di accesso indipendente dall'esterno dell'unità immobiliare, è composto da una cantina con annesso lavatoio. Tuttavia, al momento del sopralluogo tale livello non è risultato accessibile in quanto la scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e il portico del piano terra non era stata ancora realizzata.

L'immobile si presenta nel complesso ultimato e idoneo all'uso abitativo, pur necessitando di alcuni limitati interventi di completamento, nonché dell'esecuzione degli allacci alle reti dei pubblici servizi.

Dopo un'approfondita analisi e comparazione tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimo e la planimetria catastale agli atti, sono state riscontrate alcune difformità sia nella distribuzione interna degli spazi sia nella configurazione dei prospetti.

Al piano primo non risulta realizzato il piccolo ripostiglio rappresentato negli elaborati progettuali e catastali.

Al piano terra, il ripostiglio è stato realizzato in posizione differente rispetto a quanto assentito e rappresentato catastalmente, essendo collocato al di sotto della rampa di scala di collegamento con il piano primo anziché in adiacenza al vano scala. Anche la scala interna

presenta una conformazione diversa rispetto a quella prevista nel progetto originario per variazione del numero di alzate. Si rileva inoltre che il bagno del piano terra presenta una maggiore superficie e una differente conformazione planimetrica rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali e catastali. È stata altresì riscontrata una diversa ubicazione e dimensione della finestra a servizio del medesimo bagno.

Dall'esame dei prospetti emergono, inoltre, ulteriori difformità relative alle aperture esterne, con finestre realizzate in posizione e/o con dimensioni differenti rispetto a quelle autorizzate; si ritiene pertanto opportuno effettuare una verifica puntuale delle aperture presenti nei vari ambienti, al fine di accertarne l'esatta corrispondenza con lo stato autorizzato.

Per quanto concerne il piano seminterrato, è stato rilevato che la botola esterna di accesso non rispecchia per dimensioni e configurazione il vano scala previsto in progetto. Inoltre, non risultano realizzate le rampe di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato, motivo per il quale non è stato possibile accedere alla cantina posta al PS1.

Le difformità sopra descritte appaiono riconducibili a modifiche distributive interne e ad alterazioni di carattere prospettico che, in linea generale, risultano suscettibili di regolarizzazione mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia e della normativa vigente al momento della regolarizzazione.

Con riferimento, infine, al maggiore spessore riscontrato nelle murature perimetrali rispetto a quanto desumibile dagli elaborati progettuali, si ritiene che tale differenza non determini un incremento della volumetria urbanisticamente rilevante, in quanto non comporta un aumento della superficie utile interna, configurandosi piuttosto come una diversa esecuzione costruttiva dell'involucro edilizio, ricadente nello scomputo degli extra spessori delle murature esterne per il risparmio energetico disciplinato dall'art. 15 della L.R. della Regione Abruzzo n. 58 del 20/12/2023, che ha aggiornato i criteri precedentemente previsti dalla storica L.R. 22/2002.

Inoltre, salvo diverse risultanze derivanti da ulteriori approfondimenti documentali o da verifiche dirette del piano seminterrato, le difformità rilevate non appaiono pregiudicare la sostanziale conformità dell'immobile sotto il profilo funzionale e abitativo.

6. ANALISI TITOLARITA'

Descrizione:

L'immobile censito in Catasto Fabbricati al Comune di Oricola foglio 7 p.lla 659 sub. 3 graffato con annesse corti identificate con i sub. 7 e 9, stesso foglio e stessa particella è stato edificato sul terreno di cui al fg. 7 p.lla 571, soppresso in data 7/9/2011 e divenuto urbano con identificazione catastale al N.C.E.U. Comune di Oricola al fg. 7 p.lla 659. L'intera proprietà della unità immobiliare in Oricola alla Località Piana del Cavaliere distinta al Catasto Terreni al foglio 7 particella 571 di are 10.10 è pervenuta alla -

- dalla
- con l'atto di

compravendita per notar Fabiana Togandi di Roma del 23/07/2008 repertorio n. 3713, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 28/07/2008 ai nn. 17609 registro generale e 12207 registro particolare **(Cfr. All. 1 Titolo di provenienza)**.

Avvertenze: Si fa espresso riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza per l'esatta identificazione e i confini dell'immobile e di quanto riportato nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 22/12/2025 a firma del Notaio Luca Dell'Aquila in Orta Di Atella. Per completezza di informazione si allega l'atto di acquisto dei terreni **(Cfr. All. 6 Certificazione Notarile)**.

Problematiche: Nessuna

Raccomandazioni: Nessuna

7. CONDOMINIO

Descrizione: Non è stato possibile accertare se per il fabbricato in oggetto sia stato costituito o meno un condominio. Si evidenzia che vi sono i presupposti di costituzione automatica di condominio minimo in quanto attualmente il fabbricato è composto da tre unità immobiliari intestate a tre proprietari diversi tra loro.

8. CONSORZIO E CONVENZIONE URBANISTICA

Descrizione: Dall'accesso agli atti del Comune di Oricola eseguito in presenza il 19 agosto 2026, sono stati reperiti gli atti costitutivi dei due consorzi di lottizzazione e la successiva Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Oricola e i due consorzi per la realizzazione della lottizzazione riferita ai comparti n. 3 e 4. (**Cfr. All. 7 Atti Costituzione** Consorzi loc. Pezzetagle Comparti 3 e 4). Si riportano di seguito gli estremi degli atti costitutivi dei due consorzi:

- Atto a rogito del notaio Antonello Faraone dell'Aquila, in data 18 dicembre 1998, rep. n. 8686/4011, ivi registrato il 5 gennaio 1999 al n. 23/1, fra i proprietari dei terreni in Oricola (AQ), località "Pezzetagle", ricadenti nella zona C4 prevista per tale località dal Piano Regolatore Generale del detto Comune, relativamente al Comparto 3, è stato costituito il "Consorzio Pezzetagle 3", avente ad oggetto la realizzazione dell'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione della predetta zona "C4" (ex zona T3), quale risulta dal vigente Piano Regolatore Generale.
- Atto a rogito del notaio Antonello Faraone dell'Aquila, in data 27 gennaio 1999, rep. n. 8793/4067, ivi registrato il 12 febbraio 1999 al n. 247/1, fra i proprietari dei terreni in Oricola (AQ), località "Pezzetagle", ricadenti nella zona C4 prevista per tale località dal Piano Regolatore Generale del detto Comune, relativamente al Comparto 4, è stato costituito il "Consorzio Pezzetagle 4", avente ad oggetto la realizzazione dell'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione della predetta zona "C4" (ex zona T3), quale risulta dal vigente Piano Regolatore Generale.

Successivamente in data 25 ottobre 2005 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica (**Cfr. All. 8 Convenzione Urbanistica**) tra il Comune di Oricola e i due consorzi come sopra costituiti. La convenzione aveva durata di dieci anni e prevedeva i seguenti obblighi:

- realizzare la rete stradale e le aree di parcheggio pubblico quali riportate nelle planimetrie di progetto e nelle relative descrizioni contenute nelle norme tecniche di esecuzione;
- realizzare la rete di approvvigionamento idrico;
- realizzare tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque reflue domestiche e meteoriche, in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- realizzare l'impianto di illuminazione della rete stradale;
- realizzare le reti di distribuzione del gas metano, le canalizzazione interrato per il passaggio delle linee telefoniche e di erogazione dell'energia elettrica;
- cedere, senza corrispettivo, al Comune le opere e gli impianti sopracitati con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate successivamente;
- cedere, senza corrispettivo, al Comune le aree previste per l'urbanizzazione secondaria.

In occasione dell'accesso agli atti del 19 agosto 2026 il funzionario tecnico del Comune di Oricola ha confermato che tutte le opere oggetto della Convenzione Urbanistica a carico dei consorziati erano state eseguite ad eccezione del tappetino di usura della rete stradale e che tutte le opere, ad eccezione della rete stradale, sono state cedute al Comune di Oricola.

Il costo per la realizzazione del tappetino di usura della rete stradale, gravante sulla proprietà immobiliare in oggetto, è stato sommariamente stimato in funzione dei criteri di riparto consortili in circa euro 600,00 (seicento/00).

Problematiche: Non si ravvisano particolari problematiche pregiudizievoli derivanti dalla partecipazione al Consorzio e dagli obblighi previsti nella Convenzione Urbanistica.

Avvertenze: Si fa espresso riferimento a quanto riportato negli atti costitutivi dei due Consorzi e alla Convenzione Urbanistica. Inserire negli avvisi di vendita l'informazione che il fabbricato ricade in un comparto di lottizzazione convenzionata e fa parte di un Consorzio di Lottizzazione.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Descrizione: Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero da persone, al piano terra e nel giardino risultano accatastati materiali di risulta sparsi.

10. ANALISI CATASTALE

Descrizione: La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale dell'Aquila – Catasto dei Fabbricati del Comune di Oricola con i seguenti identificativi (**Cfr. All. 2 Documentazione Catastale**):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
7	659	3 7 9	A/7	5,5 vani	111 m ² Totale escluse aree scoperte 103 m ²	Euro 454,48	Località Pezzetaglie snc

Dati derivanti da: Costituzione del 28/07/2011 Pratica n. AQ0217968 in atti dal 28/07/2011
– Costituzione (n. 2956.1/2011)

Ditta intestata: -

Inserimento in mappa: L'edificio risulta inserito in mappa al Catasto Terreni al foglio 7 particella 659

Avvertenze: Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo presentava difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, al paio terra per una risegna presente in soggiorno sulla parete del bagno e al piano primo per l'assenza del ripostiglio graficizzato nella planimetria catastale ma non realizzato; non risulta realizzata la scala esterna di collegamento con il piano seminterrato cantina-lavatoio.

Giudizio: Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

NON CONFORME	NON VALUTABILE	CONFORME

Avvertenze: Necessita pratica di aggiornamento catastale prima del trasferimento.

11. ANALISI TITOLI EDILIZI

Descrizione: A seguito di accesso agli atti eseguito il 19 agosto 2026 presso i competenti uffici del Comune di Oricola, è stato accertato che per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (**Cfr. All. 3 Titoli Edilizi**):

- Permesso di Costruire n. 16/2008 Pratica n. 18/2008 per la realizzazione di un edificio trifamiliare destinato a civile abitazione.
- SCIA per intervento in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 37 comma 5 D.P.R. 380/2001, Protocollo n. 1242 del 05.04.2011, per variante in corso d'opera al P.d.C. in variante n. 16/2008. Le opere in variante riportate nella SCIA erano consistenti *“nella eliminazione della rampa di accesso al piano interrato dell'unità centrale con sostituzione dell'accesso mediante scala esterna e la realizzazione di due porte di*

accesso al piano seminterrato delle unità laterali. Il pergolato è costituito da pilastri e travi principali in c.a. e da travi secondarie in legno lamellare. La struttura nel suo insieme rimane aperta”.

L'unità centrale non risulta dotata ad oggi di garage e/o parcheggio, a fronte della Variante SCIA che autorizzando la realizzazione della cantina non ha reperito lo standard a parcheggio dell'unità.

Successivamente è stata presentata dalla proprietà in data 04.06.2013 al Protocollo n. 0001750 la domanda per il rilascio del certificato di agibilità alla quale non ha seguito il rilascio del certificato né richiesta da parte del Comune di Oricola di documentazione integrativa o comunicazione di interruzione dei termini. Pertanto, si ritiene che il certificato di agibilità si possa intendere rilasciato mediante silenzio-assenso.

Problematiche: Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo presentava lievi difformità rispetto ai titoli edilizi interne e prospettiche ed assenza di realizzazione della scala esterna di collegamento alla cantina.

Giudizio: Lo stato dei luoghi non risulta conforme.

Non Conforme	Non Valutabile	Conforme

Avvertenze: Necessita pratica di regolarizzazione edilizia.

Raccomandazioni: Inserire negli avvisi di vendita l'informazione che l'unità necessita di una pratica di regolarizzazione edilizia da definire a carico dell'aggiudicatario post atto di trasferimento.

12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Descrizione: L'immobile risulta dotato di APE. (cfr. All.9)

Giudizio: L'immobile è dotato di APE.

Immobile per il quale non è necessario l'APE	Immobile è dotato di APE	Immobile non dotato di APE

Avvertenze: nessuna

13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Descrizione: Alla domanda di rilascio del certificato di agibilità sono allegati i seguenti certificati riferiti all'immobile in oggetto:

- Di.Co. n. 17 del 13.12.2011 rilasciato dalla - per impianto termoidraulico – impianto del Gas
- Di.Co. n. 16 del 05.12.2011 rilasciato dalla - per impianto elettrico

Avvertenze: Sono presenti le Di.Co. di cui al DM 37/2008 rilasciate nel 2011 ma alla data del sopralluogo è stata verificata l'assenza di frutti, placche, quadro elettrico, sanitari e rubinetterie, radiatori, caldaia. Necessitano contenuti lavori di completamento al fine dell'attivazione degli impianti e il loro funzionamento.

Giudizio: Completare le finiture degli impianti e certificare la Caldaia.

Conforme	Non Valutabile	Non Conforme

Raccomandazioni: Inserire negli avvisi di vendita l'informazione che gli immobili sono dotati di Di.Co. di cui al DM 37/2008 emessi nel 2011. Sarà necessario completare i lavori di finitura sugli impianti e certificare la Caldaia. (All.9)

14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI**

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ha adottato l'assunzione che la proprietà immobiliare sia venduta nello *status quo* tecnico-giuridico rilevato alla data del sopralluogo, libera da persone e cose e da gravami pregiudizievoli.

Sulla base della suddetta assunzione la dd&P, per stimare il valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che l'immobile sia venduto sul libero mercato nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La dd&P ha stimato il valore di mercato (**VM**) della proprietà immobiliare in oggetto, tenuto conto delle proprie caratteristiche, con l'approccio del mercato utilizzando il procedimento

comparativo diretto. Il valore di mercato finale della proprietà immobiliare (**VM**) è stimato al netto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e dei costi necessari al completamento delle unità immobiliari e alla pratica per l'ottenimento del certificato di agibilità.

STIMA CON L'APPROCCIO DEL MERCATO

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Per la stima del valore di mercato la dd&P ha adottato l'approccio del mercato utilizzando il procedimento comparativo. Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

Per individuare il valore di vendita medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima è stata condotta un'indagine di mercato sui principali portali di vendite immobiliari e mediante interviste ad agenzie immobiliari locali. Il risultato dell'indagine ha evidenziato che il prezzo unitario medio di mercato di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto di valutazione è compreso tra i 1.100,00 e i 1.400,00 euro/mq. Il modello comparativo adottato fornisce come risultato un valore medio di mercato, inteso come prezzo richiesto, di circa 1.200,00 euro/mq.

È stata inoltre condotta una indagine sui valori OMI mediante accesso a piattaforma Geopoi che ha evidenziato valori medi di vendita per ville e villini in normale stato di manutenzione con valori compresi tra i 540,00 e i 770,00 euro/mq. Dalla consultazione della banca dati della Agenzia delle Entrate inerente ai valori dichiarati sono stati estrapolati i dati disponibili per il

periodo novembre 2024 – maggio 2025 che debitamente parametrati alle superfici dichiarate hanno evidenziato dei valori di vendita prossimi ai circa 1.000,00 euro/mq.

In base ai risultati dell'indagine di mercato, per la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare, si ritiene congruo adottare il valore unitario di 1.100,00 euro/mq. Tale valore unitario è riferito a un immobile completo in ogni sua parte in buono stato di manutenzione agibile e liberamente trasferibile. **(Cfr. All. 4 Valori OMI e Comparabili)**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La Superficie Commerciale (SC) dell'immobile è stata determinata previo computo delle Superfici Lorde. Le Superfici Lorde sono state desunte dagli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi assentiti, adottando il disposto del DPR 138/98 armonizzato con quanto indicato nel *"Manuale operativo delle stime immobiliari"* edito dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi della Agenzia del Territorio – Capitolo 3 – Criteri di calcolo delle consistenze.

La Superficie Commerciale (SC) è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici commerciali:

UNITA' N. 1 -SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Indicazione tipologia di superficie		S	Coeff
Abitazione al PT		39,00	1,00
Abitazione al P1		45,50	1,00
Cantina al PS1		39,00	0,50
Balconi, terrazzi e portici	-		
	Fino a 25 mq	-	-
	> di 25 mq	-	-
Giardini e corti scoperte	131,00		
	Fino alla superficie dell'unità immobiliare	39,00	0,10
	Per la superficie eccedente	92,00	0,02
SC unità immobiliare			109,74
SC Arrotondata			110,00

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Al valore di mercato stimato devono essere detratti:

- i costi consortili da sostenere proquota per terminare le opere di urbanizzazione come previste dalla Convenzione Urbanistica e sommariamente quantificati in circa 600,00 euro

- i costi di completamento delle finiture degli impianti elettrico, termico e del gas e di realizzazione della scala per l'accesso alla cantina per un importo stimato di circa 12.000,00 euro
- la pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione per una stima di 3.000,00 inclusi gli oneri e i costi professionali, da valutare il costo degli oneri per le modifiche prospettiche non computabili in questa sede.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VM)

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (SC \times Vu) - Cr$$

Dove:

VM = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

SC = Superficie commerciale dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario medio adottato, espresso in euro/mq

Cr = Sommatoria dei costi necessari alle opere di completamento e alla regolarizzazione

Unità Immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio adottato (euro/mq)	Valore di mercato (euro)	Cr (euro)	Valore di stima (euro)
1	110	1.100,00	121.000,00	15.600,00	105.400,00

CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Trattandosi di una unità immobiliare autonoma la vendita deve essere eseguita per lotto unico.

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato rilevato alla data del sopralluogo e nella sua interezza, in complessivi euro 105.400,00 (centocinquequattrocento/00).

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 07.10.2026

APPENDICE 1

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La dd&P dichiara:

- che i soci, i dipendenti e i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale;
- che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto;
- il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare.

La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale.

La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DEFINIZIONI

La dd&P, in linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **"Proprietà"** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o immobili o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **"Unità immobiliare"** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più "unità immobiliari" (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **"Immobile"** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **"Complesso immobiliare"** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

- **“Valutazione”** indica “un’opinione sul valore di un’attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Pronto Realizzo”** e/o **“Vendita Forzata”** indica “la somma ottenibile per l’immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall’evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l’utilità del bene in oggetto, nell’ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **“Superficie Commerciale”** (secondo ABI) “è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P

procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

- **"Rapporti mercantili"** "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale" (ABI Roma 25 Novembre 2009). La dd&P per la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

LIMITI DELLAVORO

Informazioni ricevute

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

Qualora la Proprietà e/o le Pubbliche Amministrazioni abbiano fornito informazioni o documenti parziali la valutazione potrà subire modifiche in funzione degli ulteriori accertamenti.

Titoli di proprietà

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza della proprietà immobiliare ovvero il titolo di proprietà dell'immobile. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

Urbanistica, titoli edilizi e catasto

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e sulla documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete, veritiere e legittime.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto, tranne di alcune misure a campione necessarie alla sola verifica delle consistenze catastali. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un tecnico e di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

Fondazioni, strutture e parti strutturali

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Impianti tecnologici

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

Suolo, inquinamento e contaminazione

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

Integrità e conformità della proprietà

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare, tuttavia, la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Principi generali

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazioni eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

Un eventuale acquirente dovrà, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa, eseguire propri accertamenti e proprie valutazioni anche incaricando un consulente di propria fiducia.

Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Principi di valutazione

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

Metodologia di valutazione

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come meglio descritta nel relativo capitolo.

Mercato immobiliare di riferimento

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla “Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare”, che ai dati emersi durante la conduzione dell’indagine di mercato.

Valutazione

Le indicazioni rilevate dall’indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la stima e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.