

**IMMOBILI IN COMUNE DI ORICOLA (AQ)
VIA DEI PLATANI N. 15-15/A-15/B-15/C
ANGOLO VIA SPINETA N. 13**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
(VILLINO TRIFAMILIARE)

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'	8
7. CONDOMINIO	9
8. CONSORZIO E CONVENZIONE URBANISTICA	9
9. STATO DI OCCUPAZIONE	11
10. ANALISI CATASTALE	11
11. ANALISI TITOLI EDILIZI	12
12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI	14
14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	14
APPENDICE 1	20

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)

1. PREMESSE ED INCARICO

La “-” (di seguito anche “-”), 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 - 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

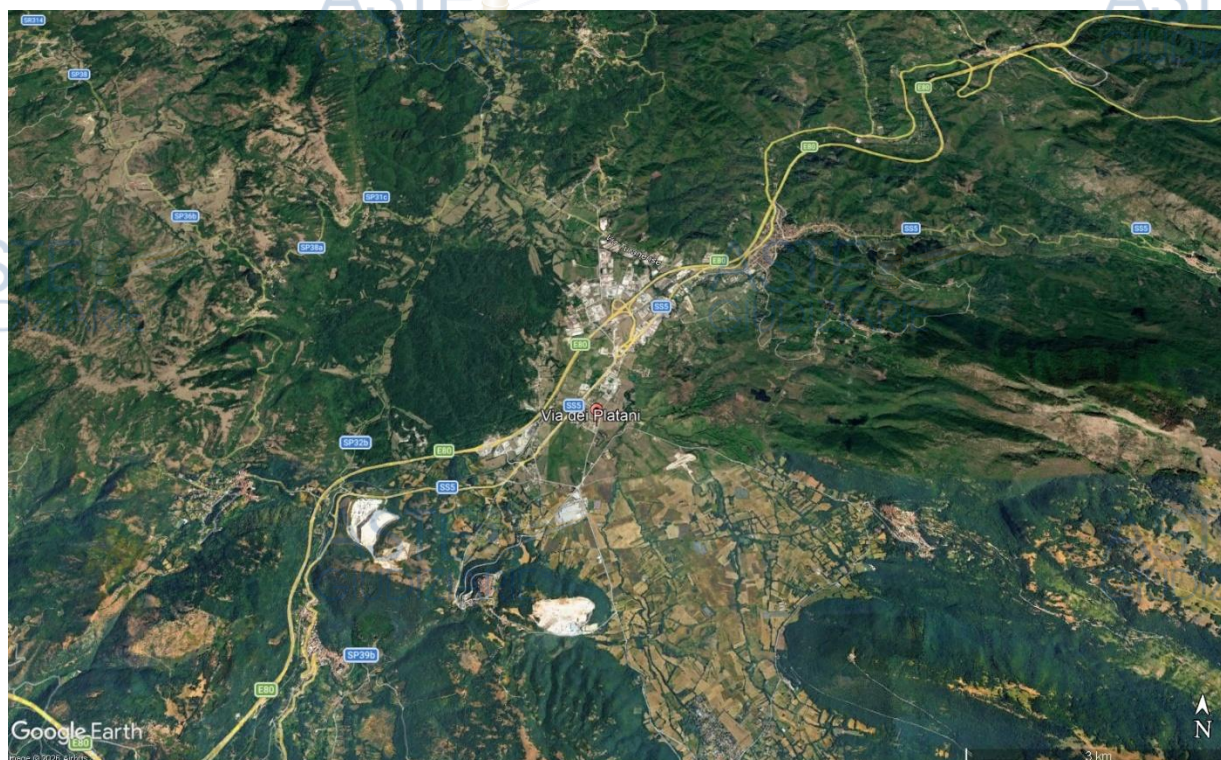
La proprietà immobiliare oggetto del presente Rapporto di Valutazione è un fabbricato residenziale trifamiliare costituito da due piani fuori terra ubicato in Comune di Oricola in località Pezzetagle. Lo scopo del presente Rapporto di Valutazione è quello di stimare il valore di mercato della proprietà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

3. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

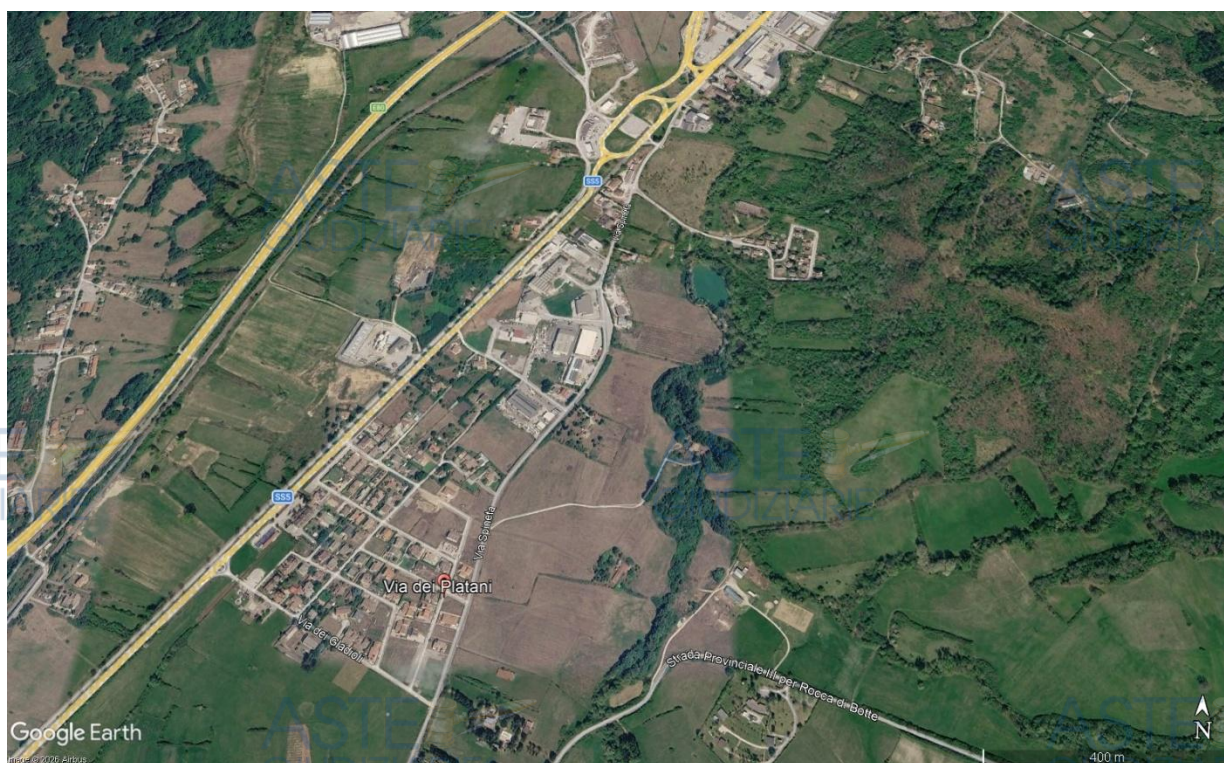
La stima del valore di mercato e la descrizione dello status quo tecnico della proprietà immobiliare in oggetto sono riferiti alla data del sopralluogo, eseguito il 12 agosto 2026 dall’Arch. Fabia de Pinedo, previo accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Lorenzo Parroni (Cfr. All. 5 Documentazione 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 villino 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 è composta da un fabbricato che si sviluppa parzialmente su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano) suddiviso in tre corpi di fabbrica adiacenti tra loro che, a propria volta, costituiscono tre unità immobiliari autonome. Due unità immobiliari, identiche fra loro, si sviluppano su due livelli (PT - P1) collegati internamente da una scala in muratura. La terza unità immobiliare si sviluppa unicamente al piano terra. Tutte e tre le unità immobiliari sono dotate di accesso indipendente, carrabile e pedonale, e da corti scoperte (giardino) di pertinenza esclusiva. Le unità immobiliari che si sviluppano su due livelli sono dotate al piano primo di ampi balconi. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate. Alla data del sopralluogo il fabbricato e le unità immobiliari erano in stato di abbandono e non agibili in quanto non ancora completate.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante a telaio (pilastri e travi) in cemento armato. I solai (interpiano e di copertura) presentano struttura mista in laterizio e cemento armato ed isolamento termico in polistirene. Il tetto a falde è rivestito di 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 politene espanso, rifiniti internamente ed esternamente ad intonaco a malta cementizia tinteggiato. Murature divisorie interne in mattoni forati finiti a intonaci civile tinteggiato. Tutte le unità immobiliari sono dotate di infissi interni in legno di abete di qualità commerciale, infissi esterni in legno e doppio vetro anch'essi di qualità commerciale, persiane alla romana in legno, portoncini di ingresso di tipo blindato rivestiti in legno. Alcuni infissi, sia interni che esterni, risultano completamente ammalorati e da sostituire.

I pavimenti di tutte le unità immobiliari sono stati realizzati con lastre di gres porcellanato serie commerciale di varia fattura e dimensioni. Le scale di collegamento interno, realizzate con struttura in c.a. sono rivestite in marmo serie commerciale. I bagni sono dotati di sanitari di standard commerciale con vasi igienici in vetro ceramica e rubinetteria serie commerciale in metallo pesante. Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato.

Il fabbricato è realizzato e completato in tutte le componenti strutturali ed edilizie, le unità immobiliari sono dotate di finiture e complete di servizi igienici, dotate di infissi esterni ed interni.

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

L'impianto idraulico è stato realizzato ma è privo 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 dell'allaccio alla rete del gas.

La suddivisione e la distribuzione delle unità immobiliari risultano essere come di seguito descritto. (**Nota:** la presente descrizione così come rilevata alla data del sopralluogo è per i soli fini descrittivi dei beni; pertanto, non attesta la conformità urbanistica, edilizia e catastale):

Appartamento interno 1 (uno) con accesso da Via Dei Platani civico n. 15/B – 15/C (sub 2 graffato sub 3)

- Appartamento su unico livello costituito da soggiorno con angolo cottura, vano di servizio, due camere, due bagni. Esternamente giardino con posto auto.

Appartamento interno 2 (due) con accesso da Via Dei Platani civico n. 15 – 15/A (sub 4 graffato sub 5 e sub 8 int.A)

- Appartamento bilivelli costituito al piano terra da soggiorno con angolo cottura, un bagno, vano di servizio sottoscala, scala di collegamento, al piano primo due camere un bagno, balcone perimetrale. Esternamente giardino con posto auto. Non risulta separazione interna tra sub 4 e sub 8.

Appartamento interno 3 (tre) con accesso da Via Spineta civico n. 13 (sub 6 graffato sub 7 e sub 9 int. B)

- Appartamento bilivelli costituito al piano terra da soggiorno con angolo cottura, un bagno, vano di servizio sottoscala, scala di collegamento, al primo piano due camere un bagno, balcone perimetrale. Esternamente giardino con posto auto. Non risulta separazione interna tra sub 6 e sub 9.

Le corti esterne di pertinenza esclusiva delle tre unità alla data del sopralluogo erano in stato di abbandono ricoperte da vegetazione infestante, i muretti divisorii presentavano lesioni e fessure per cedimento fondale, alcune soglie delle finestre erano lesionate. Un portoncino di accesso era da sostituire in quanto ammalorato dalle intemperie. Tutti gli allacci alle utenze (energia elettrica, acqua potabile, gas, fognature).

6. ANALISI TITOLARITA'

Descrizione:

Gli immobili in oggetto sono siti in Comune di Oricola (AQ) e riportati nel catasto di L'Aquila con i seguenti identificativi:

- Ente Urbano, Are 8 Ca 96 riportato nel NCT al Foglio 7 Particella 683
- Unità in corso di costruzione di categoria F/3 alla Via Dei Platani riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 683 Subalterno 2 graffata con Foglio 7 Particella 683 Subalterno 3 (interno 1 Appartamento piano T e Corte esclusiva)
- Unità in corso di costruzione di categoria F/3 alla Via Dei Platani riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 683 Subalterno 4 graffata con Foglio 7 Particella 683 Subalterno 5 (interno 2 Appartamento Piani T-1 e Corte Esclusiva)
- Unità in corso di costruzione di categoria F/3 alla Via Spineta riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 683 Subalterno 6 graffata con Foglio 7 Particella 683 Subalterno 7 (interno 3 Appartamento Piani T-1 e Corte Esclusiva)
- Unità in corso di costruzione di categoria F/3 alla Via Spineta riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 683 Subalterno 8 (int. A garage di fatto annesso all'abitazione e parte dell'interno 2)
- Unità in corso di costruzione di categoria F/3 alla Via Spineta riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 683 Subalterno 9 (int. B garage di fatto annesso all'abitazione e parte dell'interno 3)
- Unità censita come Bene Comune Non Censibile alla Via Dei Platani riportato nel NCEU al Foglio 7 Particella 683 Subalterno 1 (Porzione di Sede Stradale piano T)

Gli immobili risultano intestati in piena proprietà per la quota di 1/1 a -
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli originari immobili censiti al NCT Foglio 7 Particella 623, soppressa e che ha costituito l'ente urbano censito al NCT Foglio 7 Particella 683, su cui sono stati costruiti gli immobili sopra indicati, e pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Togandi Fabiana del 23 luglio 2008 repertorio n. 3713/2564 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 28 luglio 2008 al numero di registro generale 17609 e numero di registro particolare 12207 da -
(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 09/03/2026 a firma del Notaio Vincenzi Calderini in Santa Maria Capua Vetere. Per completezza di informazione si allega l'atto di acquisto dei terreni **(Cfr. All. 6 Certificazione Notarile)**.

Problematiche: Nessuna

Raccomandazioni: Nessuna

7. CONDOMINIO

Descrizione: Per la proprietà immobiliare in oggetto non risulta costituito un Condominio né vi sono i presupposti di costituzione automatica di condominio minimo, in quanto attualmente la proprietà del fabbricato intestata ad unico soggetto.

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, la canalizzazione interrata 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 1.500,00 (millecinquecento/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 il fabbricato nella sua interezza era libero da persone. All'interno dell'unità immobiliare identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il numero interno 1 (uno) subalterno 2 (due) erano presenti elementi di arredo parzialmente smontati.

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	683	1	bcnc	-	-	-	Via Dei Platani snc Piano T porzione resede stradale
7	683	2 3	F/3	-	-	-	Via Dei Platani snc Interno 1 Piano T
7	683	4 5	F/3	-	-	-	Via Dei Platani snc Interno 2 Piano T-1
7	683	6 7	F/3	-	-	-	Via Spineta snc Interno 3 Piano T-1
7	683	8	F/3	-	-	-	Via Spineta snc Interno A Piano T
7	683	9	F/3	-	-	-	Via Spineta snc Interno B Piano T

Dati derivanti da: Costituzione del 28/10/2016 Pratica n. AQ0140856 in atti dal 31/10/2016
– Costituzione (n. 1880.1/2016)

Ditta intestata: -

Inserimento in mappa: L'edificio risulta inserito in mappa al Catasto Terreni al foglio 7 particella 683

Avvertenze: Alla data del sopralluogo è depositato in atti della Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico protocollo n. AQ0140856 in atti dal 31/10/2016 - Tipo Mappale n. 134889 con relativo accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei subalterni assegnati. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella citata documentazione catastale sono state riscontrate difformità e/o incongruenze.

Giudizio: Non Conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

Avvertenze: Per il trasferimento della proprietà immobiliare è necessario eseguire la regolarizzazione catastale.

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. 06/2009 Pratica n. 12/2009 per la realizzazione di un fabbricato residenziale trifamiliare a due piani fuori terra.

- Permesso di Costruire n. 03/2010 Pratica n. 28/2009 in variante al P.d.C. n. 06/2009. Successivamente al citato P.d.C. 03/2010, la ditta - ha depositato una SCIA per intervento in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 37 comma 5 D.P.R. 380/2001, Protocollo n. 0000496 del 07.02.213, per variante in corso d'opera al P.d.C. in variante n. 03/2010. Le opere in variante riportate nella SCIA consistevano *"nella sostituzione dei garage con il fondaco delle due unità immobiliari che si sviluppano su due livelli e con conseguente spostamento del posto auto all'aperto. Eliminazione della centrale idrica e realizzazione di un WC al piano terra delle suddette unità. Apertura di una finestra nell'unità centrale in corrispondenza del soggiorno"*.

Per questa SCIA il Comune di Oricola, con propria nota Protocollo n. 663 del 21.10.2013, ha emesso parere negativo e diffida a non proseguire le attività edilizie oggetto della SCIA e a rimuovere le opere eventualmente già realizzate. Nella nota sono dettagliate le motivazioni del diniego.

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi corrispondeva a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto allegati alla SCIA Protocollo n. 0000496 del 07.02.213 e quindi in difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio legittimo (P.d.C. n. 03/2010 Pratica n. 28/2009 in variante al P.d.C. n. 06/2009) con opere realizzate senza tenere conto del parere negativo e della diffida del Comune di Oricola (Protocollo n. 663 del 21.10.2013). Ulteriormente rispetto alla citata SCIA depositata e annullata, la destinazione a fondaco indicata negli elaborati non corrisponde allo stato dei luoghi delle unità al piano terra interni 2 e 3, la quale risulta a tutti gli effetti abitativa; trattasi di superficie residenziale che costituisce aumento di SUL non autorizzato. Per poter completare il fabbricato (attualmente risulta in corso di costruzione) essendo decaduti i titoli edilizi a causa della temporalità, dovrà essere presentata una pratica edilizia di completamento delle opere, previa regolarizzazione delle difformità rispetto ai titoli rilasciati.

Problematiche: Non essendo presente agli atti del Comune di Oricola altra documentazione attestante ulteriori titoli edilizi o procedure per la sanatoria o regolarizzazione delle opere eseguite in difformità e assumendo esposto nella citata nota del Comune di Oricola, si ritiene che il fabbricato alla data del sopralluogo non sia conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Giudizio: Non conforme

Conforme	Non Valutabile	Non Conforme

Avvertenze: Le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto possono essere regolarizzate tramite pratica urbanistica ai sensi della L.R. 1° agosto 2017 n. 40 (*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni*), previa condivisione con il Comune di Oricola. In questa sede non è possibile stimare l'importo degli oneri e delle sanzioni in quanto per poterlo fare si dovrebbe presentare progetto architettonico a sanatoria.

Raccomandazioni: Inserire negli avvisi di vendita l'informazione che il fabbricato non è terminato (completato) e che non è conforme ai titoli edilizi rilasciati. Resta onere

dell'aggiudicatario post trasferimento, verificare se e con quali costi sia possibile regolarizzare /sanare la proprietà immobiliare.

12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Descrizione: Immobili in corso di costruzione censiti in catasto in categoria F/3

Giudizio: Immobili per i quali non è previsto l'APE per il trasferimento

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

Raccomandazioni: Inserire negli avvisi di vendita l'informazione che gli immobili non sono dotati di APE. Indicare gli estremi della norma che prevede la possibilità di trasferire la proprietà senza obbligo di allegazione dell'APE in quanto immobili in corso di costruzione da ultimare e non dotati di impianti attivi.

13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Avvertenze: Immobili non ancora ultimati, con impianti tecnologici interni non completi, privi di allacci alle reti di distribuzione di energia elettrica, gas e acqua.

Giudizio: Impianti non completi e non funzionanti. Assenza della certificazione di conformità degli impianti di cui al DM 37/08 e seguenti.

Raccomandazioni: Inserire negli avvisi di vendita l'informazione che gli immobili sono dotati di impianti tecnologici incompleti, non funzionanti e privi di certificazione di conformità di cui al D.M. 37/08 e seguenti.

14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La - 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, non agibile e da completare a cura e onere dell'acquirente.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La - 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.

E' stata inoltre condotta una indagine sui valori OMI mediante accesso a piattaforma Gepoi 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 i 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	SC
Abitazione al PT	81,50	1,00	81,50
Abitazione al P1	-	-	-
Balconi, terrazzi e portici	-	-	-
	Fino a 25 mq	-	-
	> di 25 mq	-	-
	245,00		
Giardini e corti scoperte	Fino alla superficie dell'unità immobiliare	81,50	0,10
	Per la superficie eccedente	163,50	0,02
SC unità immobiliare			92,92
SC Arrotondata			93,00
UNITA' N. 2 -SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Indicazione tipologia di superficie	S	Coeff	SC
Abitazione al PT	75,20	1,00	75,20

Abitazione al P1		44,90	1,00	44,90
	43,50			
Balconi, terrazzi e portici	<i>Fino a 25 mq</i>	25,00	0,30	7,50
	<i>> di 25 mq</i>	18,50	0,10	1,85
	245,00			
Giardini e corti scoperte	<i>Fino alla superficie dell'unità immobiliare</i>	120,10	0,10	12,01
	<i>Per la superficie eccedente</i>	124,90	0,02	2,50
SC unità immobiliare				143,96
SC Arrotondata				144,00

UNITA' N. 3 -SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Indicazione tipologia di superficie		S	Coeff	SC
Abitazione al PT		75,20	1,00	75,20
Abitazione al P1		44,90	1,00	44,90
	43,50			
Balconi, terrazzi e portici	<i>Fino a 25 mq</i>	25,00	0,30	7,50
	<i>> di 25 mq</i>	18,50	0,10	1,85
	245,00			
Giardini e corti scoperte	<i>Fino alla superficie dell'unità immobiliare</i>	120,10	0,10	12,01
	<i>Per la superficie eccedente</i>	124,90	0,02	2,50
SC unità immobiliare				143,96
SC Arrotondata				144,00

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

È stato accertato che il fabbricato deve essere completato e che dovrà essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale. Queste attività hanno un costo che deve essere decurtato dal valore di stima in quanto ricadente sull'aggiudicatario successivamente all'acquisto. Al valore di mercato stimato devono essere detratti:

- i costi necessari all'esecuzione delle opere edilizie e impiantistiche per rendere le unità immobiliari finite e agibili;
- i costi necessari a regolarizzare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale le unità immobiliari;
- i costi necessari a redigere l'APE;
- i costi consortili da sostenere proquota per terminare le opere di urbanizzazione come previste dalla Convenzione Urbanistica.

Si riporta nella tabella sottostante la stima sommaria dei costi di completamento e regolarizzazione:

Tabella di Stima sommaria dei costi

Capitolo di spesa	Q.tà	Importo
Opere di pulizia e sistemazione edilizia all'esterno quali, pulizia delle aree esterne, riprese di intonaco su muri di recinzione, realizzazione di manto erboso nei giardini e di pavimentazione permeabile per i posti auto scoperti, fornitura e posa in opera dei cancelli carrabili e pedonali, sostituzione dei portoncini di ingresso ammalorati, sistemazione degli infissi esterni, riprese di intonaco e tinteggiature esterne	A corpo	12.000,00
Opere impiantistiche per allacci in fogna, allacci alla rete elettrica, allacci alla rete idrica, allacci alla rete del gas	A corpo	9.000,00
Fornitura e posa in opera di caldaie per il riscaldamento e per la produzione di ACS, fornitura e posa in opera di piastre radianti, fornitura e posa in opera di quadri elettrici completi e di quanto altro necessario per rendere funzionati gli impianti compreso il rilascio delle -.	A corpo	15.000,00
Pulizia generale e opere edilizie per la pulizia degli interni e la sistemazione della parti di muratura e di pavimento ammalorate, compresa la sostituzione di eventuali infissi interni, riprese di intonaco e tinteggiature	A corpo	9.000,00
Parziale opere edilizie e impiantistiche		45.000,00
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale compresa la pratica per l'ottenimento del certificato di abitabilità e di redazione dell'APE	A corpo	12.000,00
Oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazionee per la sanatoria delle opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dei titoli edilizi rilasciati	Non quantificabili in questa sede	?
Costi pro quota per realizzazione opere di urbanizzazione a carico del Consorzio	A corpo	1.500,00
Parziale spese tecniche e oneri di regolarizzazione		13.500,00
TOTALE COSTI		53.500,00

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	93,00	1.100,00	102.300,00	53.500,00	365.600,00
2	144,00	1.100,00	158.400,00		
3	144,00	1.100,00	158.400,00		

CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Trattandosi di un fabbricato:

- da completare mediante realizzazione di opere edilizie e impiantistiche che debbono essere realizzate contemporaneamente e per tutto il fabbricato,
- che deve essere regolarizzato nella sua interezza mediante pratiche edilizie unitarie si ritiene che la vendita debba essere eseguita per unico lotto.

Per queste assunzioni la stima del valore di mercato si riferisce al fabbricato in blocco.

La - stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato rilevato alla data del sopralluogo e nella sua interezza, in complessivi euro 365.600,00 (trecentosessantacinquemilaseicento/00).

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 07.10.2026

(il Direttore e Firmatario)
Arch. Fabio de Pinedo




APPENDICE 1

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La - 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 -, 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 - 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 - 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 - 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 considerazione 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.