



# TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IFIS NPL SERVICING S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa PATRIZIA GRASSO

CUSTODE:  
Avv. Marianna Testa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. GIUSEPPE CALVO**

CF:CLVGPP81A11H501O  
con studio in AVELLINO (AV) L. B. OLIVA MANCINI, 15  
telefono: 08251910498  
email: giuseppe.calvo@fastwebnet.it  
PEC: giuseppe.calvo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**unità immobiliare** ad AQUILONIA Via Ugo Foscolo 25, della superficie commerciale di **113 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato unifamiliare fronte strada per civile abitazione, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato per una superficie utile totale di 71 mq e accessoria di 33 con annessa area scoperta di pertinenza di superficie complessiva 37 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,20-2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 26 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Confini: da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: p.lle 431, 24, corte esterna afferente alla particella 25, p.lla 432, 1144, Via U. Foscolo.  
Il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto in data 25/01/2020 e gli eredi non hanno provveduto ad accettarne l'eredità.

L'intero edificio si sviluppa su 3 livelli complessivamente, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito ante 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.810,87</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/06/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, del 11/04/2008 a firma del Notaio Vitiello Francesco ai nn. 2989/1716 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino ai nn. 8268/1318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 258000.

Importo capitale: 129000.

Durata ipoteca: 30

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, del 13/06/2022 ai nn. 1674 di repertorio, trascritto il 05/07/2022 ad Avellino ai nn. 11490/9797, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Stante il decesso del mutuatario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 25/01/2010 e la mancata accettazione da parte degli eredi, il bene pignorato fa oggi parte dell'eredità relitta dello stesso.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il proprietario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto in data 25/01/2020 e gli eredi non hanno provveduto ad accettarne l'eredità.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2000), con atto stipulato il 03/10/2020 a firma di notaio Romana Capaldo ai nn. 2899/626 di repertorio, registrato il 16/10/2020 a S.Angelo dei Lombardi ai nn. 1165, trascritto il 16/10/2000 a Avellino ai nn. 16948/14713 e 16949/14714

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aquilonia (cfr. Allegati) e dalla lettura e consultazione online degli elaborati Piano urbanistico Comunale (P.U.C.) e relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA), adottato con delibera n. 71 del 16/11/22 (e consultabile al seguente sito istituzionale: <https://www.halleyweb.com/c064004/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/210>), è emerso che l'immobile in questione è ricompreso in **ZONA "B" - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato**.

Lo stato legittimo del bene staggito sotto il profilo della regolarità urbanistica è confermato dal Responsabile dell'UTC del Comune di Aquilonia con atto del 25/05/2023, con il quale è stata dichiarata **l'assenza di provvedimenti repressivi in materia urbanistico edilizia per l'immobile** a norma degli artt.27 e 31 del DPR 380/2001 (cfr. Allegati).

Del resto, tale valutazione si riscontra anche nel decreto dell'Ingegnere Capo dell'U.T.C. del Comune di Aquilonia a suo tempo adottato in data 30/6/2000, n. 244, con il quale **l'esecutato risulta autorizzato ad acquistare l'immobile di che trattasi con i contributi di cui all'art. 10 - comma 8, del d.lgs. n. 76/90** (Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980) **«considerato che la richiesta non contrasta con le destinazioni di Zona previste dal PRG vigente»**.

Quanto all'applicazione delle misure di salvaguardia (artt.12 DPR 380/2001, 10 L.R. 16/2004 e Regolamento 4 agosto 2011 n. 5), scattate con l'adozione del nuovo strumento urbanistico comunale, appare evidente il rispetto del principio della doppia conformità "strumentale" del bene immobile sia al Piano Regolatore Generale Vigente (PRG) che al Piano Urbanistico Comunale (PUC) *medio tempore* adottato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - piano urbanistico comunale adottato, in forza di delibera n. 71 del 16/11/22.

L'immobile ricade in **zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tale Zona comprende il tessuto consolidato del centro urbano nella parte avente un impianto definito e riconoscibile e una densità insediativa più elevata, per la quale si prevedono interventi prevalentemente di **recupero, ristrutturazione e riqualificazione architettonica** ed urbanistica, nonché di marginale completamento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto. Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**If** = 1,50 mc/mq

**H** = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

**Df** = 10 m. (per pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'art.1.2.7 delle presenti Norme.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020 ivi compresa eventualmente la tipologia del

Centro Commerciale Naturale come da essa Legge definito), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale ovvero non insalubre, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da ricerche eseguite presso lo studio del notaio Romana Capaldo di Avellino rogante l'atto di provenienza dell'immobile staggito è emerso che il bene è stato edificato anteriormente al 15 settembre 1967, giusta dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario avente titolo, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, ricevuta ed inserita nell'atto di compravendita rogato in data 30 ottobre 2000, Rep. n. 2899, Racc. n. 626 (cfr. Allegati).

Inoltre, pur non avendo valore probatorio, la scheda della planimetria catastale del fabbricato risulta redatta nel marzo 1966.

Tali circostanze sono state confermate dal Responsabile dell'UTC del Comune di Aquilonia con il già citato provvedimento del 25/05/2023, Prot. n. 2882, rilasciato allo scrivente oltre il termine di 30 gg. (art. 25 L. 241/90) dalla presentazione dell'istanza di accesso agli atti amministrativi (acquisita agli atti del protocollo dell'Ente in data 08/03/2023) e a seguito di successiva richiesta di sollecito, idirizzata al Sindaco oltre che al Responsabile dell'UTC, inoltrata a mezzo PEC il 18/05/2023 e acquisita al protocollo dell'Ente il giorno successivo.

Simmetricamente, in merito alla ricostruzione dello stato legittimo degli immobili precedenti al 1967, in un periodo storico in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, l'art. 9 bis comma 1 bis, DPR 380/2001 dispone che, per tali immobili «lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti quali atto pubblico o privato ...omissis». A tal proposito si osserva che l'obbligo di rilascio della licenza edilizia per le costruzioni realizzate anche al di fuori del perimetro del centro abitato è stato introdotto dall'art. 10 della L. 765/67, che ha modificato l'art. 31 della L. 1150/42. Prima del 1967 non era necessario munirsi del titolo abilitativo (cfr. C.S. sentenza 27 gennaio 2022, n. 570).

In sede di sopralluogo è stato verificato che **l'altezza media dei due bagni dell'abitazione**, posti rispettivamente al piano terra e al piano primo, **è di circa 2,20 m**, quindi inferiore a quanto previsto dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione («m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli»). Tuttavia, **l'art. 10, comma 2, del D.L. 76/2020** (c.d. Decreto Semplificazioni) che prevede misure in materia edilizia, al fine di semplificare e accelerare le procedure, apportando, tra l'altro, modifiche al Testo Unico (di cui al D.P.R. 380/2001), **prevede che, nelle more dell'approvazione del Decreto di cui all'art. 20, comma 1-bis, del citato D.P.R., le disposizioni del detto D.Min.Sanità 05/07/1975 si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D.Min. LL.PP. 02/04/1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.**

Agli atti del Comune di Aquilonia **non risulta** il rilascio di **alcun certificato di agibilità** o una **segnalazione certificata di agibilità** presentata. Si osserva, tuttavia, che un immobile può essere compravenduto anche senza detto certificato. Tale mancanza non comporta la nullità dell'atto, ma si può considerare un danno (Cass., sentenze 1707/2011 e 629/2014). Esso non è prova della conformità edilizia e la sua assenza non è sinonimo di non commerciabilità dei beni, bensì di inidoneità degli stessi ad essere abitati (Cass., 21 settembre 2011 n. 19204).

Inoltre, la vendita di un immobile privo di agibilità, non costituisce un illecito, avendo il D.L. 507/1999

depenalizzato i reati minori e quindi anche quello che puniva il semplice fatto di abitare in un edificio non abitabile.

Tuttavia, il certificato di agibilità, pur non incidendo sulla commerciabilità del bene, incide sul valore economico, pertanto, la mancanza di esso viene considerata una **causa di deprezzamento** dell'immobile commisurabile alle spese presuntivamente necessarie per il compimento degli adempimenti finalizzati ad ottenerlo (Cass. 15 maggio 2003, n. 7529). **Tali spese, nel caso di specie, saranno decurtate dalla stima complessiva dei beni.**

A seguito del Decreto Legislativo n. 222 del 25 novembre 2016, al fine di semplificare e velocizzare l'ottenimento dell'agibilità degli immobili, essa non viene più rilasciata dal Comune, ma attestata con **segnalazione certificata**.

Spetta al titolare dell'attività edilizia certificare, mediante un tecnico abilitato, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Il costo per la presettazione di detta **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** è di 60€ per diritti di segreteria, da corrispondere al Comune di Aquilonia, oltre oneri e onorario tecnico incaricato.

L'abitazione **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, il che comporta solo una sanzione pecuniaria, come chiarito dal Ministro per la Giustizia. Difatti, con l'approvazione da parte della Camera del D.L. 145/2013 (Destinazione Italia), convertito con modificazioni dalla L. 9/2014, le compravendite, gli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e i nuovi contratti di locazione conclusi senza allegare l'APE, sono validi ma, se l'attestato non viene consegnato entro 45 giorni, sono puniti con multe dai 3 mila ai 18 mila euro. Il pagamento della sanzione, inoltre, non fa venire meno l'obbligo di allegare l'attestato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Legge 28 febbraio 1985, n. 47; D.L. 30 marzo 1990, n. 76; Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e s.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

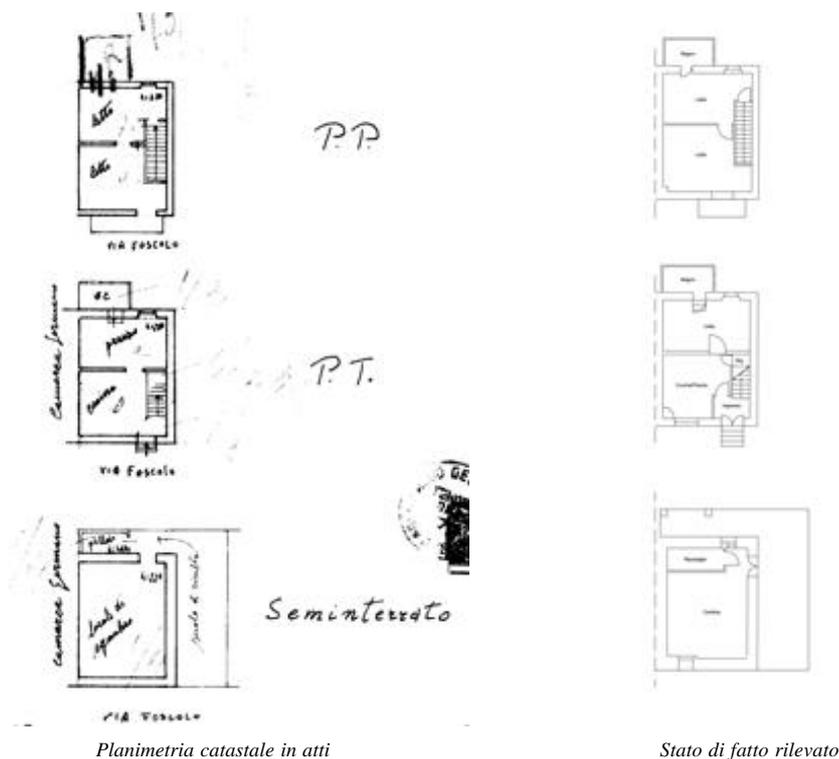
Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non del tutto rispondente all'attuale configurazione dell'unità immobiliare: è indicata una diversa posizione della finestra del bagno a piano terra, non è rappresentata la finestra della cucina; nella cantina al piano seminterrato sono state realizzate due pareti per delimitare un vano ripostiglio e la porta di accesso è situata in una posizione differente rispetto a quella raffigurata nella suddetta planimetria, al cui posto, invece, è attualmente presente una piccola finestra; Non è rappresentata in mappa, al foglio 29 del NCEU del Comune di Aquilonia l'attuale particella numero 26 su cui insiste l'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale aggiornata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento e deposito planimetria catastale: €50,00
- aggiornamento mappa catastale: €50,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente e PUC - piano urbanistico comunale adottato con Deliberazione della Giunta Comunale N. 71 del 16-11-2021)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..  
Mancata accettazione dell'eredità.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..  
Non è stato possibile verificare la conformità tecnica degli impianti presenti nell'immobile.

BENI IN AQUILONIA VIA UGO FOSCOLO 25

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**unità immobiliare** ad AQUILONIA Via Ugo Foscolo 25, della superficie commerciale di **113 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Fabbricato unifamiliare fronte strada per civile abitazione, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato per una superficie utile totale di 71 mq e accessoria di 33 con annessa area scoperta di pertinenza di superficie complessiva 37 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,20-2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 26 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Confini: da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: p.lle 431, 24, corte esterna afferente alla particella 25, p.lla 432, 1144, Via U. Foscolo.

Il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto in data 25/01/2020 e gli eredi non hanno provveduto ad accettarne l'eredità.

L'intero edificio si sviluppa su 3 livelli complessivamente, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito ante 1967.



*Esterno del fabbricato fronte strada*



*Esterno del fabbricato fronte strada*



*Esterno del fabbricato, particolare del balcone al piano primo*



*Accesso al vano cantina seminterrato*



Esterno del fabbricato visto dal retro



Area esterna retrostante il fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Archeologico di Aquilonia (ex Carbonara), Museo Etnografico, Lago S. Pietro.

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato unifamiliare fronte strada per civile abitazione, edificato su due livelli fuori terra, collegati da scala interna e uno seminterrato a cui si accede dall'esterno. L'immobile è ubicato nel Comune di Aquilonia, alla Via U. Foscolo 25 (in catasto s.n.c.), composto da 2 vani al piano terra più accessori, due vani e accessori al piano secondo e una cantina/deposito al piano seminterrato (attualmente adibita a tavernetta, pur non essendo tale uso consentito). L'altezza interna utile è di circa 2,75 m circa al piano primo e al piano secondo con l'eccezione del bagno al piano terra e del locale cantina seminterrato dove è pari a 2,20, nonché del bagno al piano primo che è di 2,47 m nel punto più alto e di 2,02 in quello più basso. La superficie utile e quella accessoria sono così computate:

superficie utile**piano terra**

Ingresso 3 mq

Cucina 13 mq

Letto 15 mq

Bagno 4 mq

**piano primo**

Letto 1 18 mq

Letto 2 14 mq

Bagno 4 mq

**Totale 71 mq**superficie accessoria**piano terra**

Ripostiglio 1 mq

**piano primo**

Balcone 3 mq

**Piano seminterrato**

Cantina 25 mq

Ripostiglio 4 mq

**Totale 33 mq**

Area scoperta 37 mq

L'esposizione sull'asse eliotermico è nella media dei fabbricati di simile tipologia presenti nella zona, l'illuminazione naturale degli ambienti è buona al primo piano, meno luminosi gli ambienti sottostanti. Le condizioni di manutenzione generali dell'immobile sono buone al piano terra, soprattutto nella cucina-sala da pranzo al piano terra. Al piano primo sono, invece, presenti evidenti fenomeni di umidità con muffe e distacco dell'intonaco ed infiltrazioni d'acqua nel solaio di copertura.

La qualità delle finiture è discreta, con particolare riferimento alle chiusure esterne, infissi con vetrocamera, e pavimentazione nell'ingresso e cucina con piastrelle in gres porcellanato. Negli altri ambienti il pavimento è in graniglia di marmo, nei bagni in ceramica/monocottura di qualità medio-bassa. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è di tipo tradizionale in legno massello, non blindato. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune delle quali con vetro (come, ad esempio, quella della cucina) di media qualità. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc, a funzionamento manuale, con l'eccezione delle due camere da letto, al piano terra e piano primo, dove sono presenti scuretti in legno massello. Nei bagni non sono presenti sistemi di oscuramento ma le finestre sono

provviste di zanzariera scorrevole e i vetri sono goffrati. Le condizioni di manutenzione dei suddetti elementi sono buone (anche in considerazione del fatto che l'appartamento non sia attualmente abitato) in particolare per quanto riguarda i suddetti infissi con relativo sistema di oscuramento, le porte interne e la pavimentazione e le finiture nella cucina dell'appartamento, discrete per quanto riguarda il portone d'ingresso e i bagni.

La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è ad unica rampa e rivestita in marmo. Al piano seminterrato si accede dall'esterno, attraverso vicolo di collegamento laterale. Al fabbricato è afferente anche la piccola area scoperta retrostante. Il piano seminterrato è composto da un vano più ripostiglio (nel quale è posizionata la caldaia), non indicato nella planimetria catastale e probabilmente realizzato in epoca successiva. Pur essendo attualmente adibito a tavernetta, per la configurazione dell'immobile, l'altezza interna e i rapporti aeroilluminati tale ambiente dovrebbe essere utilizzato come cantina/deposito/locale di sgombero (come indicato nella planimetria catastale).

Esternamente, la facciata laterale e quella posteriore del fabbricato non risultano tinteggiate e sono rifinite solo con uno strato grossolano d'intonaco. Sono evidenti anche in questo caso fenomeni di umidità, dati anche l'esposizione e il minore soleggiamento di queste pareti (cfr. foto allegate sopra).

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è alimentato mediante caldaia a gas metano con radiatori in alluminio.

L'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno posto nel bagno al piano terra.

Gli impianti dell'abitazione sono sottotraccia e non è stata possibile verificarne il funzionamento in sede di sopralluogo, in quanto le utenze risultano disattivate.

Per l'abitazione **non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura nella media 

*scale interne:* a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente nella media 

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento nella media 

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno massello al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile al di sopra della media 



Ingresso dell'abitazione con scala che conduce al piano primo



Cucina



Camera da letto al piano terra



Bagno al piano terra



Camera da letto al piano primo



Bagno al piano primo

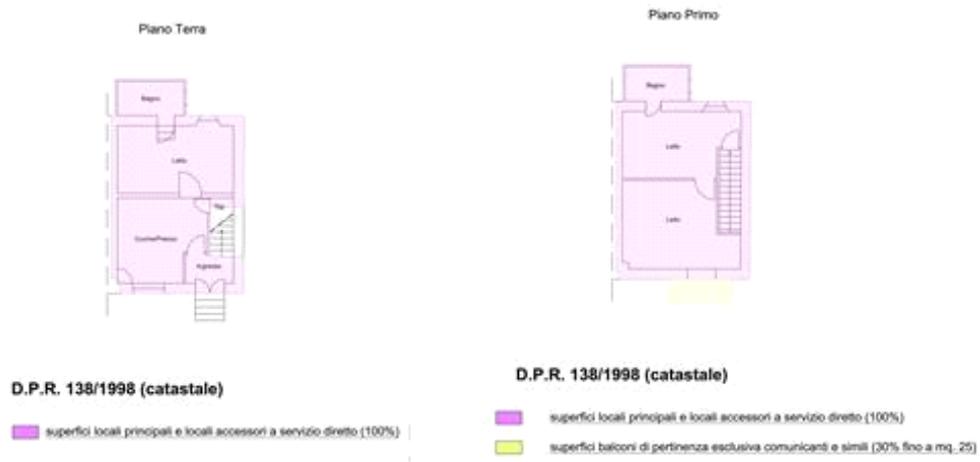
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici locali principali e locali accessori a servizio diretto	98,00	x	100 %	=	98,00
Superfici balconi di pertinenza esclusiva comunicanti e simili	3,00	x	30 %	=	0,90

Superfici vani accessori a servizio indiretto non comunicanti	40,00	x	25 %	=	10,00
Aree di pertinenza scoperte e simili	37,00	x	10 %	=	3,70
<b>Totale:</b>	<b>178,00</b>				<b>112,60</b>



Superficie catastale - Piano Terra

Superficie catastale - Piano Primo

Piano Seminterrato



**D.P.R. 138/1998 (catastale)**

- superficie vani accessori a servizio indiretto non comunicanti (25%)
- aree di pertinenza scoperte e simili (10%)

*Superficie catastale - Piano Seminterrato*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/04/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento costituito al piano terra da cucina e soggiorno ed al piano primo da due camere e balcone, collegati tramite scala interna e con annesso cortile pertinenziale in lato nord

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII n. 104

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: intero fabbricato, da cielo a terra, sviluppantesi su tre livelli, tra piano seminterrato, terra

e primo, comunicanti tra loro a mezzo di scalinata interna

Indirizzo: via Piano di Recupero snc (oggi Piazzetta San Giovanni n.12)

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 202,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: unità abitativa composta da ingresso - soggiorno - pranzo, due camere, cucina, corridoio e bagno al primo piano, con annessa cantinola al piano seminterrato

Indirizzo: Via Pietro Colletta, civico N.18

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 240,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/02/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione non di lusso ai sensi di legge, su due livelli (terra e primo =collegati tra loro a mezzo di scala interna esclusiva=), composta da quattro vani e mezzo catastali (accessori compresi)

Indirizzo: Via Roma n. 36

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 91,84 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' opportuno premettere che, per tutti i metodi adottati, **la superficie dell'unità immobiliare**, come già specificato, è quella "**catastale**", così come definita dall'All. C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 che, in prima approssimazione, **coincide con la superficie "commerciale"**, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

La superficie commerciale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato del fabbricato in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili dal mercato medesimo.

#### INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (come nel caso del fabbricato in oggetto).

#### Indicazioni di carattere generale

**La superficie commerciale** di un immobile della tipologia in esame, **deve essere arrotondata al metro quadrato**, per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98) e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- – di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- – verande/portici/tettoie;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie *commerciale* che di quella *utile*.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

#### *Superficie commerciale*

##### **Misurazione**

La misurazione della superficie viene effettuata:

##### *a) vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### *b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

##### *c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

##### **Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle *superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

### *Superficie scoperta a giardino e similare*

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

### *Balconi, terrazzi e similari*

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

La probabilità di errori nelle misure immobiliari trova una regolamentazione nelle norme del Codice Civile, i cui artt. 1537 e 1538 trovano un'alea o margine di errore del 5%.

Gli Standard Internazionali di Valutazione pongono come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e gli altri immobili (*comparables*), il prezzo o canone di locazione e caratteristiche note.

Ciò significa che, dove possibile, è sempre meglio utilizzare un procedimento comparativo rispetto agli altri; la ragione è semplice: con il procedimento comparativo il problema estimativo è uno solo, il valore.

Per aumentare la qualità, l'oggettività e la credibilità delle valutazioni immobiliari, soprattutto in ambito giudiziario, la soluzione ideale sarebbe quella di orientarsi sugli **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**.

### **Procedimenti di confronto del mercato (*sales comparison approach*)**

Con i procedimenti basati sul confronto di mercato possiamo stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili presi a riferimento, di prezzo o di canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato.

Il più noto tra procedimenti basati sul confronto è il **Market Comparison Approach** o **MCA**; che si fonda sulla rilevazione dei dati reali di mercato, che siano essi di vendita o di locazione, e di tutte le caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili selezionati per la comparazione. Con l'applicazione dell'MCA è possibile "aggiustare" i prezzi degli immobili presi a confronto, denominati comparativi o *comparables*, stimando i prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari (superficie locali principali, superfici accessori, livello di piano, stato di manutenzione, numero di servizi, ecc.); la stima dei prezzi marginali viene effettuata applicando i tradizionali criteri di stima: prezzo/valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione.

Con l'MCA l'esperienza del valutatore viene impiegata nel riconoscere quali siano le caratteristiche immobiliari che influenzano il valore dell'immobile e nella stima dei singoli prezzi marginali.

Per effettuare la stima con il suddetto metodo, è stato analizzato il mercato immobiliare relativo alla zona, riscontrando 4 compravendite (nell'arco di meno di 6 mesi) di fabbricati situati nella stessa zona dell'unità abitativa oggetto di stima e ad essa assimilabile per età, caratteristiche costruttive e tipologia.

Nei casi riscontrati, l'unica caratteristica immobiliare da considerare nel calcolo è lo stato di conservazione e manutenzione che, in uno di essi risulta, a differenza del fabbricato oggetto di stima, pessimo, "bisognevole pertanto di interventi di ripristino e manutenzione", mentre per il resto sono, a grandi linee, assimilabili.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	21.000,00	25.000,00
Consistenza	112,60	79,00	104,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00
Prezzo unitario	-	265,82	240,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,08	17,50	20,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	240,38	240,38

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	21.000,00	25.000,00
Data [mesi]	35,00	62,50
Prezzo unitario	8.076,92	2.067,31
<b>Prezzo corretto</b>	<b>29.111,92</b>	<b>27.129,81</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.120,87**

Divergenza: 6,81% < **10%**

Tra i prezzi degli immobili presi in considerazione è stata riscontrata una divergenza inferiore al 10% comunemente accettato sia in dottrina che nella pratica estimativa.

Dall'analisi del mercato immobiliare è emersa una precisa segmentazione di mercato attorno a valori decisamente molto contenuti che risultano essere di fatto conseguenza non solo della flessione generale riscontrata dal mercato, in misura sempre più consistente, in questi ultimi anni, ma anche dall'ubicazione del bene in un'area interna dell'Irpinia soggetta a progressivo spopolamento e

distante da centri importanti e dalle principali infrastrutture e collegamenti. L'immobile non risulta essere, pertanto, un bene particolarmente appetibile nella libera contrattazione, anche al di là delle sue specifiche caratteristiche costruttive, tipologiche e di conservazione e manutenzione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,60 x 249,74 = **28.120,87**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
redazione Attestato di Prestazione Energetica	-150,00
diritti di segreteria Comune di Aquilonia per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità	-60,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.910,87**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.910,87**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Definizione dei valori****VALORE DI MERCATO**

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

**Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.**

*Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**Considerato, quindi, che la valutazione del bene sul valore di libero mercato può risultare, in tale**

sede, non realistica, in quanto può rendere difficoltosa, in concreto, la vendita, scoraggiando la partecipazione di offerenti, e quindi comportare un allungamento di tempi per la procedura, si ritiene congruo, ai fini di ottenere il valore di vendita giudiziaria, applicare una riduzione in misura indicativa tra il 10% e il 20% del valore di mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva.

#### ***Criteri di valutazione***

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli **Standard Internazionali di Valutazione**.

#### ***Analisi del mercato immobiliare***

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e, nella fattispecie, del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo. Innanzitutto occorre evidenziare che, al momento, il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita. Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio, nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

#### ***Dati immobiliari***

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni degli osservatori di mercato** quali l’OMI dell’Agenzia delle Entrate.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo **se non per una verifica conclusiva**, ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

In relazione ai dati che è stato possibile accertare, si sviluppa la procedura adottando i criteri di stima

previsti dal metodo del **Market Comparison Approach** o **MCA**, come indicato dai sudetti Standard  
 Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Aquilonia (AV), agenzie: Domus, Via G. Marconi, 137 – 83047 Lioni (Av), osservatori del mercato immobiliare Consultazione valori immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,60	0,00	27.910,87	27.910,87
				<b>27.910,87 €</b>	<b>27.910,87 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.810,87**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.781,09**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 29,78**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**

data 09/06/2023

il tecnico incaricato  
 Arch. GIUSEPPE CALVO