

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 61/2023
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET
IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI
VALLATA (AV) IN VIA MASTROSPERO (CATASTALMENTE PORTA DEL PIANO)
n. 6 E VIA XX SETTEMBRE n. 126**



GENNAIO 2026



Sommario

| | |
|--|-----------|
| INCARICO..... | 3 |
| PREMESSA | 3 |
| DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO | 3 |
| LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE | 5 |
| CRITERI DI VALUTAZIONE | 8 |
| INQUADRAMENTO GEOGRAFICO..... | 11 |
| DESCRIZIONE | 14 |
| PROVENIENZA..... | 22 |
| DATI CENSUARI | 23 |
| Catasto Terreni | 23 |
| Catasto Fabbricati | 23 |
| SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA | 25 |
| SITUAZIONE AMBIENTALE | 26 |
| MERCATO DI RIFERIMENTO | 28 |
| VALUTAZIONE | 30 |
| CONCLUSIONI | 32 |
| NOTA FINALE | 33 |
| ALLEGATI | 34 |
| Allegato A – Dichiarazioni Finali | 35 |
| Allegato B – Inquadramento Geografico..... | 36 |
| Allegato C – Documentazione Fotografica | 39 |
| Allegato D– Inquadramento Catastale..... | 52 |
| <i>Estratto di mappa – Foglio 17 p.lle 357 e 397</i> | <i>52</i> |
| <i>Visure Catastali.....</i> | <i>54</i> |
| <i>Planimetrie Catastali</i> | <i>58</i> |
| Allegato E– Documentazione urbanistica – Attestazioni del comune di Vallata | 61 |
| Allegato F - Grafico dello stato dei luoghi | 67 |
| Allegato G - Analisi di Mercato | 69 |
| <i>Calcolo superfici.....</i> | <i>69</i> |
| <i>Quotazioni OMI</i> | <i>71</i> |
| <i>Ricerca Asking Price.....</i> | <i>72</i> |
| Allegato H - Atto Minichiello Rep. 9079/2006 | 76 |

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI VALLATA (AV) IN VIA MASTROSPERO (CATASTALMENTE PORTA DEL PIANO) n. 6 E VIA XX SETTEMBRE n. 126

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Carmine G. Iadevaia, con studio in Durazzano (BN) alla Via San Pietro n. 8, su incarico conferitomi da I.V.G. Napoli – Istituto Vendite Giudiziarie di Napoli nell’ambito della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 61/2023, è chiamato a procedere alla determinazione del più probabile valore di libero mercato di un asset immobiliare a destinazione residenziale ubicato nel Comune di Vallata (AV), con riferimento agli immobili siti in Via Mastrospero (catastalmente “Porta del Piano”) n. 6 e in Via XX Settembre n.126, al fine di consentire gli adempimenti e le valutazioni di competenza della procedura.

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, si è proceduto a prendere in esame l’asset immobiliare in oggetto al fine di determinarne il più probabile valore conseguibile in caso di cessione sul libero mercato, con riferimento allo stato di fatto, alla consistenza, alle caratteristiche costruttive e manutentive, nonché alla situazione documentale e tecnico-amministrativa così come desumibili dalla documentazione messa a disposizione, integrata con quella acquisita presso le banche dati e gli uffici competenti; l’analisi è stata inoltre completata mediante sopralluogo, rilievi e riscontri diretti, raccolta di informazioni sul contesto, sulla localizzazione e sulle condizioni di mercato, in modo da pervenire ad una valutazione coerente con le condizioni ordinarie di compravendita e con la reale commerciabilità del bene alla data di stima.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo al quale un bene immobile può ragionevolmente essere venduto, alla data della valutazione, a fronte di un corrispettivo in denaro, nell’ambito di una libera trattativa tra parti indipendenti, in condizioni ordinarie di mercato e senza elementi di coercizione, assumendo che lo scambio avvenga in modo “fisiologico” e rappresentativo del mercato tipico per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, del suo stato di fatto, della sua consistenza e della sua concreta commerciabilità; tale definizione presuppone, in particolare, che:

- a) la parte venditrice operi con effettiva volontà di alienare il bene e non per finalità meramente esplorative o strumentali, né in condizioni tali da imporre scelte anomale; l'immobile risulta, pertanto, posto in vendita con condizioni e modalità usuali, compatibili con le prassi del mercato di riferimento;
- b) anteriormente alla data di stima, sia trascorso un periodo di tempo ragionevole, commisurato alla tipologia dell'immobile e all'andamento del mercato locale e di settore, idoneo a consentire una promozione e una diffusione dell'offerta adeguate (esposizione al pubblico, contatti con potenziali acquirenti, eventuali visite, trattative), nonché la negoziazione del prezzo e delle condizioni contrattuali fino alla conclusione della vendita; tale periodo deve essere sufficiente a far emergere la domanda potenziale ordinaria e a prevenire esiti distorti dovuti a tempi eccessivamente compressi o, al contrario, a una permanenza sul mercato non fisiologica;
- c) il trend di mercato, il livello dei valori e le principali condizioni economiche e finanziarie che incidono sulla formazione del prezzo (domanda/offerta, accesso al credito, aspettative di mercato, dinamiche dei valori in zona) risultino coerenti con quelle esistenti alla data della valutazione, assumendo che la conclusione dello scambio avvenga in un contesto sostanzialmente comparabile e che non intervengano eventi straordinari tali da alterare sensibilmente il quadro economico tra la data di riferimento e la data di eventuale perfezionamento del contratto;
- d) non vengano considerate offerte o proposte di acquisto determinate da circostanze eccezionali o da interessi particolari tali da generare un prezzo non rappresentativo del mercato ordinario (ad esempio esigenze specifiche e non ripetibili, convenienze soggettive, sinergie uniche, urgenze atipiche), né, specularmente, offerte formulate in condizioni di debolezza contrattuale o con finalità speculative distorsive; in tal senso, sono escluse dal perimetro del valore di mercato le condizioni "fuori mercato" che porterebbero a prezzi non allineati alla normale formazione del valore per immobili simili.

In definitiva, il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo più probabile conseguibile in una compravendita ordinaria, tra soggetti consapevoli e non condizionati, con adeguata esposizione del bene sul mercato e con modalità di negoziazione coerenti con le prassi correnti, assumendo che il prezzo rifletta in modo equilibrato le caratteristiche dell'immobile e le condizioni del mercato alla data di riferimento della valutazione.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata redatta in conformità alle istruzioni ricevute; tuttavia, per completezza e correttezza professionale, si rappresenta che l'elaborato risulta condizionato da taluni limiti operativi e informativi, derivanti dalla disponibilità documentale e dalle modalità di accesso agli immobili e agli atti, che possono incidere sul livello di approfondimento delle verifiche e, conseguentemente, sulla piena esaustività delle conclusioni. I profili di seguito indicati, ove ritenuti rilevanti ai fini della procedura, potranno essere oggetto di successivo approfondimento mediante ulteriori acquisizioni istruttorie, accessi agli atti e verifiche specialistiche non ricomprese nel presente incarico e non considerate nel presente rapporto.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

- a) In assenza di specifiche autorizzazioni e/o deleghe rilasciate dalla Proprietà per il tramite della Committente, il sopralluogo è stato svolto nei limiti consentiti, con riscontri diretti e comparazione con la documentazione catastale disponibile; pertanto le valutazioni relative alla distribuzione interna, alle finiture e allo stato manutentivo sono state formulate sulla base degli elementi effettivamente osservabili e delle planimetrie catastali reperite.
- b) L'attività di accesso agli atti presso gli Enti Pubblici è limitata ai seguenti aspetti ipotecari, catastali e urbanistici liberamente visionabili:
 - Iscrizione ipotecarie (riferite alle originarie ipoteche fornite dalla Committente);
 - Visure Planimetriche, Visure catastali ed astratti di mappa catastali;
 - Informazioni e documenti relativi agli strumenti urbanistici vigenti.
 - Documentazione urbanistica fornita dal cliente e quella reperita presso gli Archivi del Comune di Vallata;
- c) La titolarità e la riconducibilità dei beni al soggetto indicato sono state assunte sulla base della documentazione fornita dalla Committente e delle risultanze delle visure catastali; resta inteso che l'accertamento pieno della continuità delle trascrizioni e della proprietà in senso giuridico richiede le verifiche tipiche della relazione notarile e/o delle ispezioni ipotecarie complete, non integralmente ricomprese nel presente elaborato.



- d) In ragione delle tempistiche di commessa e delle informazioni trasmesse dalla Committente, l'ispezione ipotecaria è stata eseguita sul solo soggetto contro/debitore indicato nell'iscrizione segnalata, limitatamente alla verifica di eventuali annotamenti o comunicazioni di liberazione a margine della formalità e all'eventuale presenza di trascrizioni di decreti di trasferimento riferibili ai beni oggetto dell'iscrizione; l'ispezione è stata condotta con decorrenza dalla data dell'iscrizione ipotecaria (ovvero dalla data di aggiornamento della relazione notarile, ove presente) e non ha riguardato ulteriori formalità successive (quali vendite, conferimenti, ulteriori gravami o pregiudizievoli), né è stata estesa agli eventuali aventi causa emergenti dalla visura catastale; pertanto non è possibile escludere l'esistenza di vicende traslative o di ulteriori pesi/limitazioni non rilevati nel presente rapporto.
- e) Le verifiche catastali sono intese come limitate alla rispondenza dei dati identificativi e di classamento rispetto a quanto riscontrabile e confrontabile in sede di sopralluogo, sulla scorta delle planimetrie catastali reperite; non sono state svolte attività di riconfinamento, rilievi plano-altimetrici strumentali o aggiornamenti catastali, né verifiche complete di coerenza tra stato legittimo edilizio e stato catastale oltre quanto desumibile dagli elaborati disponibili.
- f) Le verifiche in ambito edilizio-urbanistico sono state sviluppate nei limiti della documentazione concessoria eventualmente prodotta dalla Committente e delle informazioni desumibili dagli strumenti urbanistici vigenti; l'assenza o incompletezza di titoli abilitativi, agibilità, pratiche edilizie e relativi elaborati depositati non consente di attestare compiutamente lo "stato legittimo" ai sensi della normativa vigente, rinviando ogni eventuale approfondimento ad accessi agli atti integrali e a riscontri tecnico-amministrativi specifici.
- g) Le valutazioni in ambito ambientale sono di livello preliminare (fase I), limitate a quanto oggettivamente osservabile durante il sopralluogo e senza esecuzione di indagini, campionamenti, carotaggi o analisi di laboratorio; conseguentemente non è possibile escludere la presenza di criticità non immediatamente percepibili o rilevabili senza specifiche verifiche specialistiche.
- h) Le analisi di conformità, ove richiamate, sono intese come individuazione orientativa delle possibili procedure di regolarizzazione/ripristino e dei relativi costi stimati, in funzione degli elementi noti e disponibili; tali valutazioni restano suscettibili di variazioni in esito a eventuali approfondimenti, prescrizioni degli Enti competenti, esiti di accessi agli atti o necessità operative che dovessero emergere in fase istruttori.

- i) Non sono state effettuate ricerche o verifiche strutturali, prove sui materiali, indagini geologiche o geotecniche, né analisi del terreno finalizzate all'individuazione di sostanze inquinanti o tossiche; parimenti, non sono stati trattati profili legali, fiscali o finanziari, salvo quanto espressamente indicato nel prosieguo della relazione, che resta quindi da intendersi come valutazione tecnico-estimativa nell'ambito del perimetro d'incarico.

- j) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare locale di zona e di settore sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

- k) Le consistenze e le superfici considerate sono state determinate sulla scorta di rilievo planimetrico eseguito in sito, confrontato con le planimetrie catastali ove disponibili e, nei casi di indisponibilità delle stesse, assunte esclusivamente sulla base del rilievo effettuato; resta inteso che eventuali difformità tra stato dei luoghi e rappresentazioni catastali, nonché aggiornamenti non registrati o variazioni intervenute, potranno comportare scostamenti rispetto alle consistenze assunte e, conseguentemente, incidere sulla quantificazione economica, rendendo opportuni ulteriori riscontri o aggiornamenti documentali ove necessario.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima lo scrivente si è attenuto a metodologie, criteri e principi estimativi di generale e consolidata accettazione, facendo riferimento al concetto di valore di mercato inteso quale prezzo più probabile conseguibile in ordinarie condizioni di libera contrattazione tra parti indipendenti, alla data di riferimento della valutazione. In particolare, per la presente valutazione è stato adottato il metodo comparativo (Market Comparison Approach), fondato sul confronto sistematico tra il bene oggetto di stima e beni immobili analoghi per tipologia, destinazione, localizzazione e caratteristiche tecnico-funzionali, recentemente oggetto di compravendita ovvero attualmente offerti sul medesimo mercato locale o su mercati concorrenti, ritenuti omogenei e significativi ai fini della formazione del valore.

I valori unitari assunti a base della stima sono stati individuati a seguito di specifica analisi di mercato, mediante raccolta e selezione di evidenze (prezzi richiesti e, ove reperibili, prezzi effettivi di transazione), valutandone attendibilità e comparabilità, nonché procedendo alla loro calibrazione in funzione delle peculiarità del cespite stimato; tali valori unitari sono stati quindi rettificati, con criteri tecnico-estimativi, per tener conto delle differenze riscontrabili rispetto ai comparabili (quali: micro-localizzazione, contesto, accessibilità, livello dei servizi, stato manutentivo, qualità costruttiva e delle finiture, dotazioni impiantistiche, esposizione, luminosità, funzionalità distributiva, presenza di pertinenze, vincoli e condizioni di commerciabilità), in modo da pervenire a un parametro unitario coerente e rappresentativo per l'oggetto della stima.

Le superfici sono state rilevate per piano e per prevalente destinazione d'uso, distinguendo le diverse componenti (superficie principale residenziale, accessori diretti e indiretti, pertinenze, aree scoperte e/o parti non residenziali), e successivamente rese tra loro omogenee mediante la determinazione della superficie commerciale (o superficie ragguagliata), ottenuta applicando opportuni coefficienti di ragguaglio e/o di correzione (apprezzamento/deprezzamento) in funzione della diversa utilità economica e della diversa incidenza sul valore delle singole porzioni rispetto alla superficie principale; detta procedura consente di trasformare consistenze fisiche eterogenee in un'unica grandezza comparabile, idonea ad essere valorizzata mediante il parametro unitario desunto dal mercato.

Ai fini dell'accertamento delle caratteristiche reali del bene e della sua concreta commerciabilità, l'esperto ha effettuato sopralluogo interno ed esterno, con riscontri diretti sullo stato dei luoghi, rilevando – oltre ai dati desumibili dalla documentazione ricevuta o acquisita (consistenza, destinazioni, identificativi e rappresentazioni) – gli elementi determinanti ai fini valutativi, quali: condizioni di manutenzione e conservazione, qualità delle finiture, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, funzionalità degli

spazi, livello prestazionale complessivo, nonché ogni ulteriore aspetto incidente sulla desiderabilità del bene e sul suo posizionamento rispetto ai prodotti concorrenti presenti sul mercato.

Contestualmente è stata svolta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare locale e sul relativo segmento di riferimento, finalizzata a definire i principali driver economici della stima (range dei prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, tempi medi di assorbimento, modalità e margini di negoziazione, aspettative degli operatori, condizioni di liquidità del mercato e grado di selettività della domanda). I dati così raccolti sono stati interpretati criticamente e ricondotti alle specifiche destinazioni funzionali e al profilo prestazionale del cespite, al fine di stimarne la collocazione nel mercato reale e, conseguentemente, di determinare un valore unitario congruo e tecnicamente motivato.

Resta inteso che l'asset è stato stimato assumendo quale riferimento lo stato attuale e le caratteristiche intrinseche riscontrate alla data della valutazione, e quindi considerando il bene nella sua configurazione esistente, con gli eventuali limiti e assunzioni già dichiarati nelle premesse e nelle limitazioni richiamate, senza attribuire valori ipotetici derivanti da trasformazioni, cambi di destinazione o interventi non oggetto di specifica analisi e di comprovata fattibilità tecnico-amministrativa.

I riscontri di mercato sono stati pertanto prima normalizzati e poi adattati alle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto, tenendo conto del suo grado di appetibilità, della capacità di intercettare la domanda potenziale e delle condizioni di competitività rispetto ai beni comparabili; in tal senso i parametri unitari prescelti riflettono l'esito di un processo di selezione e rettifica finalizzato a ridurre l'incertezza tipica delle valutazioni di mercato e a massimizzare la coerenza tra evidenze esterne e caratteristiche del bene stimato.

Con riferimento agli aspetti economici di cessione, si precisa che, secondo prassi consolidata nel contesto estimativo nazionale, la valutazione è stata espressa al lordo dei costi di trasferimento, e pertanto non sono stati detratti eventuali oneri che potrebbero emergere in fase di alienazione (imposte e tributi, spese notarili e legali, provvigioni di intermediazione, spese tecniche accessorie, ecc.), che restano estranei al concetto di valore di mercato del bene in sé e dipendono dalle modalità e dagli strumenti concretamente adottati in sede di cessione.

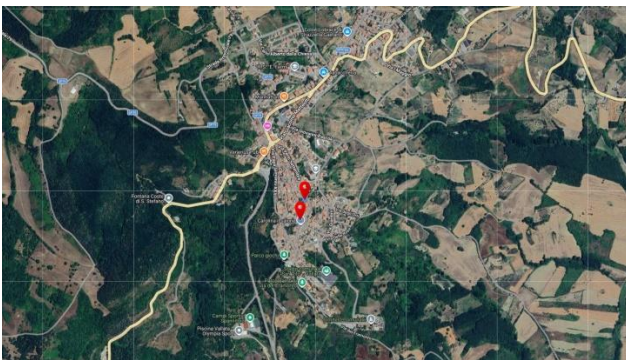
Parimenti, la stima è riferita a una compravendita "ordinaria" dell'immobile e non considera l'eventualità – talvolta praticata per ragioni societarie o fiscali – di trasferimenti mediante cessione di quote o azioni di società immobiliari, fattispecie che può condurre a valorizzazioni e convenienze differenti rispetto al

trasferimento diretto del diritto reale, in quanto influenzate da variabili estranee alle caratteristiche tecnico-economiche del bene (struttura societaria, posizioni debitorie/creditorie, regimi fiscali, patti parasociali).

Infine, la valutazione assume che il corrispettivo venga corrisposto integralmente per cassa o equivalente alla data della valutazione; non sono quindi considerate ipotesi di pagamento differito, rateizzato o assistito da forme di finanza strutturata che, incidendo sul valore finanziario del prezzo (attualizzazione, rischio, costo del denaro), possono determinare scostamenti tra prezzo nominale pattuito e valore economico effettivo della transazione..

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il compendio oggetto di indagine è ubicato nel Comune di Vallata (AV), in corrispondenza di Via Mastropospero (catastalmente “Porta del Piano”) n. 6 e di Via XX Settembre n. 126, all’interno del nucleo storico e in ambito centrale completamente urbanizzato. Il centro abitato di Vallata si sviluppa su un crinale/collina dell’Appennino campano, a circa 870 m s.l.m., in posizione di cerniera tra la valle dell’Ufita e la valle del Calaggio, con morfologia che genera fisiologici dislivelli e rapporti “a quote diverse” tra strade prossime e fronti edilizi. In tale contesto, l’edificato risulta saturo e consolidato, caratterizzato in prevalenza da fabbricati di remota edificazione (spesso in muratura portante) e da interventi di recupero/ricostruzione stratificatisi nel tempo; si evidenzia inoltre che Vallata ricade nel distretto sismico irpino (classificazione di alta sismicità) e ha risentito degli eventi sismici storici, tra cui il terremoto del 1962 e, soprattutto, quello del 23 novembre 1980, che ha interessato in maniera estesa la Campania centrale e l’Irpinia, con conseguenti processi di riparazione e ricostruzione diffusi nel patrimonio edilizio.



L’oggetto della presente stima consiste in due porzione immobiliari ad uso abitativo. la prima—ubicata in Via Mastropospero / Porta del Piano n. 6—è costituita da una porzione immobiliare ad uso abitativo inserita in un fabbricato di maggiore consistenza di remota edificazione, articolato su due livelli fuori terra oltre sottotetto. La porzione risulta posta al piano terra rispetto a Via Mastropospero, mentre si configura come seminterrato rispetto a Via Porta del Piano, in ragione della pendenza e del dislivello tra le due sedi stradali; tale assetto plano-altimetrico è tipico dei nuclei storici collinari, e incide in termini tecnico-estimativi sia sulle condizioni di accesso e illuminazione/aerazione naturale sia sulla percezione commerciale della porzione, aspetti che vengono ordinariamente ponderati nella comparazione con beni simili.

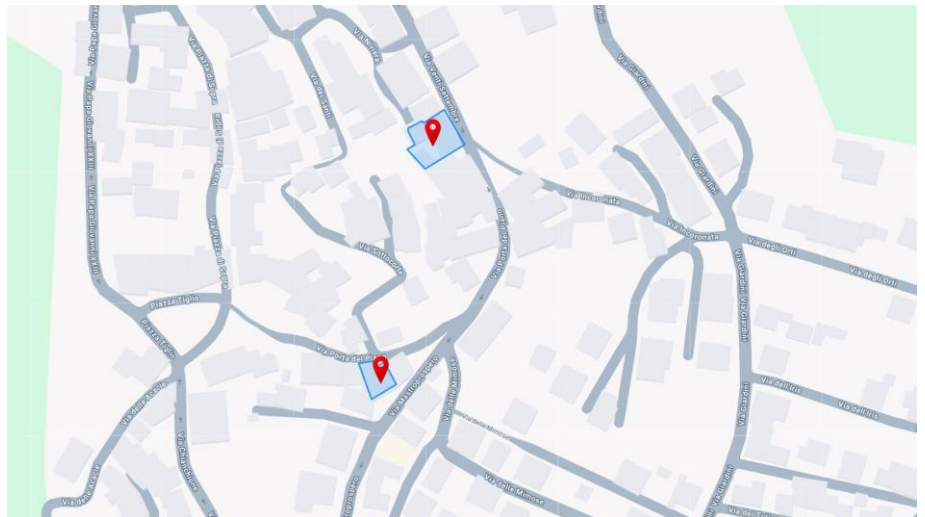


La seconda porzione—ubicata in Via XX Settembre n. 126 —identifica un’unità ad uso autorimessa, con annessa grotta, posta al piano terra di un edificio di remotissima edificazione, anch’esso sviluppato su due livelli fuori terra oltre sottotetto. La presenza della “grotta” costituisce elemento ricorrente nei tessuti storici appenninici (locali accessori in aderenza o nel banco roccioso/murario), con incidenza valutativa variabile in funzione di accessibilità, fruibilità, condizioni di conservazione e utilità economica effettiva (deposito, pertinenza, ecc.), nonché degli eventuali vincoli tecnici/igrometrici tipici dei vani ipogei.

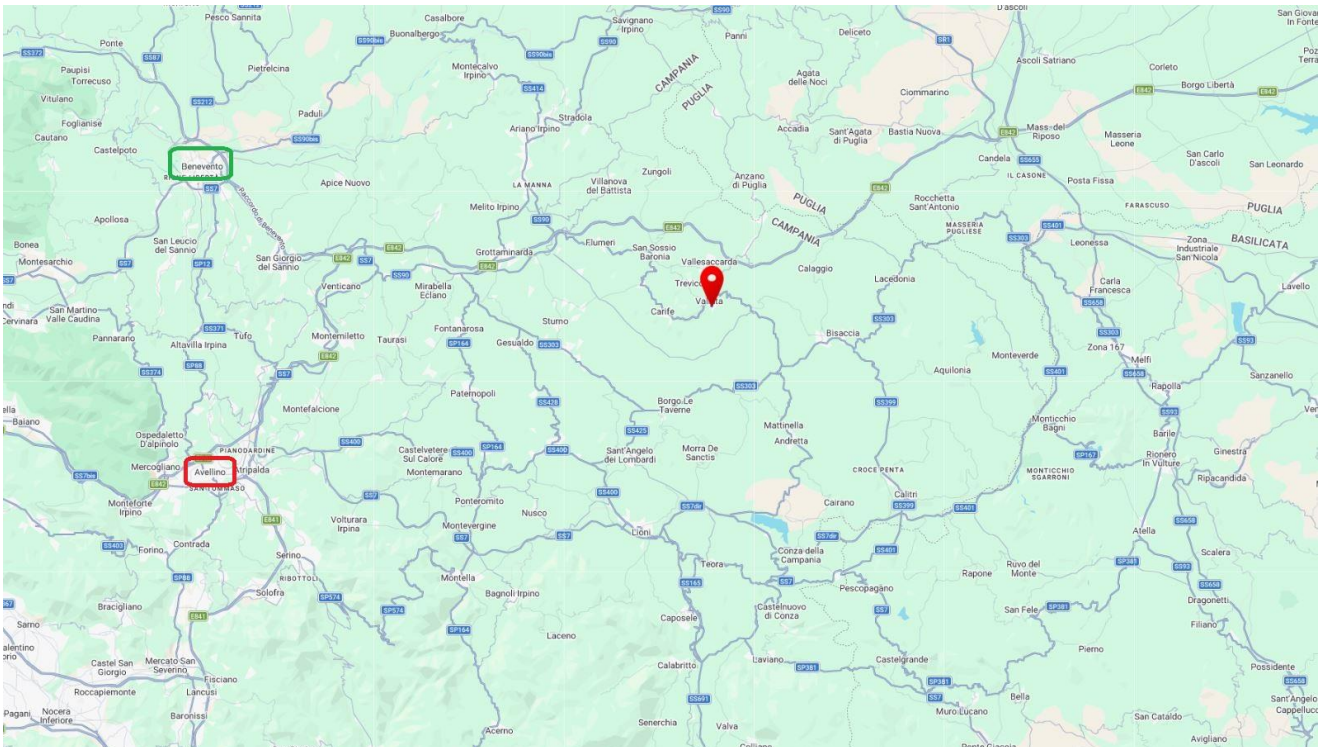


Il contesto urbanistico di riferimento è quello tipico dei centri storici irpini, con tessuto edilizio consolidato e “saturo”, viabilità minuta e interrelazione diretta tra spazi pubblici e fronti edificati. L’edificato risulta composto in prevalenza da fabbricati in linea e aggregati edilizi di remota edificazione, alternati a porzioni ricostruite o ristrutturate nel tempo; in tale quadro, assume rilievo il fatto che Vallata ricade nel distretto sismico dell’Irpinia ed è stata interessata dagli eventi sismici del 1962 e, soprattutto, del 23 novembre 1980, circostanza che, per molti centri del comprensorio, ha comportato interventi diffusi di ricostruzione, sostituzione edilizia e recupero del patrimonio esistente secondo le politiche post-sisma.

Sotto il profilo delle funzioni urbane, la micro-localizzazione lungo assi centrali quali “Porta del Piano/Via Mastropospero” e “Via XX Settembre” è coerente con un’area dotata delle ordinarie funzioni di prossimità (servizi, attrezzature e attività di supporto alla residenza), tipiche dei centri comunali di piccola e



media dimensione; nel più ampio contesto cittadino risultano inoltre presenti presidi e servizi pubblici (es. sanitari) riferibili al Comune. Nel nucleo abitato sono altresì presenti emergenze storico-religiose e testimonianze architettoniche locali (ad es. la Chiesa di San Vito, segnalata nel catalogo del patrimonio culturale), elementi che qualificano il contesto storico e contribuiscono all’identità urbana dell’area centrale.



Quanto all'accessibilità territoriale, Vallata beneficia della prossimità alle principali direttrici dell'Irpinia: in particolare, l'area è servita dall'Autostrada A16 Napoli-Canosa (tratto con riferimento a "Grottaminarda-Vallata", indicativo della presenza del nodo/casello in zona) e dalle connessioni con la viabilità ordinaria di rango sovracomunale, tra cui la SS 90 "delle Puglie", asse storico di collegamento tra Campania e Puglia. Nel complesso, l'unità immobiliare si colloca in una zona centrale di Vallata, caratterizzata da tessuto edilizio consolidato, dotazione di funzioni urbane compatibili con la residenza e buona accessibilità, elementi che, in termini tecnico-estimativi, incidono positivamente su appetibilità e commerciabilità del bene, fermo restando che il giudizio di mercato va sempre correlato alle specifiche caratteristiche intrinseche dell'asset (stato manutentivo, taglio distributivo, dotazioni, pertinenze) e alle condizioni del segmento locale alla data di stima.

DESCRIZIONE

L'asset immobiliare oggetto di stima è costituito da due distinte porzioni immobiliari, tra loro riferibili al medesimo contesto urbano, ubicate nel Comune di Vallata (AV) e specificamente localizzate in Via Mastropospero (catastalmente "Porta del Piano") n. 6 e in Via XX Settembre; esso si compone di una unità a destinazione abitativa e di una unità pertinenziale ad uso autorimessa con



annessa grotta, da considerarsi congiuntamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, in quanto espressione di un unico compendio funzionale e patrimoniale nell'ambito del nucleo urbano centrale.

La porzione abitativa, inserita in un fabbricato di remota edificazione di maggiore consistenza, sviluppato su due livelli fuori terra oltre sottotetto, risulta posta al piano terra rispetto a Via Mastropospero e si configura come seminterrato rispetto a Via Porta del Piano per effetto del dislivello esistente tra le due sedi stradali; la porzione ad uso autorimessa, con annessa grotta, è invece posta al piano terra di un edificio di remotissima edificazione, anch'esso articolato su due livelli fuori terra oltre sottotetto, con accesso dalla pubblica via e caratteristiche tipologiche coerenti con il tessuto edilizio storico centrale.

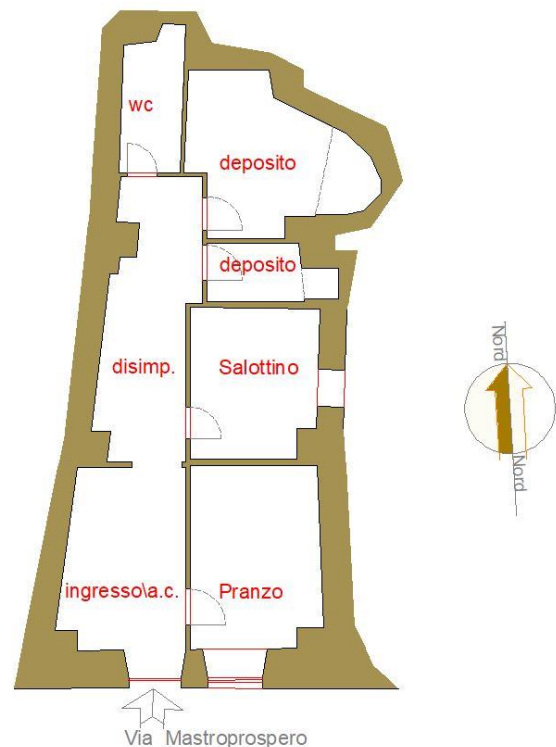
La porzione immobiliare ubicata in Vallata (AV), Via Mastropospero n. 6 (catastalmente “Porta del Piano”) identifica una unità a destinazione abitativa inserita in un fabbricato di maggiore consistenza di remota edificazione, sviluppato su due livelli fuori terra oltre sottotetto, realizzato con struttura portante in muratura ordinaria in pietrame e con solai del tipo a volta a vela, tipologia costruttiva ricorrente nel tessuto edilizio storico locale. L’accesso all’unità avviene direttamente dalla pubblica via mediante ingresso al civico 6 di Via Mastropospero;

la porzione risulta posta al piano terra rispetto a Via Mastropospero e, per effetto del dislivello tra le sedi stradali, si configura come seminterrato rispetto a Via Porta del Piano, circostanza che assume rilievo



tecnico-estimativo in termini di micro-illuminazione, aerazione e percezione commerciale del bene.

Dal punto di vista distributivo l’unità si compone di ingresso/angolo cottura, vano pranzo, salottino, disimpegno, due locali deposito e bagno, con organizzazione interna coerente con la tipologia edilizia di impianto e con la destinazione residenziale. Internamente l’immobile presenta finiture di livello ordinario: le pavimentazioni risultano realizzate in parte in marmettoni di graniglia e in parte in gres porcellanato, mentre i rivestimenti (con particolare riferimento ai locali di servizio) sono in ceramica; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile, con evidenze di vetustà e disomogeneità localizzate. Gli infissi interni sono in legno, in parte ad anta cieca e in parte a vetro (con telai e chiusure di tipo tradizionale), mentre gli infissi esterni risultano in alluminio, con persiane in alluminio.



PIANO TERRA
H=mt. 3,50

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, risultano presenti impianto elettrico e impianto idrico-sanitario realizzati sottotraccia e dichiarati funzionanti alla data del sopralluogo; non risulta invece installato impianto di riscaldamento, elemento che incide sul livello prestazionale dell'unità e, conseguentemente, sulla sua appetibilità di mercato in assenza di interventi integrativi. Nel complesso, lo stato manutentivo interno è da qualificarsi sufficiente, ma con chiari indizi di carenza di manutenzione ordinaria e di impiantistica datata, che rendono verosimile la necessità di opere di ripristino e aggiornamento per riallineare il bene a standard abitativi attuali.



Si segnala inoltre la presenza, lungo alcune partizioni interne e in particolare nelle porzioni basali delle murature, di fenomeni di umidità di risalita capillare, con conseguente deterioramento della finitura di tinteggiatura e, in più punti, ammaloramento/ distacco dello strato di intonaco; tale condizione, compatibile con fabbricati in muratura di remota manifattura e con locali posti a quota prossima al terreno, assume rilievo estimativo in termini di incidenza sui costi di ripristino

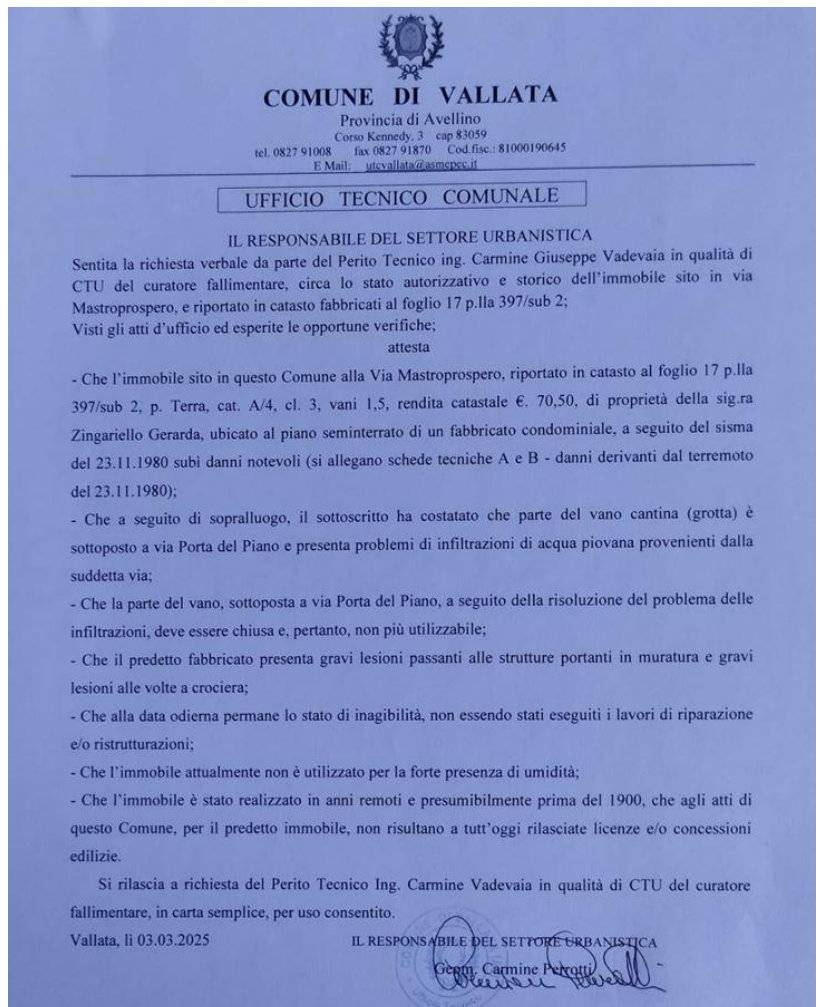


(risanamento deumidificante, intonaci macroporosi o sistemi equivalenti, riprese e tinteggiature) e di percezione della qualità abitativa, pur non costituendo di per sé, allo stato degli atti e delle evidenze riscontrate, un indice automatico di pregiudizio strutturale. Nel complesso la porzione si presenta come unità residenziale tipica del nucleo storico, con caratteristiche costruttive tradizionali, dotazioni essenziali e finiture ordinarie, ma con necessità di interventi di manutenzione e risanamento localizzato per migliorarne la funzionalità e la commerciabilità.

Con riferimento alla porzione immobiliare ubicata in Vallata (AV), Via Mastropospero n. 6 (catastalmente "Porta del Piano"), si evidenzia che lo stato di fruibilità dell'unità risulta condizionato da pregresse risultanze di natura tecnico-ricognitiva relative alle porzioni poste a quota inferiore rispetto alla sede stradale di Via Porta del Piano. In particolare, a seguito di sopralluogo eseguito in data 08 gennaio 1981 venivano rilevate infiltrazioni e danni di natura statica riguardanti le porzioni dell'immobile sottoposte a Via Porta del Piano, con specifico riferimento alla cantina, nonché venivano segnalati danni alle strutture in muratura e alle volte insistenti sulle medesime porzioni. Alla luce di tali risultanze, e in considerazione della conformazione plano-altimetrica del fabbricato (unità posta al piano terra rispetto a Via Mastropospero e in configurazione seminterrata rispetto a Via Porta del Piano), si rappresenta che le porzioni ubicate al di sotto del livello di Via Porta del Piano – verosimilmente

riconducibili, oltre all'eventuale grotta, anche al locale deposito adiacente, al bagno e alle porzioni di corridoio/disimpegno che conducono a tali ambienti, pur non essendo tutte espressamente e nominativamente individuate nel predetto sopralluogo – devono ritenersi, allo stato, suscettibili di limitazioni d'uso e, per prudenza tecnico-professionale, da considerarsi inagibili sino a intervenuta verifica delle condizioni di sicurezza e all'eventuale esecuzione delle opere di ripristino e/o consolidamento necessarie.

Tale circostanza assume rilievo tecnico-estimativo in quanto incide sulla piena fruibilità funzionale dell'unità e sulla sua commerciabilità, imponendo una valutazione prudenziale delle superfici e delle utilità effettivamente utilizzabili, nonché la considerazione di possibili costi e tempi connessi a interventi di risanamento (in particolare per infiltrazioni e umidità) e di ripristino/adequamento strutturale delle porzioni interessate, da definirsi con maggiore precisione solo a seguito di approfondimenti tecnici e riscontri specialistici.

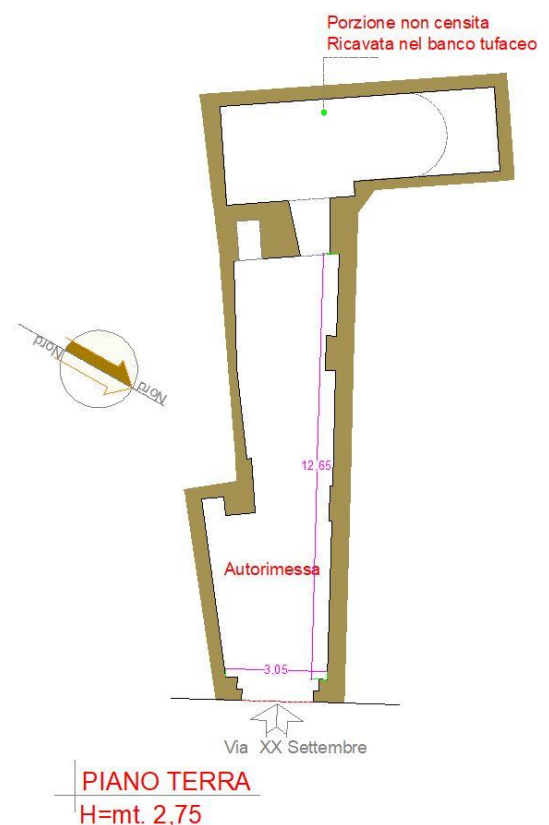


La porzione immobiliare ubicata in Vallata (AV), Via XX Settembre n. 126 identifica un'unità a destinazione autorimessa, con annessa grotta, inserita in un edificio di remotissima edificazione sviluppato su due livelli fuori terra oltre sottotetto e realizzato con murature portanti in pietrame. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via mediante varco carrabile/pedonale chiuso da infisso in legno massello, attualmente in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di vetustà e degrado tali da incidere sia sulla funzionalità d'uso sia sulla sicurezza e sulla commerciabilità del bene.



Dal punto di vista distributivo l'unità si compone di un unico vano principale adibito ad autorimessa, privo di compartimentazioni interne e con configurazione planimetrica essenziale; nella parte terminale del vano principale è presente un collegamento verso un ambiente accessorio costituito da una grotta ricavata nel banco tufaceo, alla quale si accede mediante un ulteriore vano di passaggio anch'esso ricavato nel medesimo banco tufaceo. Tale conformazione, tipica del tessuto edilizio storico, configura un corpo pertinenziale ipogeo la cui effettiva utilità economica risulta subordinata alle condizioni di accessibilità, aerazione e conservazione, nonché alle verifiche tecnico-funzionali che si rendessero necessarie in relazione allo specifico utilizzo.

Sotto il profilo delle finiture e dello stato dei luoghi, l'autorimessa si presenta parzialmente al rustico e, allo stato, inagibile, essendo priva di finiture e priva di impianti; la pavimentazione è costituita da battuto di calce (con caratteristiche di forte vetustà e usura), mentre non si rilevano elementi di completamento o dotazioni tali da ricondurre l'unità a standard minimi di funzionalità. La mancanza di impiantistica (in particolare elettrica) e l'assenza di opere di finitura rendono l'unità utilizzabile solo previa esecuzione di interventi di adeguamento e ripristino, con conseguente riflesso tecnico-estimativo sulla valutazione, in termini di costi presumibili e di riduzione della desiderabilità di mercato.



Per quanto concerne l'impianto strutturale, il fabbricato presenta murature in pietrame di vetusta realizzazione; i solai risultano del tipo in ferro e laterizio, attualmente in pessimo stato conservativo, con evidenti fenomeni di dissesto e degrado, tali da imporre particolare prudenza nella fruizione degli ambienti e da giustificare la qualificazione dell'unità come non idonea all'uso allo stato attuale. Tali condizioni strutturali assumono rilievo determinante ai fini estimativi, sia in ragione dell'incidenza economica degli interventi necessari (messa in sicurezza, consolidamenti e/o sostituzione dei solai, ripristini) sia per le possibili limitazioni d'uso e i tempi tecnici di recupero.



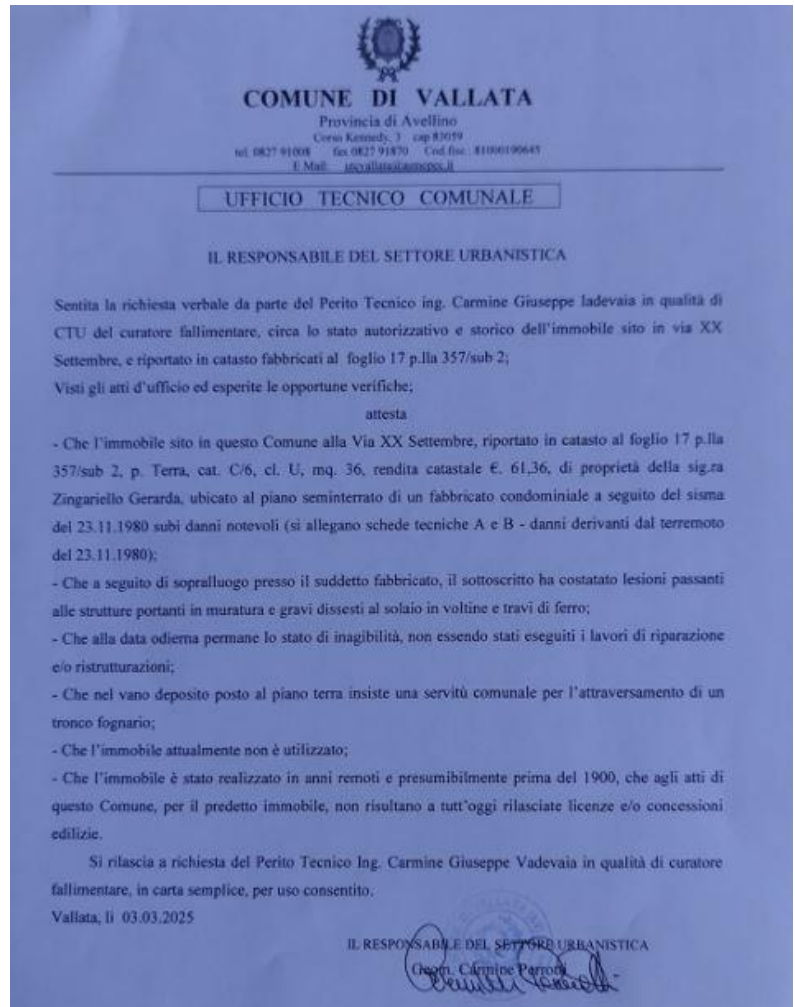
Esternamente l'edificio si presenta rifinito con intonaco tinteggiato, elemento che conferisce un'apparenza di completamento del prospetto, pur a fronte di condizioni interne e strutturali significativamente compromesse. Nel complesso, la porzione di Via XX Settembre n. 126 si configura come unità pertinenziale/di servizio con potenzialità funzionali (autorimessa con locale grotta),



ma allo stato non fruibile e con criticità strutturali e assenza di dotazioni che richiedono interventi rilevanti di recupero e adeguamento prima di poterne valorizzare pienamente l'utilità e la commerciabilità.

Con riferimento alla porzione immobiliare ubicata in Vallata (AV), Via XX Settembre n. 126, si precisa che lo stato di conservazione e la fruibilità dell'unità risultano ulteriormente qualificati da risultanze di natura tecnico-amministrativa. In particolare, da attestazione rilasciata dal Comune di Vallata in data 03.03.2025 si evince che, a seguito di sopralluogo effettuato dai competenti uffici in data 5 gennaio 1981 (a seguito degli eventi sismici che hanno interessato l'irpinia nel novembre 1980) , sono stati rilevati gravi dissesti strutturali insistenti sul fabbricato di cui la porzione fa parte; la medesima attestazione dà atto che non risulta adempiuto all'esecuzione delle prescritte opere di adeguamento/messa in sicurezza statica, con la conseguenza che, allo stato, la porzione deve ritenersi inagibile, come espressamente riportato nel provvedimento/attestazione comunale.

Tale condizione di inagibilità amministrativamente attestata, letta congiuntamente alle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo (assenza di finiture e impianti, stato al rustico, elementi strutturali ammalorati e con fenomeni di dissesto), assume rilievo determinante in termini tecnico-estimativi, in quanto incide direttamente: (i) sulla possibilità di utilizzo immediato dell'autorimessa, (ii) sulla commerciabilità del bene nel breve periodo, (iii) sui tempi e sui costi necessari per il recupero della funzionalità, e (iv) sull'allocazione del rischio tecnico e procedurale connesso alla futura esecuzione delle opere strutturali prescritte e alle correlate autorizzazioni. Si rappresenta inoltre che, come ulteriormente evidenziato nella predetta attestazione comunale del 03.03.2025, sulla porzione insiste una servitù di attraversamento relativa a un tronco fognario. Tale servitù configura un vincolo/limitazione reale che può comportare restrizioni operative e tecniche (ad esempio in relazione a interventi edilizi, scavi, opere di consolidamento, ripristini e manutenzioni), nonché possibili obblighi di accesso o di tutela dell'infrastruttura, con potenziale riflesso sulla piena disponibilità del bene e sulla sua valorizzazione economica, aspetti che, in sede di stima, devono essere considerati ai fini della corretta rappresentazione dello stato giuridico-funzionale e della effettiva appetibilità sul mercato.



In definitiva, la porzione di Via XX Settembre n. 126, pur identificando formalmente un'unità ad uso autorimessa con annesso locale grotta, risulta allo stato non utilizzabile e non immediatamente commerciabile secondo le ordinarie condizioni di mercato, in ragione sia delle condizioni materiali riscontrate, sia della inagibilità formalmente attestata e della presenza della servitù fognaria, che rendono necessari preliminari approfondimenti tecnici e l'esecuzione delle opere prescritte per il ripristino delle condizioni minime di sicurezza e fruibilità.

PROVENIENZA

La porzione di Via XX Settembre n. 6 è pervenuta all'attuale proprietà a seguito di atto di Compravendita del 2/02/2004 Rep. n. 7884 per notaio Minichiello Antonietta da Grottaminarda (AV) (dato desunto da visura catastale storica).

La porzione di Via Mastropospero n. 6 (catastalmente "Porta del Piano"), è pervenuta all'attuale proprietà a seguito di atto di Compravendita del 09/10/2006 Rep. n. 9079 per notaio Minichiello Antonietta da Grottaminarda (AV) (Titolo disponibile in copia).

In merito a tale ultimo atto, si ritiene opportuno evidenziare che nel titolo viene trasferita la seguente proprietà: *"... vano tramezzato con retrostante grotta, sito in Vallata, alla via Mastropospero già Porta del Piano, civico sei, posto al piano terraneo; confinante con la detta via, proprietà Tanga Antonietta, proprietà Zingariello Concettina, salvo altri..."*; la descrizione tipologica e i confini ivi riportati risultano coerenti con il bene materialmente individuato e nella disponibilità della procedura. Tuttavia, nel medesimo titolo sono indicati dati catastali non corrispondenti all'effettiva consistenza trasferita, poiché l'atto riporta l'identificazione Fg. 17, particella 397 sub 2, cat. A/4 cl. 3, vani 1,5, rendita € 70,50, via Porta del Piano n. 39, piano T, con conseguente voltura catastale riferita ad altra proprietà ricadente sul mappale 397. Si precisa pertanto che la porzione effettivamente trasferita, corrispondente al **"vano tramezzato con retrostante grotta... civico sei"** descritto nell'atto (e coincidente con il bene nella disponibilità della Liquidazione), risulta invece ricadere all'interno del cassone identificato dalla particella catastale n. 1463 del foglio 17. In conseguenza di quanto sopra, ai fini della presente relazione la titolarità viene riferita all'atto di provenienza del 09/10/2006 Rep. 9079, fermo restando che il bene oggetto di trasferimento è da intendersi quello materialmente individuato e correttamente descritto nel titolo sotto il profilo dei confini e della consistenza, ma riportato con identificativi catastali errati. S

Si rappresenta infine che, per il corretto allineamento tra stato di fatto, titolo di provenienza e risultanze catastali, sarà necessario procedere alla predisposizione/aggiornamento della scheda catastale e alla regolarizzazione dell'identificazione del bene, attualmente carente di un univoco e chiaro identificativo catastale coerente con la porzione effettivamente oggetto di disponibilità e trasferimento.

DATI CENSUARI

Catasto Terreni

La proprietà in esame giace su terreno censito al Catasto Terreni del Comune censuario di **Vallata (AV)** come di seguito rappresentato:

| Fog. | Part. | Qualità | Superficie m ² | R.D. € | R.A. € | Note | Intestato |
|------|-------|---------|---------------------------|--------|--------|------|-----------|
| - | - | - | - | | | - | - |

Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

Giudizio

L'edificio risulta correttamente inserito in mappa.

Catasto Fabbricati

L'asset in oggetto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune Censuario di **Vallata (AV)** come di seguito rappresentato:

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Rendita € | Note | Intestato |
|------|-------|------------|------|-----|-------|-----------|------|--|
| 17 | 1463 | Da Censire | - | - | - | - | - | ZINGARIELLO Gerarda nata a VALLATA (AV) il 15/02/1954 (possessore) |
| 17 | 357 | 2 | C/6 | U | 36 mq | 61,36 | - | ZINGARIELLO Gerarda nata a VALLATA (AV) il 15/02/1954 |

Criticità

Per l'immobile di via Mastrospero n. 6, la porzione effettivamente trasferita nell'atto di Compravendita del 09/10/2006 Rep. n. 9079 per notaio Minichiello Antonietta da Grottaminarda (AV), corrispondente al "vano tramezzato con retrostante grotta... civico sei" descritto nell'atto (e coincidente con il bene nella disponibilità della Liquidazione), risulta invece ricadere all'interno del cassone identificato dalla particella catastale n. 1463 del foglio 17. In conseguenza di quanto sopra, ai fini della presente relazione la titolarità viene riferita all'atto di provenienza del 09/10/2006 Rep. 9079, fermo restando che il bene oggetto di trasferimento è da intendersi quello materialmente individuato e correttamente descritto nel titolo sotto il

profilo dei confini e della consistenza, ma riportato con identificativi catastali errati. Per il corretto allineamento tra stato di fatto, titolo di provenienza e risultanze catastali, sarà necessario procedere alla predisposizione/aggiornamento della scheda catastale e alla regolarizzazione dell'identificazione del bene, attualmente carente di un univoco e chiaro identificativo catastale coerente con la porzione effettivamente oggetto di disponibilità e trasferimento.

Per l'immobile di Via XX Settembre n. 6, Per l'immobile ubicato in Via XX Settembre n. 126 si rileva una conformità sostanziale tra la rappresentazione planimetrica catastale agli atti e lo stato dei luoghi, ferma restando la presenza di lievi scostamenti riconducibili a variazioni della sagoma e/o del perimetro nella porzione effettivamente destinata ad autorimessa, così come riscontrabile in sede di sopralluogo e rilievo. Si evidenzia, altresì, che non risulta rappresentata in catasto la porzione di grotta funzionalmente annessa all'autorimessa: tale volume ipogeo, per caratteristiche e andamento, appare verosimilmente svilupparsi al di sotto della porzione retrostante e, con ogni probabilità, in sottosuolo rispetto alla superficie esterna/viabilità posta nella parte posteriore del lotto, circostanza che potrà richiedere specifiche verifiche tecnico-catastali e, ove del caso, l'aggiornamento della rappresentazione planimetrica al fine di ricondurre la consistenza reale dell'unità a una corretta e completa identificazione.

Giudizio

In conclusione, ai fini della presente procedura, le porzioni immobiliari oggetto di stima verranno poste in vendita ed alienate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come materialmente rilevate in sede di sopralluogo, nonché come graficamente rappresentate negli elaborati allegati e descritte nel presente rapporto, con indicazione delle consistenze, delle destinazioni d'uso e delle principali caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive. Resta inteso che eventuali disallineamenti catastali, incompletezze di rappresentazione, carenze di univoca identificazione e/o necessità di aggiornamento degli atti catastali non costituiscono oggetto di sanatoria o regolarizzazione preventiva da parte della procedura, la quale procederà alla cessione delle porzioni come individuate e descritte nel presente elaborato; pertanto sarà cura e onere della parte che verrà immessa nel possesso (aggiudicatario/acquirente), una volta perfezionato il trasferimento, provvedere agli adempimenti tecnici necessari per il riallineamento dello stato catastale (e, ove occorra, alla predisposizione/aggiornamento della scheda catastale e delle planimetrie) al fine di rendere coerenti gli identificativi e le rappresentazioni con lo stato dei luoghi e con il bene effettivamente acquisito.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Condizione Concessoria

- Gli immobili oggetto della presente relazione, sia quelli siti in via Mastropospero n. 6 che quelli in via XX Settembre n 126, **sono stati edificati in data antecedente il 17 agosto 1942** (vedi attestazione del Comune di Vallata del 03.03.2025)

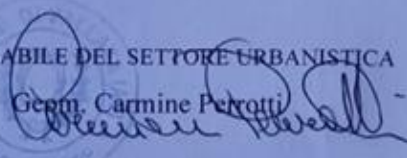
- Che l'immobile è stato realizzato in anni remoti e presumibilmente prima del 1900, che agli atti di questo Comune, per il predetto immobile, non risultano a tutt'oggi rilasciate licenze e/o concessioni edilizie.

Si rilascia a richiesta del Perito Tecnico Ing. Carmine Vadevaia in qualità di CTU del curatore fallimentare, in carta semplice, per uso consentito.

Vallata, li 03.03.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Geom. Carmine Petrotti



Criticità

In assenza di Grafici Progettuali non è possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica del Cespite

Giudizio

La non definibilità è dovuta alla mancanza di documentazione che consenta di eseguire il confronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto (visionato sia nelle parti interne che esterne).

SITUAZIONE AMBIENTALE

Sopralluogo

Il sopralluogo ha riguardato sia l'interno che l'esterno dell'immobile.

Criticità

L'analisi della situazione ambientale è stata condotta in forma preliminare (fase I), sulla base del sopralluogo effettuato e delle sole evidenze direttamente osservabili ad occhio nudo, senza esecuzione di misurazioni strumentali, saggi, campionamenti, carotaggi o analisi di laboratorio su suolo, sottosuolo, acque e materiali. Nell'ambito dei limiti operativi sopra richiamati, e per quanto visibile nel corso delle ispezioni, non sono emersi elementi tali da far presumere criticità ambientali (quali sversamenti, depositi anomali, rifiuti speciali evidenti, tracce manifeste di contaminazione o odori/effluvi riconducibili a inquinanti). Resta inteso che eventuali problematiche non immediatamente percepibili (contaminazioni del terreno, presenza di sostanze pericolose in materiali o sottoservizi, fenomeni interrati o pregressi) possono essere accertate esclusivamente mediante

Giudizio

A prima vista non si riscontrano particolari criticità.

CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione direttamente procurataci (visure catastali).

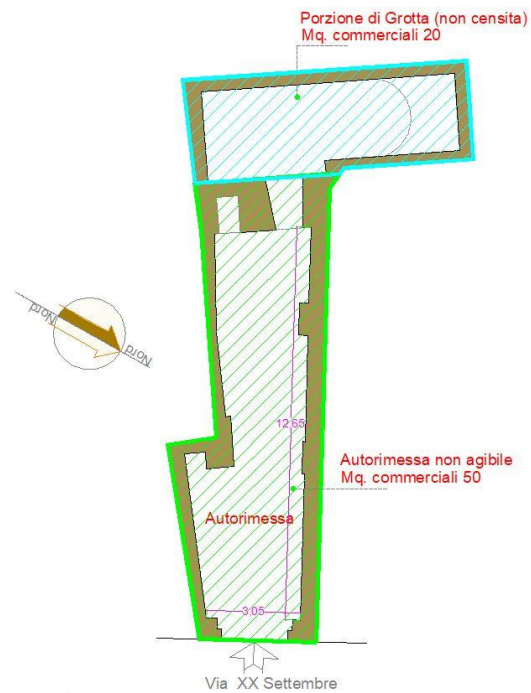
I valori metrici di superficie risultanti possono essere così tabulati:

Per l'immobile di via Mastropospero n. 6

| N. | Identificativo catastale | Destinazione d'uso | Sup. lorda mq | Coeff. Ponderazione sup. secondarie | Sup. Commerciale mq |
|---------------|--------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------|
| 1 | assente | Abitazione (agibile) | 47,00 | 100% | 47,00 |
| 2 | assente | Abitazione (non agibile) | 42,00 | 15% | 6,30 |
| TOTALE | | | 89,00 | | 53,30 |



PIANO TERRA
Porzione in Via Mastropospero n. 06



PIANO TERRA
Porzione in Via XX Settembre n. 126

Per l'immobile di via XX Settembre n. 126

| N. | Identificativo catastale | Destinazione d'uso | Sup. lorda mq | Coeff. Ponderazione sup. secondarie | Sup. Commerciale mq |
|---------------|--------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------|
| 1 | 17-357-2 | Autorimessa | 45,00 | 25% | 11,25 |
| 2 | 17-357-2 | Grotta | 20,00 | 10% | 2,00 |
| TOTALE | | | 65,00 | | 13,25 |

MERCATO DI RIFERIMENTO

In data 08/01/2026 è stato svolto il sopralluogo e nei giorni successivi si è dato corso alle indagini di mercato. Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare zonale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi ad utilizzo terziaria che, per pregio localizzativo, stato d'uso e livello tipologico, risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi. La valutazione è stata impostata assumendo l'attuale destinazione catastale dei beni, nello specifico quella delle porzioni terziarie.

Nell'ambito del comune si sono rilevati i seguenti immobili attualmente offerti in vendita sul mercato:

| TIPOLOGIA | n | FORTE | COMUNE | INDIRIZZO | DESTINAZIONE D'USO | STATO MANUTENTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE Mq | PREZZO DI VENDITA € | PARAMETRO UNITARIO €/Mq |
|-----------|---|---------|--------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| VENDITA | 1 | Privato | Vallata (AV) | Via Venti Settembre, 1 | Residenziale | Normale | 220 | 60.000 | 273 |
| | 2 | Privato | Vallata (AV) | Strada Provinciale 144 | Residenziale | Normale | 120 | 30.000 | 250 |
| | 3 | Privato | Vallata (AV) | Via delle Mimose, 13 | Residenziale | Normale | 120 | 60.000 | 500 |
| | 4 | Privato | Vallata (AV) | Via San Giorgio di Sotto 27 | Residenziale | Normale | 32 | 20.000 | 625 |
| | | | | | | | | | 560,00 media |

| size | location | età/stato cons/finiture | sconto | | valore medio scontato | | LINK COMPARABILI |
|------|----------|-------------------------|--------|------|------------------------|---------------|---|
| | | | | | 274,43 | | |
| -10% | 0% | 0% | -12% | -22% | 212,73 | | https://www.idealista.it/immobile/10524317/ |
| -5% | 0% | 0% | -12% | -10% | 207,50 | | https://www.idealista.it/immobile/28041060/ |
| -5% | -5% | -15% | -12% | -37% | 315,00 | | https://www.idealista.it/immobile/31426969/ |
| 0% | -15% | -15% | -12% | -42% | 362,50 | 275,00 | https://www.immobiliare.it/annunci/111456139/ |
| | | | | | valore adottato | | |

Le analisi di mercato hanno evidenziato quindi per ABITAZIONE parametri compresi tra i 250,00 €/mq e i 650,00 €/mq variabili in funzione dei differenti tagli dimensionali, stati conservativi e delle specifiche localizzazioni, evidenziando che per la specifica tipologia il grosso del mercato è diretto ed interessa il Centro Direzionale, nel mentre le porzioni poste all'esterno dello stesso, presentano un interesse marginale rispetto a tale area.

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, i valori dei beni ubicati nel medesimo contesto in cui si trovano i beni oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Abitazione economiche (normale) da un minimo di 385,00 €/mq ed un massimo di €/mq 485,0.


Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: AVELLINO
Comune: VALLATA
Fascia/zona: Centrale/V.S.ROCCO(P)-V.%20S.VITO(P)-V.%20KENNEDY(P.C.LE)-VIA%20S.GIORGIO%20DI%20SOPRA-VIA%20S.GIORGIO%20DI%20SOTTO-VIA%20MASTRO%20PROSPERO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 445 | 550 | L | 1,9 | 2,4 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 550 | 660 | L | 2,4 | 2,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 485 | 570 | L | 1,9 | 2,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 385 | 485 | L | 1,6 | 2 | L |
| Box | Normale | 300 | 435 | L | 1,1 | 1,5 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 600 | 710 | L | 2,5 | 2,9 | L |
| Ville e Villini | Normale | 495 | 600 | L | 2 | 2,5 | L |

Stampa Legenda



Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalle indagini di cui sopra per mezzo di coefficienti che hanno tenuto conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame nonché dell'eventuale incidenza della prima richiesta, **si è pervenuti all'individuazione di un parametro medio unitario di circa 275,00 €/mq. per unità di superficie commerciale residenziale.**

Alla luce delle considerazioni sopra prodotte, si riportano a seguire per ogni singolo bene le rispettive quotazioni in condizioni di libero mercato:

Per l'immobile di via Mastropospero n. 6

| Piano | Identificativo catastale | Destinazione d'uso | Sup. lorda mq | Coeff. ragg. | Sup. comm. mq | Parametro €/mq | Valore totale | Valore arrotondato € |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|------------------|----------------------|
| 0 | assente | Abitazione (agibile) | 47,00 | 100% | 47,00 | 250 | 11.750,00 | 11.800,00 |
| 0 | assente | Abitazione (non agibile) | 42,00 | 15% | 6,30 | 250 | 1.575,00 | 1.600,00 |
| TOTALE | | | 89,00 | | 53,30 | | 13.325,00 | 13.400,00 |
| ARROTONDATO A | | | | | 53,30 | | | 13.000,00 |

Per l'immobile di via XX Settembre n. 126

| Piano | Identificativo catastale | Destinazione d'uso | Sup. lorda mq | Coeff. ragg. | Sup. comm. mq | Parametro €/mq | Valore totale | Valore arrotondato € |
|----------------------|--------------------------|--------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|-----------------|----------------------|
| 0 | 17-357-2 | Autorimessa | 45,00 | 25% | 11,25 | 250 | 2.812,50 | 2.800,00 |
| 0 | 17-357-2 | Grotta | 20,00 | 10% | 2,00 | 250 | 500,00 | 500,00 |
| TOTALE | | | 65,00 | | 13,25 | | 3.312,50 | 3.300,00 |
| ARROTONDATO A | | | | | | | | 3.000,00 |

VALUTAZIONE

La valutazione è stata impostata assumendo quale destinazione principale dell'unità quella residenziale, in coerenza con la prevalente utilizzazione potenziale del bene. Come anticipato, la superficie assunta a riferimento è quella risultante dalla planimetria catastale, opportunamente verificata e confermata mediante rilievo metrico diretto eseguito in sede di sopralluogo.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto, in via prudenziale, delle lievi difformità e delle condizioni manutentive riscontrate, con particolare riferimento:

- alla presenza, in uno dei bagni, di una piccola finestra/lucernaio non conforme allo stato legittimo, per la quale si sono considerati i necessari costi di ripristino dei luoghi (chiusura/rimodulazione dell'apertura secondo titolo e norme vigenti) nonché quelli correlati alla realizzazione di un idoneo impianto di aerazione meccanica a servizio del locale;
- al fatto che il vano antistante la cucina (veranda/disimpegno verandato) risulta assentito, sotto il profilo edilizio e catastale, come superficie accessoria e non abitativa: tale consistenza è stata pertanto parametrata in sede estimativa con i coefficienti propri delle superfici accessorie, e non equiparata alla superficie principale residenziale, incidendo in senso riduttivo sul valore complessivo.

Il bene è stato stimato a corpo, applicando i valori unitari ritenuti congrui alle diverse tipologie di superficie (principale e accessoria) secondo il calcolo analitico riportato nella tabella di stima allegata, nella quale si dà conto dei coefficienti adottati e degli aggiustamenti effettuati per tener conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sia delle modeste opere di adeguamento sopra richiamate.

Alla luce di tali considerazioni e degli aggiustamenti operati, il valore complessivo di mercato della proprietà,

a valle di un minimo arrotondamento, viene determinato in:

- **€ 13.000,00 Per l'immobile di via Mastropospero n. 6**
- **€ 3.000,00 Per l'immobile di via XX Settembre n. 126**

Il valore complessivo della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, è così determinato:

VALORE TOTALE € 16.000,00
Euro sedicimila/00

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni innanzi svolte e ferma restando l'assenza, allo stato delle conoscenze, di ulteriori vincoli, restrizioni o oneri straordinari non emersi in sede di indagine, nonché fatte salve tutte le osservazioni – generali e specifiche – già dettagliatamente esposte in relazione alle caratteristiche fisiche, funzionali e manutentive del bene, si ritiene che il valore di mercato della proprietà, nello stato attuale di fatto e di conservazione, possa essere così determinato:

- valore di mercato della proprietà **Euro 16.000,00 (Euro Sedecimila/00)**

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali (anche per verifiche di bilancio, cessioni singole e/o a pacchetto, etc...).

Peraltro, né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

Benevento 10 Gennaio 2026



IVG NAPOLI

Dott. Gianfranco Lombardi



L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Carmine G. Iadevaia



ALLEGATI

Allegato A – Dichiarazioni Finali

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 17 Marzo 2025 e 20 dicembre 2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/12/2025.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

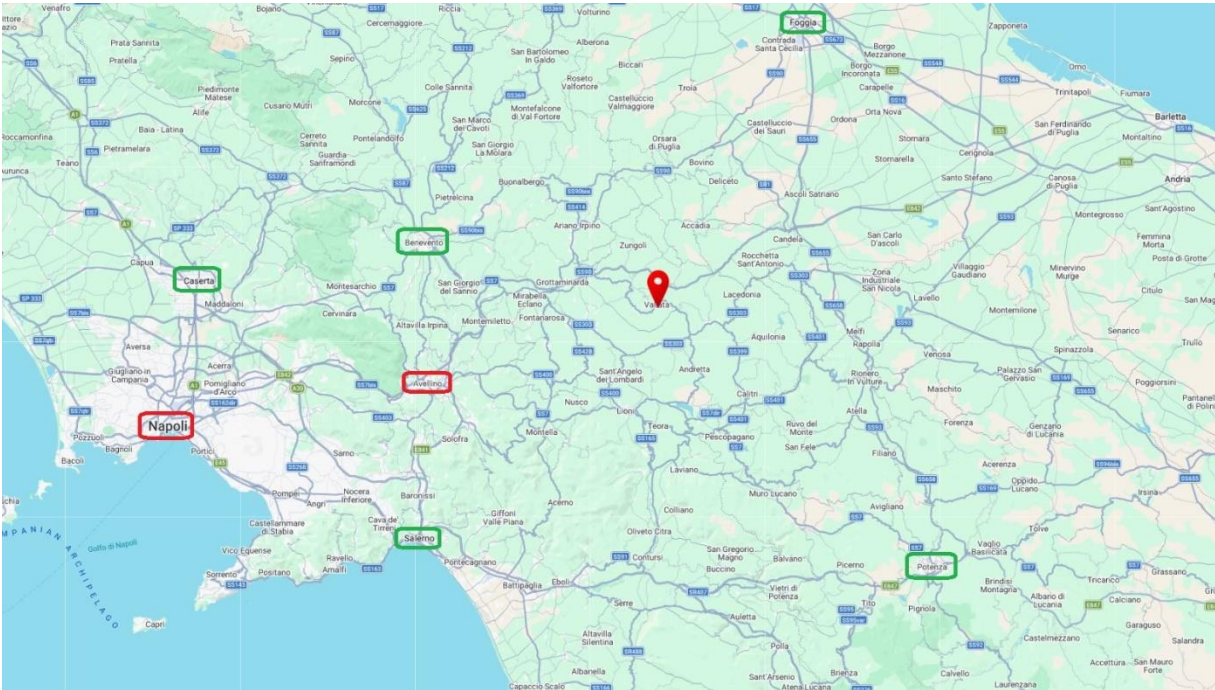
Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica **REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16** e certificazione **UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)**

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

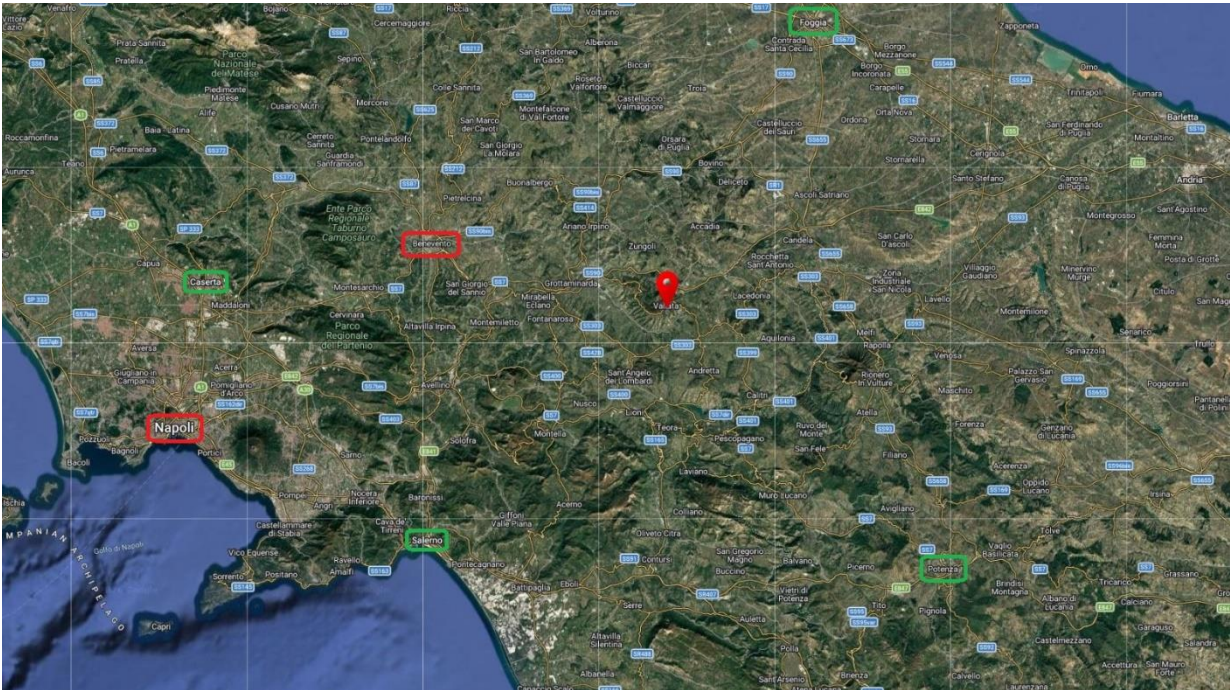


Allegato B – Inquadramento Geografico

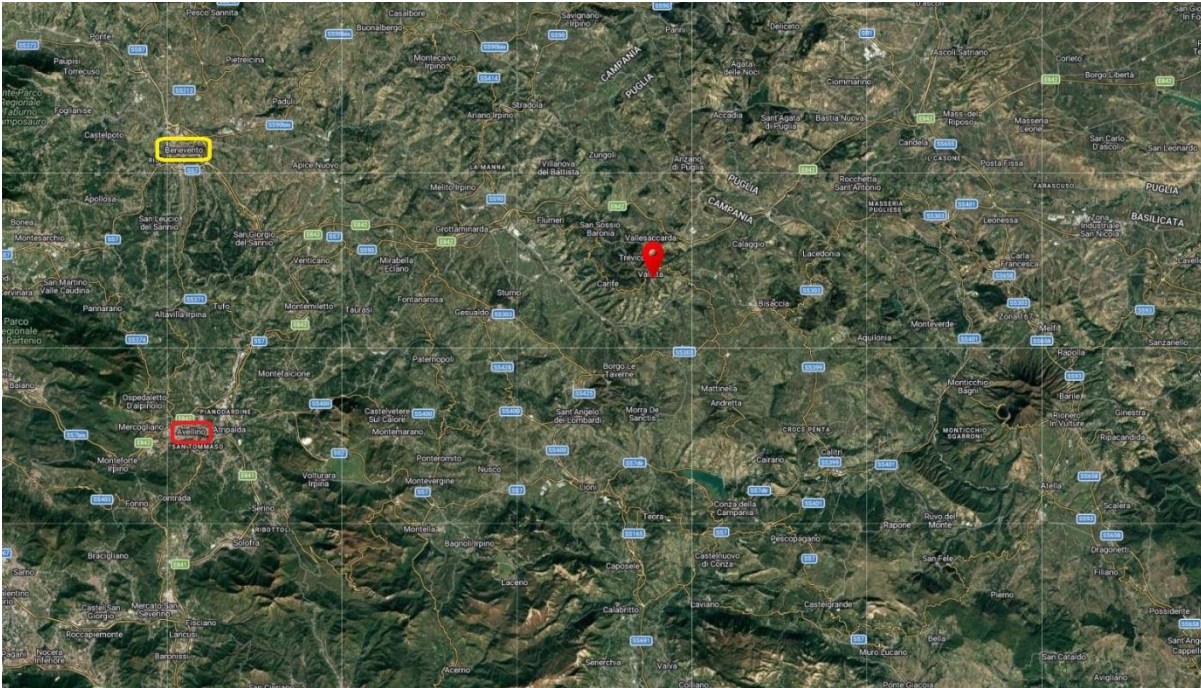
Macrolocalizzazione



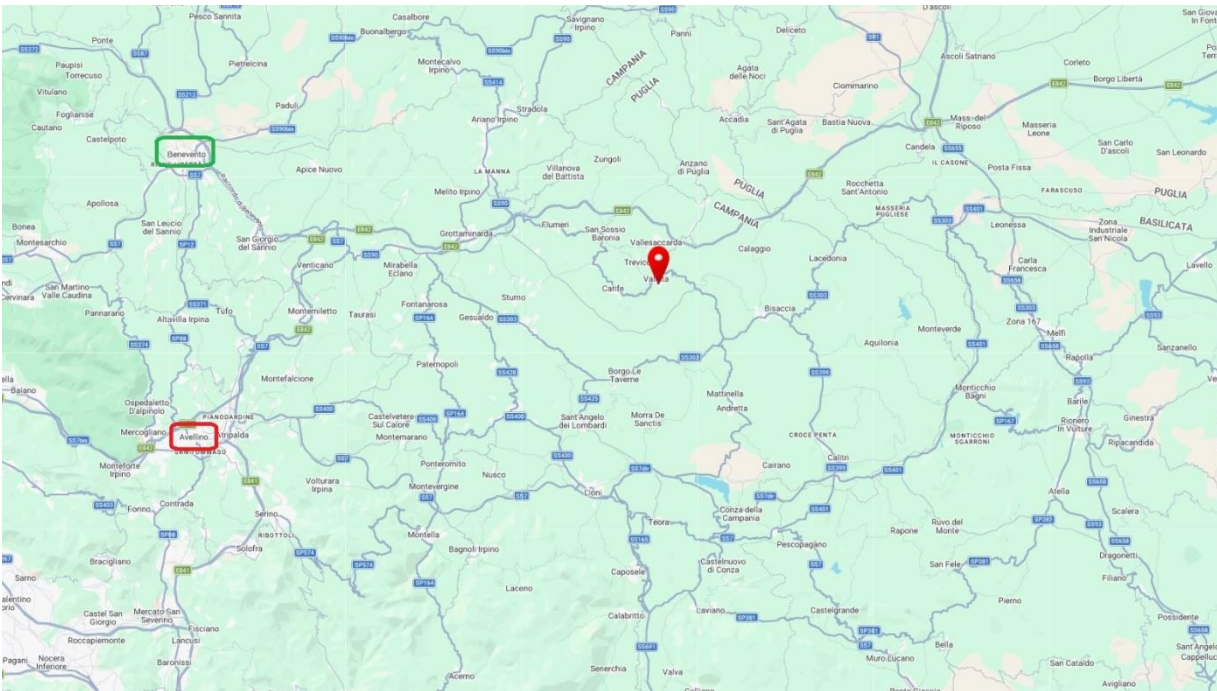
Macrolocalizzazione



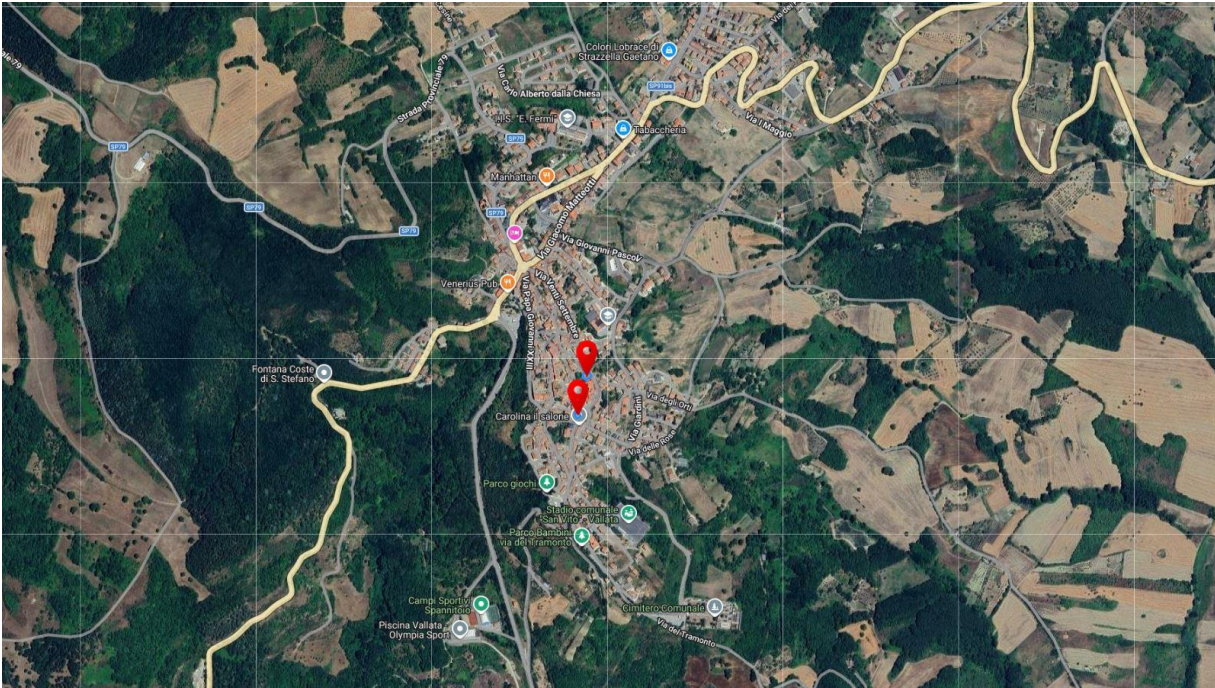
Macrolocalizzazione



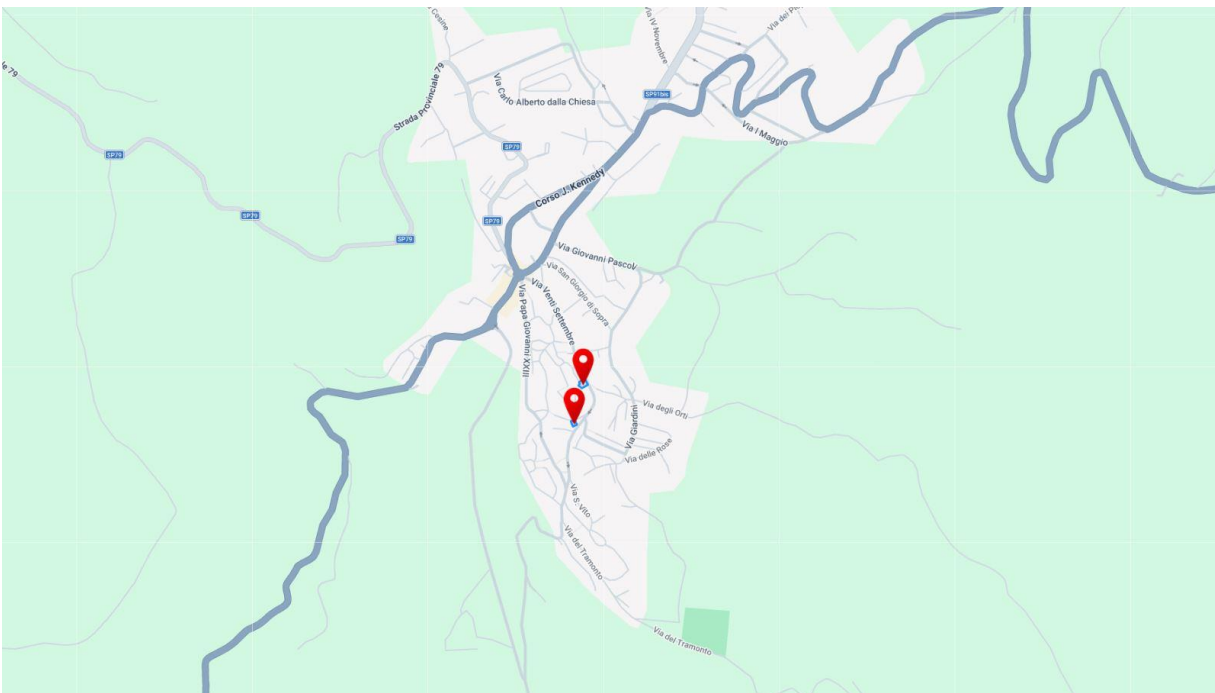
Macrolocalizzazione



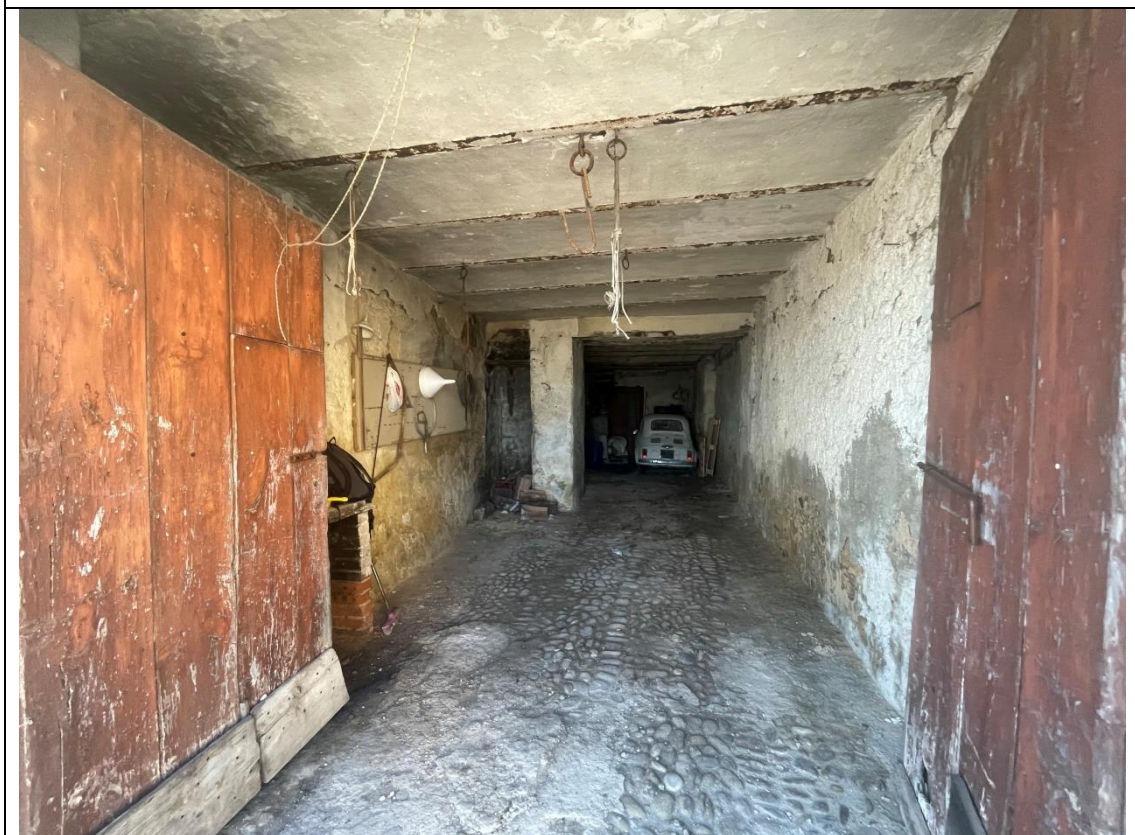
Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



























Allegato D– Inquadramento Catastale

Estratto di mappa – Foglio 17 plle 357 e 397





Visure Catastali



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2025 Ora: 17.22.24 Segue

Visura n.: T335192 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di VALLATA (Codice: L589) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di AVELLINO Foglio: 17 Particella: 397 Sub.: 2 |

INTESTATO

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| 1 | ZINGARIELLO Gerarda nata a VALLATA (AV) il 15/02/1954 | ZNGGRD54B55L589A* | (1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni |
|---|---|-------------------|---|

Unità immobiliare dal 18/08/2017

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 17 | 397 | 2 | | | A/4 | 3 | 1,5 vani | Totale: 58 m ² Totale: escluse aree scoperte: 58 m ² | Euro 70,50 | VARIAZIONE del 18/08/2017 Pratica n. AV0116732 in atti dal 18/08/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 31946.1/2017) |
| Indirizzo | | VIA PORTA DEL PIANO n. 39 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | di studio: correzione ai dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.623/1959 | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L589 - Foglio 17 - Particella 397

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 17 | 397 | 2 | | | A/4 | 3 | 1,5 vani | Totale: 58 m ² Totale: escluse aree scoperte: 58 m ² | Euro 70,50 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2025 Ora: 17.22.24 pag: 2 Segue

Visura n.: T335192 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Indirizzo | VIA PORTA DEL PIANO n. 39 Piano T |
| Notifica | Partita 833 Mod.58 - |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|---------------------|-----------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 17 | 397 | 2 | | | A/4 | 3 | 1,5 vani | | L. 136.500 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo | | VIA PORTA DEL PIANO n. 39 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita 833 Mod.58 - | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare e dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|---------------------|-----------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 17 | 397 | 2 | | | A/4 | 3 | 1,5 vani | | Euro 0,09 L. 177 | Impianto meccanografico del 13/06/1987 |
| Indirizzo | | VIA PORTA DEL PIANO n. 39 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita 833 Mod.58 - | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/10/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---|-------------------|---|
| 1 | ZINGARIELLO Gerarda nata a VALLATA (AV) il 15/02/1954 | ZNGGRD54B55L589A* | (1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale MINICHELLO ANTONIETTA Sede GROTAMINARDA (AV) Repertorio n. 9079 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 63833.1/2006 Reparto FI di AVELLINO in atti dal 09/11/2006 | | | |

Situazione degli intestati dal 08/08/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|-------------------|--|
| 1 | CICCHETTI Antonietta nata a VALLATA (AV) il 12/06/1962 | CCCNNT62H52L389F* | (1) Proprietà 3/31000 fino al 09/10/2006 |
| 2 | CICCHETTI Carmela nata a VALLATA (AV) il 21/07/1959 | CCCCML39R52L389G* | (1) Proprietà 3/31000 fino al 09/10/2006 |
| 3 | CICCHETTI Gerardo nato a VALLATA (AV) il 09/11/1967 | CCCCRD6739L389H* | (1) Proprietà 3/41000 fino al 09/10/2006 |
| 4 | CICCHETTI Giuseppe nato a VALLATA (AV) il 27/06/1929 | CCCCFP24H7L389I* | (1) Proprietà 66/1000 fino al 09/10/2006 |
| 5 | CICCHETTI Maria Domenica nata a SANTANGELO DEI LOMBARDI (AV) il 06/11/1955 | CCCNMD53S46I28L1* | (1) Proprietà 3/31000 fino al 09/10/2006 |



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

| | | | |
|--|---|-------------------|--------------------------------------|
| DATI DERIVANTI DA | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 - UR Sede ARIANO IRPINO (AV) Registrazione Volume 397 n. 93 registrato in data 08/08/2006 - SUCC. DI SAPIA ANGELA Voltura n. 10323.1/2006 - Pratica n. AV0113845 in atti dal 29/03/2006 | | |
| Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | CICCHETTI Giuseppe nato a VALLATA (AV) il 27/06/1929 | CCC9PP29H27L5891* | (1) Proprietà 1/2 fino al 08/08/2005 |
| 2 | SAPIA Angela ; Marcirchetunata a VALLATA (AV) il 22/10/1932 | SPANGL32R62L589S* | (1) Proprietà 1/2 fino al 08/08/2005 |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | |

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura catastale dell'immobile di cui al fg 17 p.lla 397/2 identificante altra unità non nella disponibilità della Zingariello



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

| | | | | |
|-------------|---------------------------------|---------|--------|---|
| Notifica | | Partita | Mod.58 | - |
| Annotazioni | -classamento e rendita validati | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2014

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita |
| 1 | | 17 | 357 | 2 | | | C/6 | U | 36 m ² | | Euro 61,36 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2014 Pratica n. AV0207925 in atti dal 14/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 102737.1/2014) |

Indirizzo VIA VENTISETTEMBRE Piano T

| | | | | |
|-------------|---------------------------------|---------|--------|---|
| Notifica | | Partita | Mod.58 | - |
| Annotazioni | -classamento e rendita validati | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2001

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|--------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita |
| 1 | | 17 | 357 | 2 | | | C/6 | U | 36 m ² | | Euro 61,36 L. 118.800 | (ALTRE) del 13/02/2001 Pratica n. 39236 in atti dal 13/02/2001 UNITA' AFFERENTE CON INTESTATI (n. 686.12001) |

Indirizzo VIA XX SETTEMBRE Piano T

| | | | | |
|-------------|---------------------------------|---------|--------|---|
| Notifica | | Partita | Mod.58 | - |
| Annotazioni | -classamento e rendita validati | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|---|-------------------|---|
| 1 | ZINGARIELLO Gerarda nata a VALLATA (AV) il 15/02/1954 | ZNGGRD54B53L389A* | (1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni |

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di VALLATA (Codice: L589) Provincia di AVELLINO |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 17 Particella: 357 Sub.: 2 |

INTESTATO

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| 1 | ZINGARIELLO Gerarda nata a VALLATA (AV) il 15/02/1954 | ZNGGRD54B53L389A* | (1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni |
|---|---|-------------------|---|

Unità immobiliare dal 22/09/2020

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita |
| 1 | | 17 | 357 | 2 | | | C/6 | U | 36 m ² | Totale: 41 m ² | Euro 61,36 | VARIAZIONE del 22/09/2020 Pratica n. AV/0069339 in atti dal 22/09/2020 ACQUISIZIONE PLANIMETRIA D'UFFICIO (n. 24352.1/2020) |

Indirizzo VIA VENTISETTEMBRE Piano T

| | | | | |
|-------------|---------------------------------|---------|--------|---|
| Notifica | | Partita | Mod.58 | - |
| Annotazioni | -classamento e rendita validati | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L589 - Foglio 17 - Particella 357

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita |
| 1 | | 17 | 357 | 2 | | | C/6 | U | 36 m ² | Totale: 42 m ² | Euro 61,36 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo VIA VENTISETTEMBRE Piano T



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

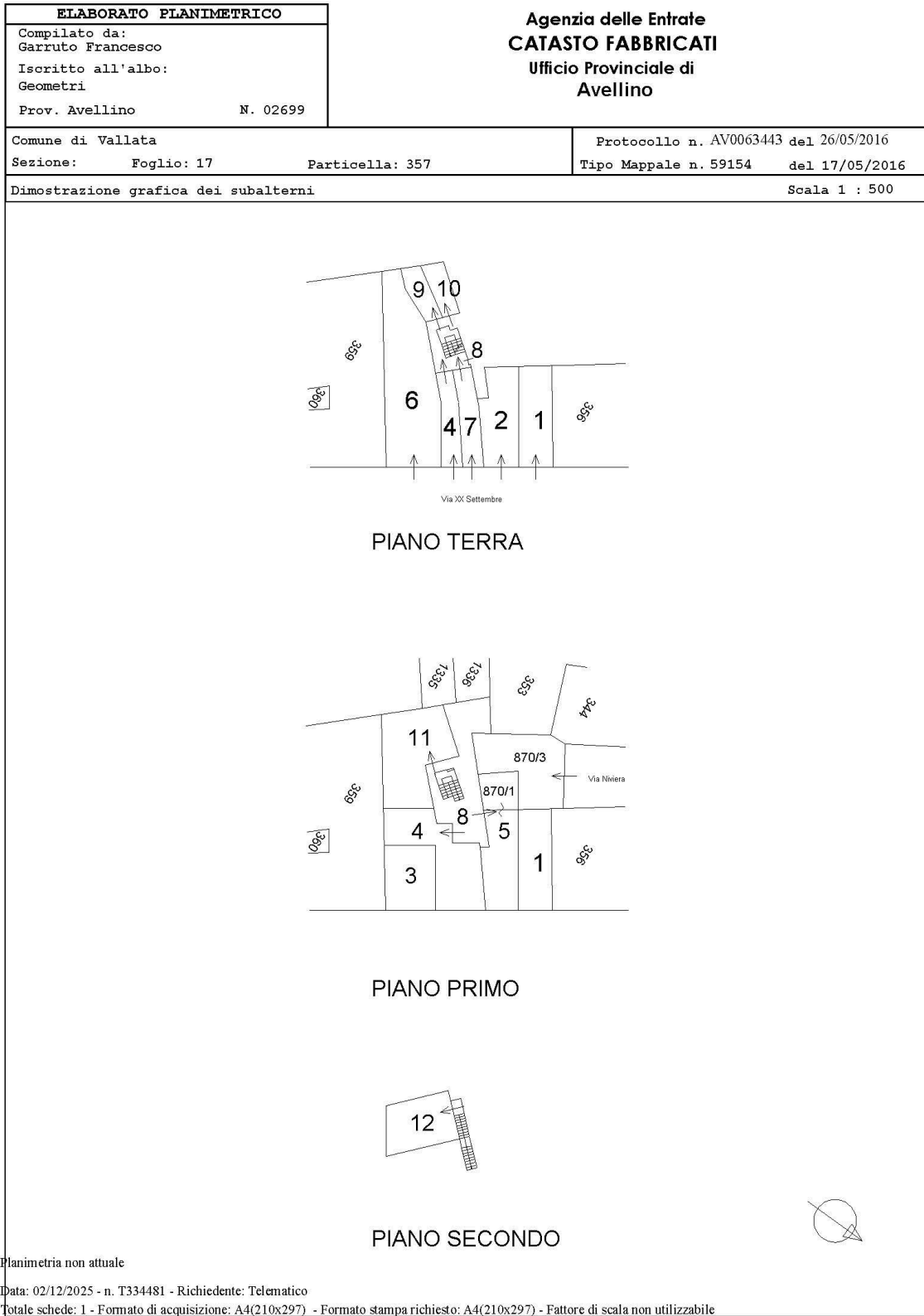
| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 25/02/2004 Pubblico ufficiale MINICHELLO ANTONIETTA Sede GROTTAMINARDA (AV) Repertorio n. 7884 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8935.1/2004 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 16/03/2004 | | |
| Situazione degli intestati dal 09/11/2001 | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | LEONE Giuseppe nato a VALLATA (AV) il 04/02/1973 | LNBE077380-439C* | (1) Proprietà fino al 25/02/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 09/11/2001 Pubblico ufficiale MINICHELLO ANTONIETTA Sede GROTTAMINARDA (AV) Repertorio n. 6823 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione h. 19476.1/2001 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 28/11/2001 | | |
| Situazione degli intestati dal 13/02/2001 | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | CRINCOLI Maria nata a VALLATA (AV) il 21/08/1883 | CRNMRA83M61L589F* | (30) Usufruttuario parziale fino al 09/11/2001 |
| 2 | DEL CAMPO Filippo nato a VALLATA (AV) il 19/11/1921 | DLCPFP21519L589I* | (3) Comproprietario fino al 09/11/2001 |
| 3 | DEL CAMPO Rocco Antonio nato a VALLATA (AV) il 09/10/1924 | DLCRN2480L589I* | (3) Comproprietario fino al 09/11/2001 |
| DATI DERIVANTI DA | [ALTRE] del 13/02/2001 Pratica n. 39236 in atti dal 13/02/2001 UNITA' AFFERENTE CON INTESATATI (n. 686.1/2001) | | |

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Planimetrie Catastali

Data: 02/12/2025 - n. T334481 - Richiedente: Telematico


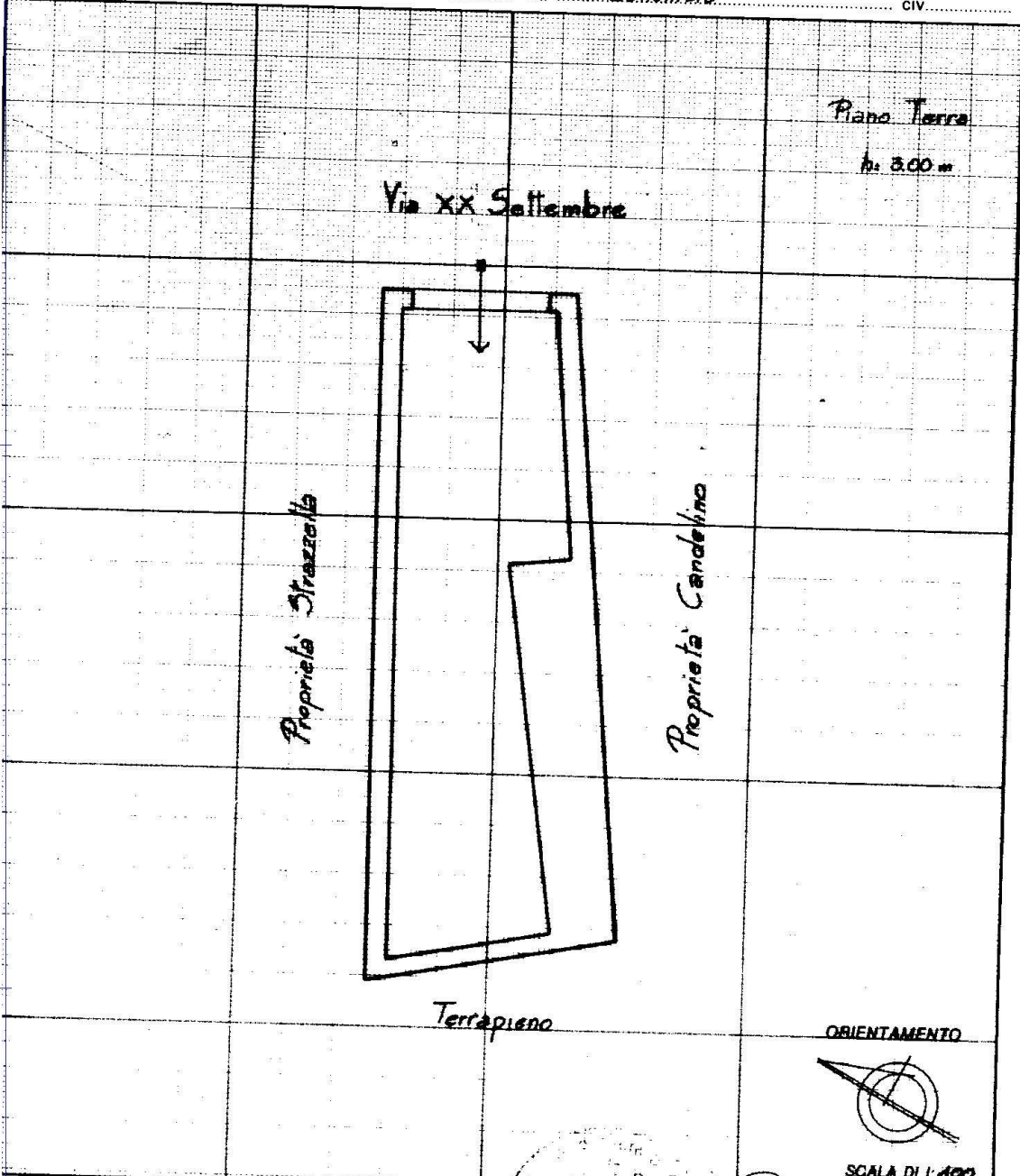
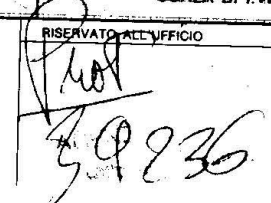


Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2025 - Comune di VALLATA(L.589) - < Foglio 17 Particella 357 >



Data: 02/12/2025 - n. T139995 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

AV0069339 22/09/2020

| | | |
|--|--|--|
| MODULARIO a. c. n. 487 |  MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) | MOD. BN (CEU) |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>VALLATA</u> via <u>XX Settembre</u> civ. | | LIRE 200 |
|  | | |
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Mancanza di variazione <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dall'ing. <u>Michalina Monaco</u> <small>(nome, cognome e nome)</small> | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Identificativi catastali <u>17</u> sub. <u>2</u> | Iscritto all'albo degli <u>INGEGNERI</u> della provincia di <u>AVELLINO</u> n. <u>935</u> data <u>29/3/2001</u> Firma <u>MONACO</u> |  |
| Ultima planimetria in atti | | |

Data: 02/12/2025 - n. T139995 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2025 - Comune di VALLATA(L.589) - < Foglio 17 - Particella 357 - Subaltemo 2 >
 VIA VENTI SETTEMBRE Piano I



Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 02/12/2025 - n. T139994 - Richiedente: DVICMN73P10B963K



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E RIFERIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1015695

Comune Napoli

Ditta Carraja Alfonso

Via Porta del Piano n. 39

Fig. Michela Carraja
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Napoli

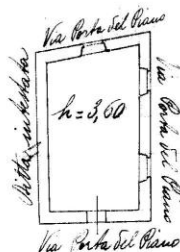
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

1015695

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduzione in scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



p. I

Carraja Alfonso



05230198

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:300

Compilata da:

Ing. Rosario Pelosi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di Avezzano

Data 23 dicembre 1939 Firma R. Pelosi
R. Pelosi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 02/12/2025 - n. T139994 - Richiedente: DVICMN73P10B963K


Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X368) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2025 - Comune di VALLATA (I.589) - < Foglio 17 - Particella 397 - Subalterno 2 >
Lipau 01
VIA PORTA DEL PIANO n. 39 Piano T

Planimetria catastale dell'immobile di cui al fg 17 p.la 397/2 identificante altra unità non nella disponibilità della Zingariello



Allegato E– Documentazione urbanistica – Attestazioni del comune di Vallata


COMUNE DI VALLATA
Provincia di Avellino
Corso Kennedy, 3 cap 83059
tel. 0827 91008 fax 0827 91870 Cod.fisc.: 81000190645
E Mail: utcvallata@asmepcc.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA



Sentita la richiesta verbale da parte del Perito Tecnico ing. Carmine Giuseppe Vadevaia in qualità di CTU del curatore fallimentare, circa lo stato autorizzativo e storico dell'immobile sito in via Mastroprospero, e riportato in catasto fabbricati al foglio 17 p.lla 397/sub 2;
Visti gli atti d'ufficio ed esperite le opportune verifiche;
attesta

- Che l'immobile sito in questo Comune alla Via Mastroprospero, riportato in catasto al foglio 17 p.la 397/sub 2, p. Terra, cat. A/4, cl. 3, vani 1,5, rendita catastale €. 70,50, di proprietà della sig.ra Zingariello Gerarda, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, a seguito del sisma del 23.11.1980 subì danni notevoli (si allegano schede tecniche A e B - danni derivanti dal terremoto del 23.11.1980);
- Che a seguito di sopralluogo, il sottoscritto ha constatato che parte del vano cantina (grotta) è sottoposto a via Porta del Piano e presenta problemi di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla suddetta via;
- Che la parte del vano, sottoposta a via Porta del Piano, a seguito della risoluzione del problema delle infiltrazioni, deve essere chiusa e, pertanto, non più utilizzabile;
- Che il predetto fabbricato presenta gravi lesioni passanti alle strutture portanti in muratura e gravi lesioni alle volte a crociera;
- Che alla data odierna permane lo stato di inagibilità, non essendo stati eseguiti i lavori di riparazione e/o ristrutturazioni;
- Che l'immobile attualmente non è utilizzato per la forte presenza di umidità;
- Che l'immobile è stato realizzato in anni remoti e presumibilmente prima del 1900, che agli atti di questo Comune, per il predetto immobile, non risultano a tutt'oggi rilasciate licenze e/o concessioni edilizie.

Si rilascia a richiesta del Perito Tecnico Ing. Carmine Vadevaia in qualità di CTU del curatore fallimentare, in carta semplice, per uso consentito.

Vallata, li 03.03.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA
Germ. Carmine Petrotti



1921 **A**

REGIONE CAMPANIA

Danni Terremoto 23-11-80 SCHEDA N. 189 DEL
ACCERTATORE: Ing. Angelo Blacina

IDENTIFICAZIONE STABILE

PROVINCIA Avellino COMUNE Vulturno CAT. SISMICA 1^a
UBICAZIONE Via Martirio FOGLIO 17 MAPPALE 720 *
N. CIVICO 13/21/23/1 N. SCALE 1 N. PIANI 2 N. ALLOGGI 2 N. UNITA' DIVER 3 N. VANI COMPL. 5
FABBRICATO URBANO RURALE

TIPO FABBRICATO

| Strutture Verticali | Strutture Orizzontali | ANNO DI COSTRUZIONE |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> MURATURA IN TUFO <input checked="" type="checkbox"/> MURATURA IN PIETREME <input type="checkbox"/> STRUTTURA MISTA <input type="checkbox"/> MURATURA IN MATTONI <input type="checkbox"/> C. A. E TAMPONATURE | <input checked="" type="checkbox"/> A VOLTE <input type="checkbox"/> LEGNO <input checked="" type="checkbox"/> FERRO <input type="checkbox"/> C. A. <input type="checkbox"/> DIVERSE | <input type="checkbox"/> ANNO DI COSTRUZIONE Oppure <input checked="" type="checkbox"/> Anteriore al 1900 <input type="checkbox"/> Tra 1901 e 1943 <input type="checkbox"/> Tra 1944 e 1962 <input type="checkbox"/> Dopo il 1962 |

| PARTICOLARI | ENTITA' DEL DANNO |
|---|---|
| Superficie coperta mq.* <u> </u> Fronti comuni <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Scantinati <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Annessi rustici <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Altre note: | <input type="checkbox"/> Nessun danno <input type="checkbox"/> Irrilevante - abitabile - riparazione non urgente <input type="checkbox"/> Lieve - abitabile - da riparare <input checked="" type="checkbox"/> Notevole - da sgombrare parzialmente - riparabile <input type="checkbox"/> Grave - da sgombrare - riparabile <input type="checkbox"/> Gravissimo - da sgombrare e demolire <input type="checkbox"/> Crollato parzialmente - da demolire <input type="checkbox"/> Distrutto |

RELAZIONE TECNICA

Il fabbricato presenta gravi lesioni alle strutture portanti; danni parziali del tetto, lesioni ai pavimenti.

Firma leggibile e qualifica
Ing. Angelo Blacina

*
NOTE 1) Le richieste con asterisco verranno soddisfatte d'ufficio
 2) Per gli edifici distrutti desumere le notizie tramite documentazione fotografica e informazioni dirette, indicandone la fonte.
 3) Per gli edifici costruiti anteriormente al 1962 ricadenti nei Comuni danneggiati dal sisma del 1962 indicare se si è usufruito del contributo per ricostruzione fuori sito.



B

REGIONE CAMPANIA

Danni Terremoto 23-11-80

SCHEDA N. 387/6 DEL

ACCERTATORE: Ing. Angelo Hennes

IDENTIFICAZIONE UNITÀ

ACCESSO ALL'UNITÀ

[][][]

UBICAZIONE VIA MASTROPROLDO

N. CIVICO
[][][]

SCALA
[]

PIANO
[] T

INTERNO
[][][]

N. VANI
[] 3

N. ACCESSORI
[] 2

N. PERSONE (BOLO ABITAZ.)
[] 4

DESTINAZIONE IN USO

1
ABITAZIONE

2
COMMERCIALE

3
ART. / PROFESS.

4
DEPOSITO

5
ALTRA

PROPRIETARIO CICCHETTI GIUSEPPE

CONDUITTORE SAPIA CARMELA

ENTITÀ DEL DANNO

- NESSUN DANNO
- IRRILEVANTE - ABITABILE - RIPARAZIONE NON URGENTE
- LIEVE - ABITABILE - DA RIPARARE
- NOTEVOLE - DA SGOMBERARE PARZIALMENTE - RIPARABILE
- GRAVE - DA SGOMBERARE - RIPARABILE
- GRAVISSIMO - DA SGOMBRARE E DEMOLIRE
- CROLLATO PARZIALMENTE DA DEMOLIRE
- DISTRUTTO

NOTE TECNICHE

Il fabbricato presenta notevoli lesioni alle strutture portanti.
L'edificio ha usufruito dei contributi per la ricostruzione
previsti dalla legge 5-10-62 n. 1431

data 8-1-81

Firma leggibile e qualifica
Ing. Angelo Hennes



COMUNE DI VALLATA

Provincia di Avellino
Corso Kennedy, 3 cap 83059
tel. 0827 91008 fax 0827 91870 Cod.fisc.: 81000190645
E Mail: utevallata@asmepec.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Sentita la richiesta verbale da parte del Perito Tecnico ing. Carmine Giuseppe Iadevaia in qualità di CTU del curatore fallimentare, circa lo stato autorizzativo e storico dell'immobile sito in via XX Settembre, e riportato in catasto fabbricati al foglio 17 p.lla 357/sub 2;

Visti gli atti d'ufficio ed esperite le opportune verifiche;

attesta

- Che l'immobile sito in questo Comune alla Via XX Settembre, riportato in catasto al foglio 17 p.lla 357/sub 2, p. Terra, cat. C/6, cl. U, mq. 36, rendita catastale €. 61,36, di proprietà della sig.ra Zingariello Gerarda, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale a seguito del sisma del 23.11.1980 subì danni notevoli (si allegano schede tecniche A e B - danni derivanti dal terremoto del 23.11.1980);
- Che a seguito di sopralluogo presso il suddetto fabbricato, il sottoscritto ha constatato lesioni passanti alle strutture portanti in muratura e gravi dissesti al solaio in voltine e travi di ferro;
- Che alla data odierna permane lo stato di inagibilità, non essendo stati eseguiti i lavori di riparazione e/o ristrutturazioni;
- Che nel vano deposito posto al piano terra insiste una servitù comunale per l'attraversamento di un tronco fognario;
- Che l'immobile attualmente non è utilizzato;
- Che l'immobile è stato realizzato in anni remoti e presumibilmente prima del 1900, che agli atti di questo Comune, per il predetto immobile, non risultano a tutt'oggi rilasciate licenze e/o concessioni edilizie.

Si rilascia a richiesta del Perito Tecnico Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia in qualità di curatore fallimentare, in carta semplice, per uso consentito.

Vallata, li 03.03.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Geom. Carmine Parrotti



A

REGIONE CAMPANIA

Danni Terremoto 23-11-80 SCHEDA N. 175 DEL
ACCERTATORE: Ing. Angelo Manno

IDENTIFICAZIONE STABILE

PROVINCIA Avellino COMUNE Vollato CAT. SISMICA 12
UBICAZIONE _____ FOGLIO 17 MAPPALE * 362
N. CIVICO 12-40/1 N. SCALE _____ N. PIANI 2 N. ALLOGGI 4 N. UNITÀ DIVER 5 N. VANI COMPL. 16
FABBRICATO URBANO RURALE

TIPO FABBRICATO

| | | |
|---|--|---|
| <p>Strutture Verticali</p> <input type="checkbox"/> MURATURA IN TUFO <input checked="" type="checkbox"/> MURATURA IN PIETrame <input type="checkbox"/> STRUTTURA MISTA <input type="checkbox"/> MURATURA IN MATTONI <input type="checkbox"/> C. A. E TAMPONATURE | <p>Strutture Orizzontali</p> <input type="checkbox"/> A VOLTE <input checked="" type="checkbox"/> LEGNO <input checked="" type="checkbox"/> FERRO <input type="checkbox"/> C. A. <input type="checkbox"/> DIVERSE | <p>ANNO DI COSTRUZIONE _____</p> <p>Oppure</p> <input checked="" type="checkbox"/> Anteriore al 1900 <input type="checkbox"/> Tra 1901 e 1943 <input type="checkbox"/> Tra 1944 e 1962 <input type="checkbox"/> Dopo il 1962 |
|---|--|---|

PARTICOLARI

Superficie coperta mq.* _____
 Fronti comuni SI NO
 Scantinati SI NO
 Annessi rustici SI NO
 Altre note:

ENTITÀ DEL DANNO

Nessun danno
 Irrilevante - abitabile - riparazione non urgente
 Lieve - abitabile - da riparare
 Notevole - da sgombrare parzialmente - riparabile
 Grave - da sgombrare - riparabile
 Gravissimo - da sgombrare e demolire
 Crollato parzialmente - da demolire
 Distrutto

RELAZIONE TECNICA

Il fabbricato in muratura di pietrame presenta zone intatte in discrete condizioni di staticità e abitabilità mentre altre parti presentano lesioni serie e sfilaciate nelle strutture portanti e discrete sulla copertura.

Firma leggibile e qualifica
Ing. Angelo Manno

NOTE 1) Le richieste con asterisco verranno soddisfatte d'ufficio
 2) Per gli edifici distrutti desumere la notizia tramite documentazione fotografica e informazioni dirette, indicandone la fonte.
 3) Per gli edifici costruiti anteriormente al 1962 ricadenti nei Comuni danneggiati dal sisma del 1962 indicare se si è usufruito del contributo per ricostruzione fuori sito.



B

REGIONE CAMPANIA

Danni Terremoto 23-11-80

SCHEDA N. *1751A* DEL

ACCERTATORE: *Ing. Angelo Morano*

IDENTIFICAZIONE UNITÀ

ACCESSO ALL'UNITÀ

[][][][]

UBICAZIONE *VIA EX SETTEMBRE*

N. CIVICO
[][][][]

SCALA
[]

PIANO
[][]

INTERNO
[][][]

N. VANI
[][]

N. ACCESSORI
[][]

N. PERSONE (SOLO ABITAZ.)
[][]

DESTINAZIONE IN USO

1

2

3

4

5

ABITAZIONE

COMMERCIALE

ART./ PROFESS.

DEPOSITO

ALTRA

PROPRIETARIO *EREDI FRANCESCO DEL CAMPO*

CONDUTTORE *LEONE MARIO*

ENTITÀ DEL DANNO

- NESSUN DANNO
- IRRILEVANTE - ABITABILE - RIPARAZIONE NON URGENTE
- LIEVE - ABITABILE - DA RIPARARE
- NOTEVOLE - DA SGOMBERARE PARZIALMENTE - RIPARABILE
- GRAVE - DA SGOMBERARE - RIPARABILE
- GRAVISSIMO - DA SGOMBRARE E DEMOLIRE
- CROLLATO PARZIALMENTE DA DEMOLIRE
- DISTRUTTO

NOTE TECNICHE

L'unità presenta lesioni diffuse alla muratura disposte ai solai

data

5-1-21

Firma leggibile e qualifica

Ing. Angelo Morano



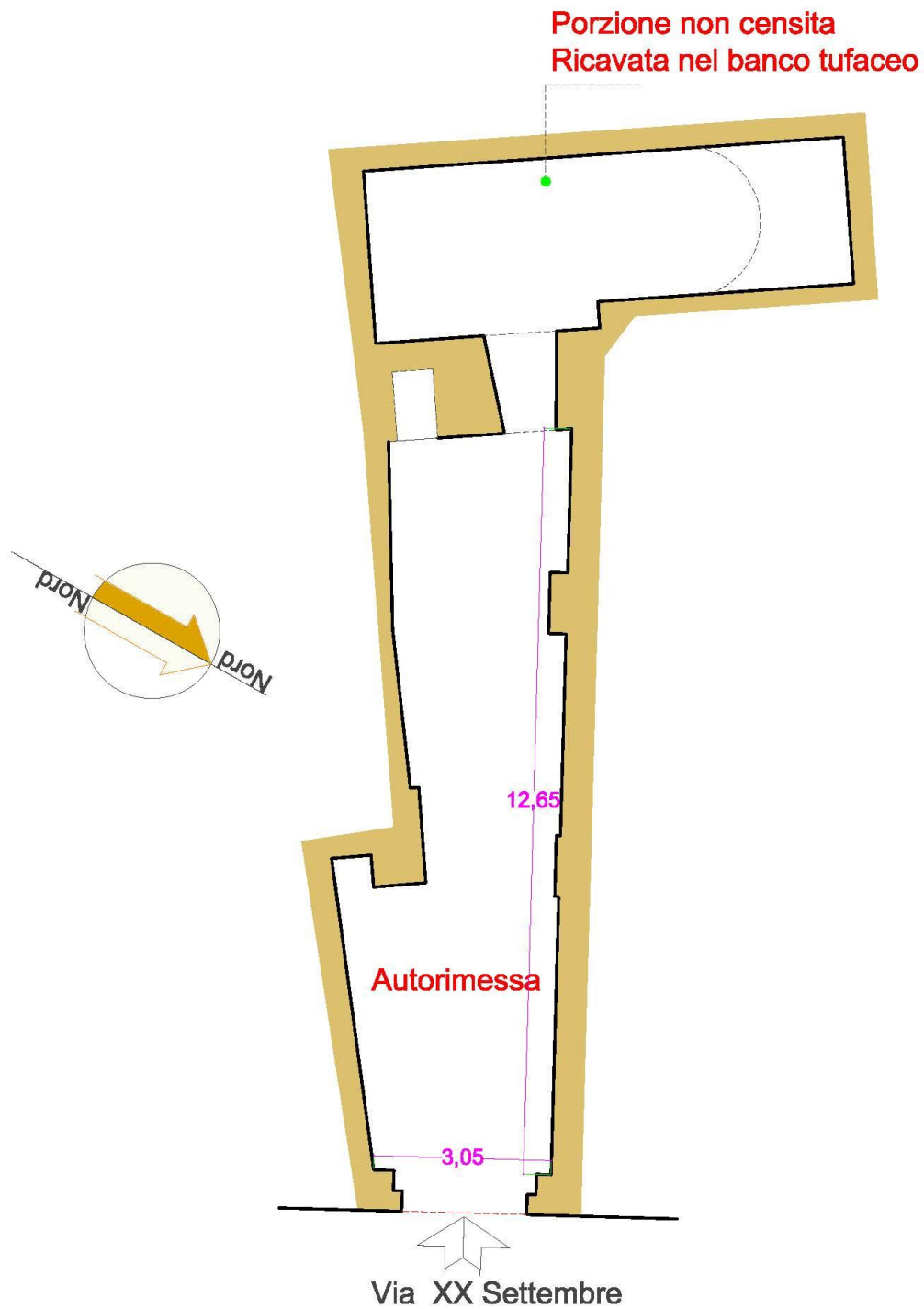
Allegato F - Grafico dello stato dei luoghi



PIANO TERRA

H=mt. 3,50

Porzione in Via Mastroprospero n. 06



PIANO TERRA

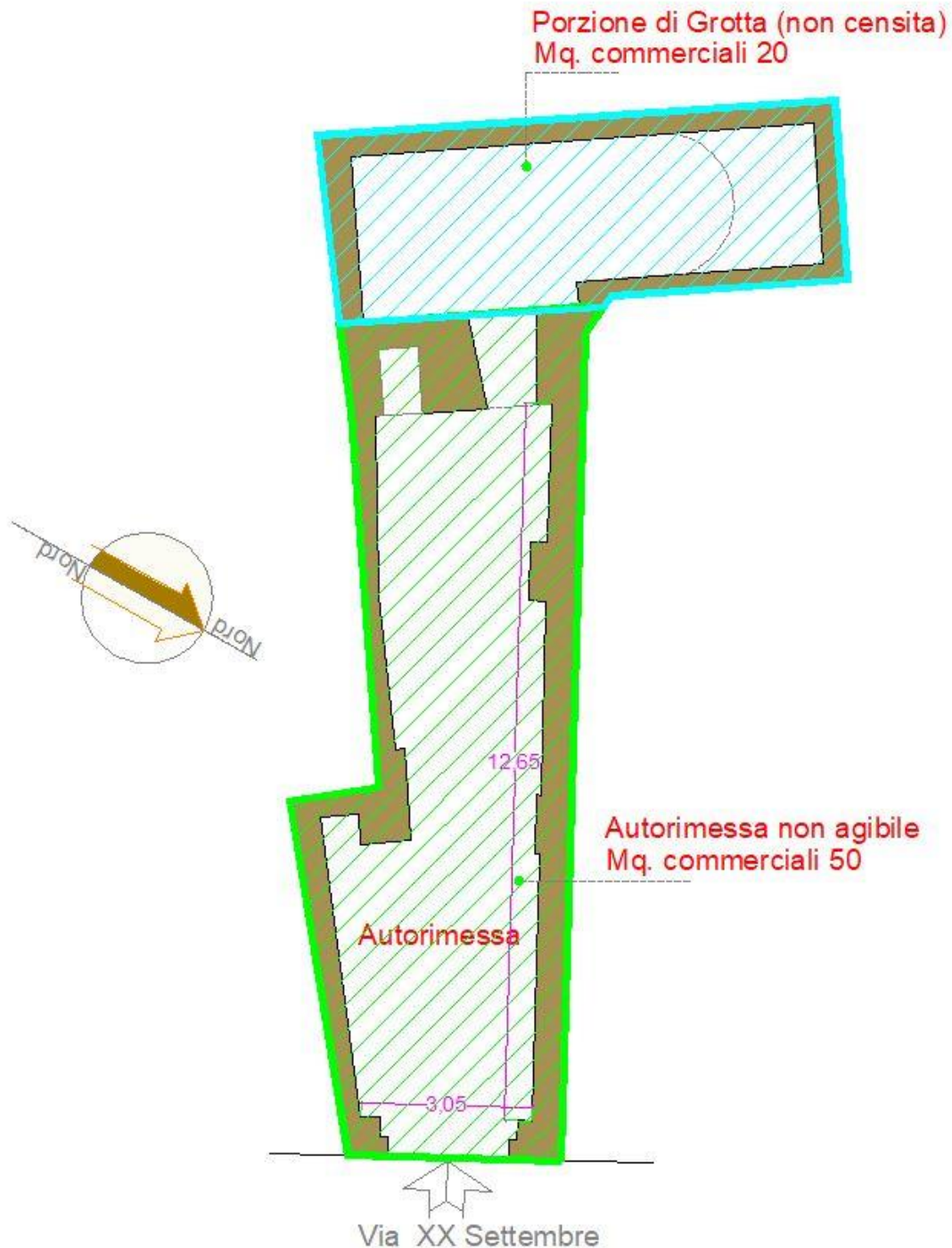
H=mt. 2,75

Porzione in Via XX Settembre n. 126



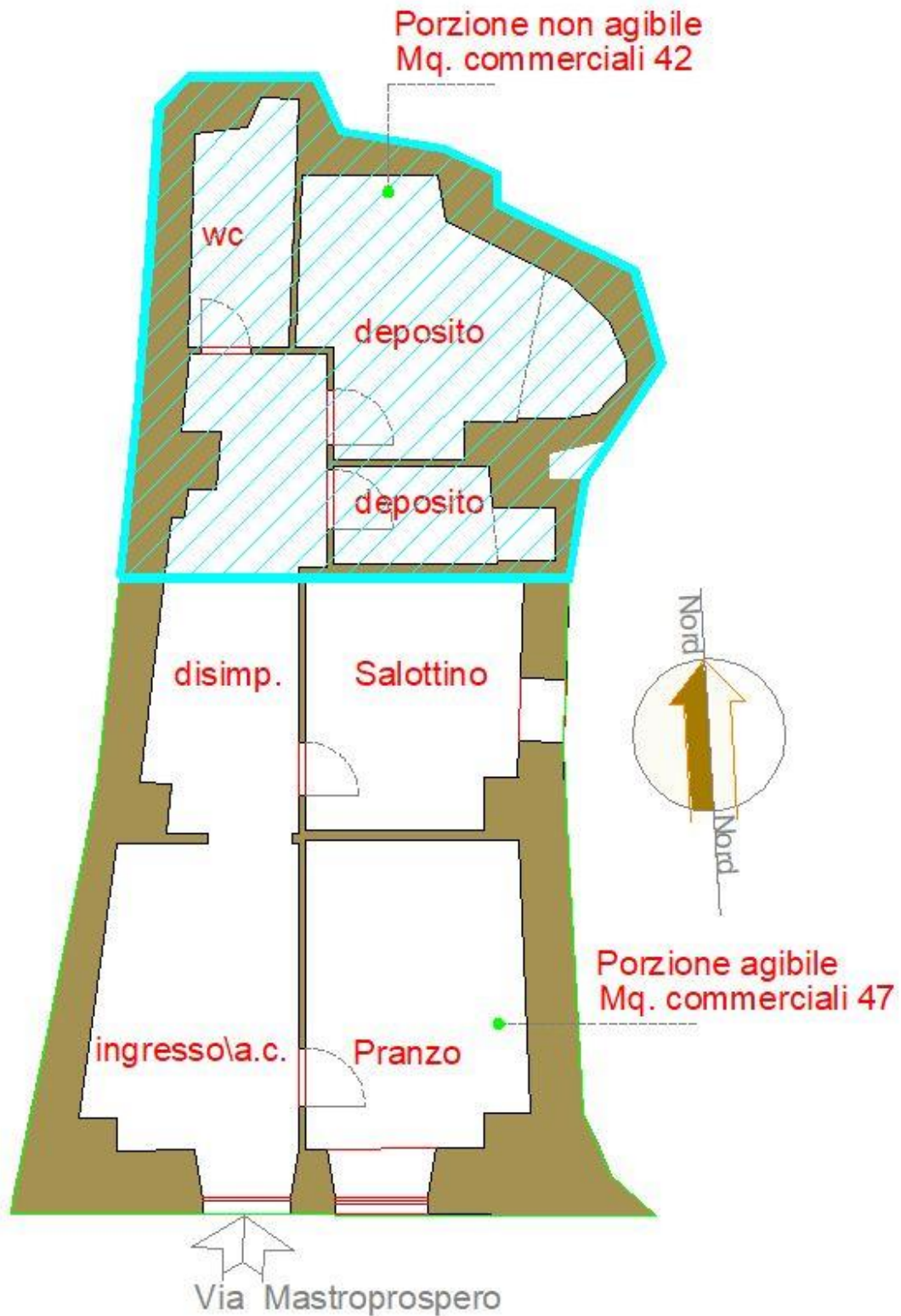
Allegato G - Analisi di Mercato

Calcolo superfici



PIANO TERRA

Porzione in Via XX Settembre n. 126



PIANO TERRA

Porzione in Via Mastroprospero n. 06

Quotazioni OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: VALLATA

Fascia/zona: Centrale/V.S.ROCCO(P)-V%20S.VITO(P)-V%20KENNEDY(P,C,LE)-VIA%
S.GIORGIO%20DI%20SOPRA-VIA%20S.GIORGIO%20DI%20SOTTO-
Codice zona: 81-
VIA%20MASTRO%20PROSPERO

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 445 | 550 | L | 1,9 | 2,4 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 550 | 660 | L | 2,4 | 2,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 485 | 570 | L | 1,9 | 2,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 385 | 485 | L | 1,6 | 2 | L |
| Box | Normale | 300 | 435 | L | 1,1 | 1,5 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 600 | 710 | L | 2,5 | 2,9 | L |
| Ville e Villini | Normale | 495 | 600 | L | 2 | 2,5 | L |

[Stampa](#)



[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Ricerca Asking Price

idealista [Pubblica il tuo annuncio gratis](#)  [Accedi](#) 

🔍 Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

 **Chiama** Privato
Ruggero

Codice dell'annuncio
10524317



Casa indipendente in vendita

Vallata

60.000 €

220 m2 | 5 locali



Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) | [Altre lingue](#) ▼

Casa situata in centro storico di Vallata (AV) a pochi metri dalla piazza principale di circa 220 mq che si sviluppa su 3 livelli; 5 vani di grandi dimensioni + 2 bagni di recente ristrutturazione totale; impianto gas gpl. No perditempo.
Prezzo trattabile.

Pubblicità

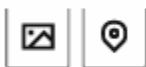


🚩 Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

📞 **Chiama** Privato
Maria

Codice dell'annuncio
28041060



Casa di paese in vendita in S

Vallata

30.000 €

150 m2 | 3 locali



1/11

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue ▾

Casa situata su una collina nella frazione Santa Lucia poco lontano dal casello dell'autostrada A 16 di Vallata. Nelle vicinanze si trovano un ristorante Prestige e un negozio alimentare. La casa è tutta su un piano e ha 3 camere da letto e 2 bagni, una cucina abitabile e uno sgabuzzino, giardino posteriore e un grande marciapiede nella parte anteriore. E' riscaldata con termosifoni alimentati da una stufa a legna, nei bagni ci sono scaldacqua elettrici.

💬 Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Maria** via chat.

Pubblicità



🚩 Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

📞 **Chiama** Privato
Angelo Quaglia

Codice dell'annuncio
31426969



Casa indipendente in vendita

Vallata

60.000 €

120 m2 | 4 locali



1/16

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue ▾

Bella casa vicino al centro del paese (Vallata). Casa con 2 piani, primo piano non rifinito, si possono ottenere, 3 stanze + bagno e ripostiglio, oppure garage e 2 stanze + bagno. Oppure ricavare un unico grande open space e gestirlo secondo le proprie esigenze.

Il primo piano è rifinito ed è composto da doppio ingresso, ampio terrazzo, corridoio, cucina, bagno, salotto, grande stanza di letto con balcone, con una bella vista, ambiente tranquillo, riposante e luminoso. È la casa ideale per le tue vacanze, chiama subito per prenotare una visita.



Utente privato

Villa a schiera in Vendita

Via San Giorgio di Sotto 27, Vallata (AV)

Zone: Centro

€ 20.000

Riferimento: EK-111456139



Locali: 2

Disponibilità: libero

Balcone: Sì

Bagni: 1

Totale piani: 2

Superficie: 32 m²

Stato: Nuovo / In costruzione

Descrizione: Si vende casa in centro storico a Vallata, adiacente a tutti i servizi. La casa si sviluppa su due livelli: Piano Terra mq 16 Primo Piano mq 16 Piano Terra: Zona giorno e bagno Primo piano: camera da letto La casa è intonacata, dispone già di impianto elettrico ed acqua. Da ultimare gli ultimi lavori.



© OpenStreetMap contributors

29/01/2026

Questo annuncio è visibile su

[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

Allegato H - Atto Minichiello Rep. 9079/2006