



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa Rosa SARACENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO STANCO

CF:STNLSN71B27F839Q

con studio in ROSSANO (CS) VIA COSMO TOSCANO,6 A.U. ROSSANO

telefono: 0983513523

email: ing.stanco@libero.it

PEC: alessandro.stanco.napoli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via Luigi Settembrini 52, frazione Lauropoli per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento a Cassano allo Ionio (frazione di Lauropoli), Via Luigi Settembrini n. 52; l'abitazione è composta da un piano primo e secondo con un locale accessorio diretto non comunicante posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 86 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini snc., piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

A.1 cantina, composto da unico vano. Trattasi di locale posto al piano terra-strada, adibito ad accessorio diretto non comunicante con l'abitazione principale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.500,00
Data della valutazione:	21/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2010 a firma di SCHETTINO Giovanni G.N. 7937 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 146260,00.

Importo capitale: 73130,68.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 19100,00.

Importo capitale: 10937,27

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il debitore ha acquistato l'immobile con atto Schettino Giovanni di Torino il 19.02.2010 Rep. n. 98228; i venditori hanno acquistato con atto Placco Ludovico di Cassano allo Ionio in data 04.03.1987 Rep. n. 63401 registrato a Cassano allo Ionio il 24.03.1987 al n. 409.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/02/2010), con atto stipulato il 19/02/2010 a firma di SCHETTINO Giovanni ai nn. 98228 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 04/03/1987 fino al 19/02/2010), con atto stipulato il 04/03/1987 a firma di Placco Ludovico ai nn. 63401 di repertorio, registrato il 24/03/1987 a Cassano allo Ionio ai nn. 409

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 04/03/1987 fino al 19/02/2010), con atto stipulato il 04/03/1987 a firma di Placco Ludovico ai nn. 63401 di repertorio, registrato il 24/03/1987 a Cassano allo Ionio ai nn. 409

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, pertanto risulta conforme alla disciplina urbanistica di cui alla legge n. 1150/1942.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA LUIGI SETTEMBRINI 52, FRAZIONE LAUROPOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via Luigi Settembrini 52, frazione Lauropoli per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento a Cassano allo Ionio (frazione di Lauropoli), Via Luigi Settembrini n. 52; l'abitazione è composta da un piano primo e secondo con un locale accessorio diretto non comunicante posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

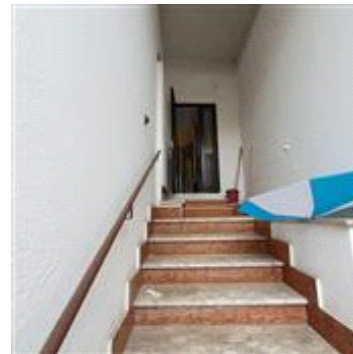
- foglio 16 particella 86 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini snc., piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a Cassano allo Ionio (frazione di Lauropoli), Via Luigi Settembrini n. 52; l'abitazione è composta da un piano primo e secondo con un locale accessorio diretto non comunicante posto al piano terra. La superficie commerciale complessiva è di mq. 114,80 dei quali mq. 18,75 occupati dal locale accessorio. Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Cassano allo Ionio (frazione di Lauropoli), si sviluppa tra il piano terra, primo e secondo, con struttura portante in muratura ordinaria, l'edificio si articola su tre livelli ed è formato al primo piano da un soggiorno pranzo, un bagno e una cucina; l'accesso al secondo piano avviene per mezzo di scala interna in muratura ivi è allocata una camera da letto e un piccolo vano adibito anch'esso a camera. Le pavimentazioni sono in gress tipo scaglie di marmetto, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica di modesta qualità, mentre le pareti interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiati di colore bianco con scarsa manutenzione. L'impianti idrico e forgnario del bagno è stato realizzato sottotraccia e innestato alla colonna montante del fabbricato, mentre l'impianto idrico della cucina è visibile ed è ancorato alle pareti verticali. Non risulta presente alcun impianto di riscaldamento. Gli infissi interni sono del tipo legno tamburato piuttosto datati; gli infissi esterni sono in legno di vecchia fattura e maltenuti, alternati con tapparelle in plastica e con scure in legno, ad eccezione di un balcone posto al primo piano il cui infisso è del tipo alluminio di color marrone. Al piano terra (piano strada) individuato con il numero civico 54 è posto il locale accessorio la cui destinazione è quella di magazzino, il cui accesso è consentito mediante una porta in ferro. Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri, così come anche il locale accessorio posto al piano terra.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento piano primo e secondo	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano. Trattasi di locale posto al piano terra-strada, adibito ad accessorio diretto non comunicante con l'abitazione principale.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazione di tipo economico
 Indirizzo: Via Luigi Settembrini n. 52
 Superfici principali e secondarie: 96
 Superfici accessorie: 19
 Prezzo richiesto: 43.700,00 pari a 380,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 41.515,00 pari a 361,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 41.500,00 pari a: 360,87 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 41.500,00 pari a: 360,87 Euro/mq
 Distanza: 6.00 m
 Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (09/06/2022)
 Valore minimo: 380,00
 Valore massimo: 570,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	96,00	19,00	42.500,00	42.500,00
				42.500,00 €	42.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a CASSANO ALLO IONIO Vicoletto di Via Luigi Settembrini snc, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra di un edificio di maggiore consistenza e si accede mediante vicoletto che attraversa trasversalmente la via principale ovvero via Settembrini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 86 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Vicoletto di Via Luigi Settembrini, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza è possibile l'accesso da vicolo che si dirama dalla strada principale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	21/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2010 a firma di SCHETTINO Giovanni G.N. 7937 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 146260,00.

Importo capitale: 73130,68.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2016 a firma di Ipoteca Giudiziale ai nn. 4556 di repertorio, registrata il 08/05/2019 a Tribunale di Torino ai nn. 4556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0283 Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 19100,00.

Importo capitale: 10937,27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2022 a firma di Ufficio Giud. Tribunale di Castrovillari ai nn. 3168 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 50,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il debitore ha acquistato l'immobile con atto Schettino Giovanni di Torino il 19.02.2010 Rep. n. 98228; i venditori hanno acquistato con atto Placco Ludovico di Cassano allo Ionio in data 04.03.1987 Rep. n. 63401 registrato a Cassano allo Ionio il 24.03.1987 al n. 409.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/02/2010), con atto stipulato il 19/02/2010 a firma di SCHETTINO Giovanni ai nn. 98228 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 04/03/1987 fino al 19/02/2010), con atto stipulato il 04/03/1987 a firma di Placco Ludovico ai nn. 63401 di repertorio, registrato il 24/03/1987 a Cassano allo Ionio ai nn. 409

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 04/03/1987

fino al 19/02/2010), con atto stipulato il 04/03/1987 a firma di Placco Ludovico ai nn. 63401 di repertorio, registrato il 24/03/1987 a Cassano allo Ionio ai nn. 409

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, pertanto risulta conforme alla disciplina urbanistica di cui alla legge n. 1150/1942.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VICOLETTO DI VIA LUIGI SETTEMBRINI SNC,
FRAZIONE LAUROPOLI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CASSANO ALLO IONIO Vicoletto di Via Luigi Settembrini snc, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra di un edificio di maggiore consistenza e si accede mediante vicoletto che attraversa trasversalmente la via principale ovvero via Settembrini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 86 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Vicoletto di Via Luigi Settembrini, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza è possibile l'accesso da vicolo che si dirama dalla strada principale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra di un edificio di maggiore consistenza e si accede mediante vicoletto che attraversa trasversalmente la via principale ovvero via Settembrini. La struttura portante è in muratura ordinaria, è provvisto di una porta ingresso in ferro, l'altezza è di mt. 2,90, lo stato qualitativo e conservativo è da ritenersi mediocre.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale deposito/Magazzino	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (09/06/2022)

Valore minimo: 245,00

Valore massimo: 340,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	12,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.000,00

data 21/10/2022

il tecnico incaricato
ALESSANDRO STANCO