



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

FALLIMENTARE

12/2014

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CURATORE:

Dott. Antonio Carlo COLACI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mario Mondilla

CF: MNDMRA75L24A479C

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA ROTONDELLO 9

telefono: 0981483005

fax: 09811890375

email: mmondill@alice.it

PEC: mario.mondilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 12/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORMANNO Corso Municipale 260, della superficie commerciale di 138,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano 4° (5° fuori terra) posto al piano sottotetto di un fabbricato di maggiore Consistenza di numero 5 piani f.t. (terra, 1-2-3 e 4° piano sottotetto) oltre piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 86 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Corso Municipale n. 260, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.949,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.949,05
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Risultano presenti dei beni (di scarso valore) in quanto l'appartamento risulta utilizzato come soffitta/cantina con lo stoccaggio di vari oggetti (libri, attrezzi, bottiglie, ecc)

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/07/2015 a firma di Tribunale di Castrovilli ai nn. rep. 1769 di repertorio, trascritta il 15/09/2015 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 20674 R.G. e 16968 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Castrovilli

pignoramento, stipulata il 15/10/2019 a firma di Tribunale di Castrovilli ai nn. rep. 2405 di repertorio, trascritta il 07/11/2019 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 28857 R.G. e 22634 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Castrovilli

sentenza di fallimento, stipulata il 29/11/2021 a firma di Tribunale di Castrovilli ai nn. rep. 40/2021 di repertorio, trascritta il 20/01/2022 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 1577 R.G. e 1339 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento eseguita d'ufficio corcolare 03/2003

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:	€. 0,00
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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di notaio Scornajenghi Italo Alessio ai nn. rep. 5215 raccolta 3515 di repertorio, trascritto il 21/03/2011 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di

Cosenza ai nn. 8171 R.G. e 5625 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria (Condono Edilizio) N. 238/6318, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono Edilizio per la Costruzione in difformità alla Concessione Edilizia n.ro1616 del 21/07/1969, presentata il 31/12/1986 con il n. prot. n. 6318 di protocollo, rilasciata il 04/03/2011 con il n. 238/6318 di protocollo, agibilità del 10/06/2011

Nulla Osta Esecuzione Lavori N. 1616, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione limitandone l'altezza a n. 2 piani oltre il piano terra, rilasciata il 21/07/1969 con il n. 1616 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decr. Dirigente Gen. del V Dipartimento Urbanistica e Ambiente - Settore 16 Pianificazione Territoriale - Servizio 57 Strumenti Urbanistici Prov. di Cosenza della Reg. Calabria n. 4781 del 03/05/2002 pubblicato sul B.U.R.C. Suppl. 3 del 14/06/2002, l'immobile ricade in zona B - Zona di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Mormanno

iff = 2,00 mc/mq

altezza max 7,50 m

distanza dai confini e dalle strade 5,00 mt

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORME

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un foro nel solaio che permette il collegamento, tramite scala, dell'unità immobiliare oggetto di stima con l'appartamento del piano inferiore (non oggetto di stima). (normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura del foro di solaio

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato originario: €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010))
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MORMANNO CORSO MUNICIPALE 260

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORMANNO Corso Municipale 260, della superficie commerciale di **138,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano 4° (5° fuori terra) posto al piano sottotetto di un fabbricato di maggiore Consistenza di numero 5 piani f.t. (terra, 1-2-3 e 4° piano sottotetto) oltre piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 86 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Corso Municipale n. 260, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovilliari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media



autobus distante 1

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un appartamento al piano 4° (5° furi terra) identificato al NCEU del Comune di Mormanno al Foglio 27 particella 86 subalterno 7, categoria A/2 classe 2 di consistenza di 5,5 vani e superficie catastale di 137 mq, rendita euro 397,67.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Non è presente ascensore nel fabbricato.

L'appartamento risulta allo stato parzialmente rustico in quanto risulta intonacato, completo di infissi esterni, impianto di termosifoni e di bagno con i pezzi igienici installati e funzionanti, ma non risulta pavimentato benchè sia dotato del massetto del pavimento (probabile presenza in passato di pavimento in laminato o predisposto per la sua installazione o di qualsiasi altro pavimento resiliente).

L'appartamento consta di ampio disimpegno-corridoio che distribuisce i vani destinati a soggiorno-pranzo, cucina, bagno e due camere da letto.

Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e rifiniti con intonaco buciardato con pitture in colori chiari mentre alcune pareti hanno un rivestimento in perlinato in legno.

I soffitti della copertura risultano rivestiti con travi e perline in legno.

Nel bagno vi sono sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrellate per un'altezza di circa 1,60 metri seppure necessita di manutenzione in quanto risultano alcune zone allo stato grezzo con il solo intonaco: il bagno risulta attrezzato con lavabo, water e vasca da bagno.

Il portoncino d'ingresso caposcala risulta del tipo ligneo.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in legno che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'areazione, seppure risultando sottotetto.

L'altezza ponderata interna risulta mediamente di 2,80 - 2,90 metri con gli ambienti che singolarmente risultano avere altezze variabili, essendo un appartamento sotto copertura a falde, con altezze interne variabili da 2,00 (lato strada di Corso Municipale e lato cortile interno) a 3,80 metri per l'altezza massima di colmo.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con terminali in radiatori metallici radianti, collocati negli ambienti e con la presenza di un ampio camino collocato centralmente al soggiorno.

L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono in legno in medio stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 30 cm, invece le pareti interne in tramezzi di spessore di 10 cm; la struttura portante risulta in cemento armato con solai laterocementizi.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'appartamento risulta avere un foro di solaio nella zona del soggiorno, con la presenza di una scala che immette al piano inferiore non oggetto di stima e pignoramento; tale vano ha permesso di essere utilizzato dalle persone abitanti al piano sottostante (dal fallito e dalla sua famiglia) utilizzando tale appartamento come masarda,

Tale foro di solaio deve essere richiuso portando l'appartamento allo stato originario e alla sua totale indipendenza, per come da situazione edilizia assentita dal Permessso di Costruire in Sanatoria, garantendo quindi la conformità riportata nella situazione catastale.

Tali cositi di intervento di ripristino dello stato originario sono stati quantificati e detratti dal valore di vendita del bene oggetto di stima.

L' immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell' APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta mediamente buono.

Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	138,50	x 100 %	= 138,50
Total:	138,50		138,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2019

Fonte di informazione: *Espropriazioni Immobiliari, 50/1993*

Descrizione: appartamento compreso in un complesso condominiale con struttura in c.a., distinto in catasto urbano al fg 25 p.la 553 sub. 3 con superficie lorda mq 108 e mq. 1,27 di balcone, 1

Indirizzo: Via Scesa Porta Laino, 113 Mormanno, CS

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 28.590,00 pari a 262,29 Euro/mq

Valore Ct: 67.750,00 pari a: 621,56 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.109,38 pari a: 349,63 Euro/mq

Distanza: 579.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 50/1993

Descrizione: quota pari ad 1/4 del fabbricato in muratura, distinto in catasto urbano al fg 25 p.la 279 sub. 6 con superficie mq 53,34 (l'immobile è descritto in perizia alla voce lotto 2/a), 2

Indirizzo: Via Luigi Maradei, 15-17 (già Via Municipio, 21-23) Mormanno, CS

Superfici principali e secondarie: 9

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.540,00 pari a 282,22 Euro/mq

Valore Ctu: 6.000,00 pari a: 666,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.375,00 pari a: 375,00 Euro/mq

Distanza: 579.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato immobiliare

Descrizione: appartamento di tipo civile

Indirizzo: Centro Storico e aree limitrofe

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 460,00 pari a 460,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato immobiliare

Descrizione: appartamento di tipo civile

Indirizzo: Centro Storico e aree limitrofe

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 370,00 pari a 370,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare a livello nazionale, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato successivamente all'anno 1969, data del rilascio della Concessione Edilizia; il fabbricato risulta come descritto in un sufficiente stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore adeguato di contrattazione in una zona non centrale di Mormanno, con la presenza di alcune attività commerciali e appartamenti, che fa sì che il mercato della zona sia moderatamente dinamico con poche trattative di compravendita, legate anche

al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare locale di Mormanno, approfondata attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazioni dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell' Agenzia dell' Entrate.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 350-450,00 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari,

I risultati invece dalla ricerca dei valori determinati dall' O.M.I. indica i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per negozi di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 560,00 €/mq per gli appartamenti della zona (abitazioni civili da 380a 560 €/mq e abitazioni di tipo economico da 330 a 410) in cui è situato l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 460,00 €/mq per abitazioni civili e 370,00 €/mq di tipo economico di Superficie linda per gli appartamenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	460,00	370,00	28.590,00	2.540,00
Consistenza	138,50	1,00	1,00	109,00	9,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	69,00	69,00
Prezzo unitario	-	460,00	370,00	262,29	282,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	262,29	262,29	262,29	262,29

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		460,00	370,00	28.590,00	2.540,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		36.065,37	36.065,37	7.737,66	33.967,02
Prezzo corretto		36.525,37	36.435,37	36.327,66	36.507,02

Valore corpo (media dei prezzi corretti):	36.448,85
Divergenza:	0,54% < %

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, si valuta che il valore di stima determinato con il sistema del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione risulta congruo visto lo stato dell'appartamento oggetto di stima, con il piu' probabile valore di mercato determinato a circa € 265,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,50	x	263,17	=	36.449,05
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.449,05
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.449,05

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perche' il confronto e' fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate. Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui e' ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Mormanno, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mormanno, agenzie: zone limitrofe a Mormanno, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024

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	138,50	0,00	36.449,05	36.449,05
				36.449,05 €	36.449,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.949,05**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.949,05**

data 28/03/2025

il tecnico incaricato
Mario Mondilla