



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPRING SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Alessandro PAONE

CUSTODE:

Giuseppe Palmiro OLIVETO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Gianluca De Mare

CF:DMRGLC72S22D086A

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA PO n. 33

telefono: 3208527259

fax: 0

email: gianluca.demare@libero.it

PEC: gianluca.de.mare@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
119/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Ceradonna snc, della superficie commerciale di **623,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto si identifica con un fabbricato, suddiviso in due unità immobiliari, composto nel complesso da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) situato in zona rurale del comune di Corigliano Rossano, zona Rossano, distante dal centro abitato e scarsamente munita dei servizi pubblici essenziali. Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono e necessita dell'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia.

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

- foglio 70 particella 76 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 57,07 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ceradonna, snc, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'unità immobiliare in oggetto confina a nord, est ed ovest con la corte comune, riportata in catasto al foglio 70, particella 76 sub. 4 mentre a sud confina in parte con l'unità immobiliare identificata al foglio 70, particella 76 sub. 2, stessa ditta, ed in parte con il vano scala comune identificato al foglio 70, particella 76 sub. 3.

- foglio 70 particella 76 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ceradonna, snc, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'unità immobiliare in oggetto confina a sud, est ed ovest con la corte comune, riportata in catasto al foglio 70, particella 76 sub. 4 mentre a nord confina in parte con l'unità immobiliare identificata al foglio 70, particella 76 sub. 1, stessa ditta, ed in parte con il vano scala comune identificato al foglio 70, particella 76 sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	623,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.967,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.472,60
Data della valutazione:	15/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in stato di abbandono ma è detenuto dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli elencate di seguito sono state accese a carico delle unità immobiliari urbane desunte dai vari atti di provenienza, identificate al N.C.E.U. del comune di Rossano al foglio 63, particella 7 sub. 2 e sub. 3, nonché a carico della relativa corte di pertinenza identificata al foglio 70, particella 76 (risulta inverosimile che due unità immobiliari riportate nel foglio 63 abbiano una corte di pertinenza riportata nel foglio 70).

Le risultanze catastali delle unità immobiliari urbane, in seguito al sopralluogo ed alle opportune verifiche, sono risultate inesatte in quanto, gli immobili oggetto di pignoramento, non si identificavano al foglio 63 particella 7 bensì al foglio 70, particella 76.

Per tale motivo, giusta autorizzazione del G.E., si è proceduto alle rettifiche catastali e dei vari atti di provenienza.

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 20/09/2007 a firma di notar FINO Giovanni ai nn. 57465/5782 di repertorio, iscritta il 22/09/2007 a Cosenza ai nn. 8491/34684, a favore di Banca Popolare di Crotone s.p.a., contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 180.000.

Durata ipoteca: 14 anni e 9 mesi.

La presente ipoteca volontaria è stata, erroneamente, iscritta sugli immobili siti nel comune di Rossano e riportati in catasto al foglio 63, particella 7 sub. 2 e sub. 3. Era compresa nella porzione immobiliare anche la corte di pertinenza, identificava in catasto al foglio 70, p.lla 76.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1240 di repertorio, trascritta il 16/09/2021 a Cosenza ai nn. 20521/25533, a favore di Spring SPV s.r.l. , contro ██████████ ██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il presente pignoramento è stato, erroneamente, iscritto sugli immobili siti nel comune di Rossano e riportati in catasto al foglio 63, particella 7 sub. 2 e sub. 3. Era compresa nella porzione immobiliare anche la corte di pertinenza, identificava in catasto al foglio 70, p.lla 76.

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini eseguite non sono stati riscontrati sull'immobile pignorato né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici, né spese straordinarie, né spese condominiali scadute ed insolute.

Trattasi di un fabbricato indipendente e, pertanto, non sono presenti tabelle e ripartizioni condominiali.

Il fabbricato allo stato attuale, anche se nella disponibilità dell'esecutata, risulta in stato di abbandono e, per un futuro utilizzo, necessita di opere di ristrutturazione edilizia, interna ed esterna, nonché di opere per la sistemazione dell'ultimo tratto di strada comunale, circa mt. 500, che dopo l'ultima alluvione non è percorribile con automezzi ma soltanto a piedi.

Si vuole far presente, inoltre, che terminata la strada comunale, per raggiungere l'immobile in oggetto bisogna attraversare alcuni terreni di proprietà della stessa esecutata che non sono stati oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tutti gli atti di provenienza, dal 1966 al 2007, identificano gli immobili oggetto di procedura in modo errato (fog. 63, p.lla 7 sub. 2 e fog. 63, p.lla 7 sub. 3).

In seguito al sopralluogo per il primo accesso si è constatato che i suddetti immobili non ricadevano nel foglio 63 bensì nel foglio 70 e che gli stessi si identificavano con la p.lla 76 in luogo della p.lla 7, errata.

Con l'atto per notar Anna Calvelli di Cosenza, rep. 70079 del 02.05.2023 si è provveduto alla rettifica di tali discordanze.

La Dichiarazione di Successione modificativa n. 47, vol. 9990 del 07.06.2023 è in corso di trascrizione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di notar Fino Giovanni ai nn. 57464/5781 di repertorio, registrato il 21/09/2007 a Rossano ai nn. 2191, trascritto il 22/09/2007 a Cosenza ai nn. 22044/34683.

Il titolo è riferito solamente a foglio 63, particella 7 sub. 2.

Con tale atto l'esecutata diventava proprietaria della metà del fabbricato, precisamente quella esposta a nord, sito nel comune di Corigliano Rossano, area Rossano, alla Contrada Ceradonna, riportato in catasto al foglio 63, particella 7 sub. 2, con diritto alla corte riportata in catasto al foglio 70, particella 76.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di notar Fino Giovanni ai nn. 57464/5781 di repertorio, registrato il 21/09/2007 a Rossano ai nn. 2191, trascritto il 22/09/2007 a Cosenza ai nn. 22044/34682.

Il titolo è riferito solamente a foglio 63, particella 7 sub. 3.

Con tale atto l'esecutata diventava proprietaria della metà del fabbricato, precisamente quella esposta a sud, sito nel comune di Corigliano Rossano, area Rossano, alla Contrada Ceradonna, riportato in

catasto al foglio 63, particella 7 sub. 3, con diritto alla corte riportata in catasto al foglio 70, particella 76.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica catastale (dal 02/05/2023), con atto stipulato il 02/05/2023 a firma di notar Calvelli Anna ai nn. 70049/19349 di repertorio, registrato il 12/05/2023 a Cosenza ai nn. 8663, trascritto il 12/05/2023 a Cosenza ai nn. 14890/11383-14891/11384-14892/11385-14893/11386.

Con tale atto si è proceduto alla rettifica degli identificativi catastali degli immobili oggetto di procedura e nello specifico: - dell'atto Longo del 01.08.1966 i dati corretti sono foglio 70, particella 76 sub. 1 (trascrizione del 12.05.2023 ai nn. 14890/11383); - dell'atto Longo del 04.07.1975 i dati corretti sono foglio 70, particella 76 sub. 2 (trascrizione del 12.05.2023 ai nn. 14891/11384); - dell'atto Fino del 20.09.2007 i dati corretti sono rispettivamente foglio 70, particella 76 sub. 2 (trascrizione del 12.05.2023 ai nn. 14892/11385) e foglio 70, particella 76 sub. 1 (trascrizione del 12.05.2023 ai nn. 14893/11386).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1966), con atto stipulato il 01/08/1966 a firma di notar Longo Vittorio, registrato il 09/08/1966 a Rossano ai nn. 1146, trascritto il 11/08/1966 a Cosenza ai nn. 13342/83582.

Il titolo è riferito solamente a foglio 63, p.lla 7 sub. 2.

Con il presente atto l'acquirente diventava proprietario della metà del fabbricato rurale sito alla Contrada Ceradonna del comune di Rossano, e precisamente la porzione esposta a nord, composto da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), il tutto riportato in catasto al foglio 63, particella 7 sub. 2, con diritto alla corte comune circostante.

██████████, in forza di denuncia di successione (dal 21/08/1972), registrato il 20/02/1974 a Rossano ai nn. n. 51 - vol. 151, trascritto il 13/03/1974 a Cosenza ai nn. 70710/6204.

Il titolo è riferito solamente a foglio 63, particella 7 sub. 2.

Con tale denuncia di successione ██████████ ciascuno per le rispettive quote e tutti per l'intero, diventavano proprietari della metà del fabbricato rurale sito alla Contrada Ceradonna del comune di Rossano, e precisamente l'ala esposta a nord, riportato in catasto al foglio 63, particella 7 sub. 2.

Tale Denuncia di Successione modificativa è stata presentata per modificare il cespite n. 4 della precedente denuncia di successione n. 51, vol. 151 del 1974. Tale cespite era stato, erroneamente, identificato al foglio 63, particella 7 sub. 2 (oggi foglio 70, particella 76 sub. 1). La successione non risulta ancora trascritta ma ne è stata fatta espressa richiesta.

Il titolo è riferito solamente a foglio 63, p.lla 7 sub. 3.

Con tale atto gli acquirenti, ciascuno per le proprie quote e tutti per l'intero, diventavano proprietari della metà del fabbricato rurale sito alla Contrada Ceradonna del comune di Rossano, e precisamente l'ala esposta a sud, costituita da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, con diritto ed accesso dalla circostante corte comune, il tutto riportato in catasto al foglio 63, particella 7 sub. 3. In seguito al ██████████ le rispettive quote di usufrutto si sono consolidate per intero alla nuda proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi degli atti relativi ai vari passaggi di proprietà si è riscontrato che tale fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967. Tanto viene confermato dalle Aerofotogrammetrie IGM (allegato 10) i cui voli sono stati effettuati nell'anno 1955, sulle quali è già presente il fabbricato in oggetto.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Corigliano Rossano, area Rossano, ed ai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico si fa presente che non sono state riscontrate pratiche edilizie in riferimento al fabbricato in oggetto (vedasi allegato 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità edilizia è data dall'assenza di pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato in parola che è stato realizzato in data antecedente al 1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità catastale è stata determinata dalla presentazione delle pratiche Docfa, opportunamente autorizzate dal G.E., con cui sono stati rettificati gli identificativi catastali degli immobili in oggetto (vedasi allegati 12-13-14-15-16).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La corrispondenza della titolarità è stata determinata dall'atto di rettifica catastale per notar Calvelli Anna di Cosenza rep. n. 70049 del 02.05.2023 nonché dalla Dichiarazione di Successione modificativa n. 47, vol. 9990 del 07.06.2023.

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA CERADONNA SNC

FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Ceradonna snc, della superficie commerciale di **623,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto si identifica con un fabbricato, suddiviso in due unità immobiliari, composto nel complesso da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) situato in zona rurale del comune di Corigliano Rossano, zona Rossano, distante dal centro abitato e scarsamente munita dei servizi pubblici essenziali. Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono e necessita dell'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia.

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

- foglio 70 particella 76 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 57,07 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ceradonna, snc, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'unità immobiliare in oggetto confina a nord, est ed ovest con la corte comune, riportata in catasto al foglio 70, particella 76 sub. 4 mentre a sud confina in parte con l'unità immobiliare identificata al foglio 70, particella 76 sub. 2, stessa ditta, ed in parte con il vano scala comune identificato al foglio 70, particella 76 sub. 3.

- foglio 70 particella 76 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ceradonna, snc, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'unità immobiliare in oggetto confina a sud, est ed ovest con la corte comune, riportata in catasto al foglio 70, particella 76 sub. 4 mentre a nord confina in parte con l'unità immobiliare identificata al foglio 70, particella 76 sub. 1, stessa ditta, ed in parte con il vano scala comune identificato al foglio 70, particella 76 sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari. La particella 76 sub. 1 occupa la parte nord ed è costituita da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto). La particella 76 sub. 2 occupa la parte sud ed è, anch'essa, costituita da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto).

Completano il lotto la particela 76 sub. 3, bene comune non censibile, vano scala in comune tra le due unità immobiliari e la particella 76 sub. 4, bene comune non censibile, corte comune di pertinenza.

L'intero fabbricato sviluppa una superficie utile complessiva, tra piano terra, primo e secondo, di mq. 410,40, circa, ed una superficie lorda complessiva di mq. 660,00, circa, oltre la corte comune che, al netto dell'area di sedime del fabbricato, misura una superficie di mq. 820,00, circa.

L'altezza utile interna del piano terra e del piano primo è di mt. 3,80, circa, mentra al piano secondo varia da mt. 2,50, circa, a mt. 3,70, circa.

Le strutture portanti sono in muratura ordinaria di pietra; le tramezzature interne sono in mattoni forati di laterizi; i pavimenti sono in parte in mattonelle di graniglia ed in parte in mattonelle di ceramica ma si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione; gli intonaci interni sono del tipo civile liscio; gli infissi esterni al piano terra sono in ferro con vetro singolo e scuretti interni; al piano primo ed al piano secondo sono in legno con vetro singolo e persiane in legno; i portoni di accesso sono in legno massello.

In generale il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e necessita di importanti opere di ristrutturazione edilizia quali: rifacimento del tetto di copertura, rifacimento dei solai di piano, rifacimento di tutti gli impianti tecnologici, rifacimento dei servizi igienici, rimozione e rifacimento intonaci interni, demolizione e rifacimento pavimenti, sostituzione di tutti gli infissi interni ed esterni, ecc..

Inoltre, dopo l'ultima alluvione, l'ultimo tratto di strada comunale di accesso non è più transitabile con automezzi ma soltanto a piedi.

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
Piano terra e primo	440,00	x	100 %	=	440,00
Piano secondo(sottotetto)	220,00	x	75 %	=	165,00
Corte di pertinenza (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte di pertinenza (otre i 25 mq)	795,00	x	2 %	=	15,90
Totale:	1.480,00				623,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Corigliano Rossano, area Rossano (12/09/2023)

Valore minimo: 145,00

Valore massimo: 160,00

Note: Gli importi si riferiscono a valori unitari al metro quadro.

OMI - Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2022 (12/09/2023)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

Note: I valori sono riferiti ad immobili di tipo economico in normale stato di manutenzione. Per la zona di ubicazione non sono stati riscontrati valori riferiti ad abitazioni di tipo popolare come quella oggetto di perizia. Tali valori, pertanto, vanno adeguati

alla tipologia di abitazione in oggetto.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato oggetto di perizia, per caratteristiche e dimensioni, e difficilmente paragonabile ad altri immobili simili. Non sono stati riscontrati annunci immobiliari di immobili aventi le medesime caratteristiche e non sono stati reperiti atti riconducibili a recenti passaggi di proprietà.

Le indagini condotte in seno all' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fanno riferimento a fabbricati o singole unità immobiliari di tipo economico, censite nella categoria A3, e che si trovano in normale stato manutentivo, abitabili ed ubicati nella medesima zona del bene oggetto di esecuzione. Tale indagine ha evidenziato una forbice di valori unitari contenuta tra €/mq. 350,00 ed €/mq. 500,00. Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono sostituire la stima dell'immobile in esame ed i prezzi devono essere utilizzati come fonte di informazione.

Tale valore medio, rapportato alla tipologia di immobile in esame, deve, necessariamente, tener conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dello stesso ed essere rapportato ai coefficienti di merito applicabili:

- Vetustà fabbricato: **edificio di oltre 40 anni in scadente stato di manutenzione**.....coefficiente - 15 %;
- Stato di conservazione: **immobile da ristrutturare**coefficiente - 10 %;
- Esposizione e vista: **vista esterna panoramica**.....coefficiente + 10 %;
- Impianti tecnologici: **assenti**.....coefficiente - 10 %;
- Urbanizzazione zona di ubicazione (strada, illuminazione, fogna, ecc.): **scarsa**.....coefficiente - 10 %;

Asserito come valore unitario il prezzo di €/mq. 280,00 ed eseguite le dovute comparazioni con i relativi coefficienti di merito si ritiene corretto assegnare come probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura l'importo di €/mq 180,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 623,40 x 180,00 = **112.212,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.212,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.212,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore venale del lotto, riferita all'attualità, è stata eseguita in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico). Tale metodo consiste nell'applicare un valore unitario a metro quadrato, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe caratteristiche. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, anche presso agenzie del settore immobiliare, ponendo particolare attenzione agli immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di causa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato	623,40	0,00	112.212,00	112.212,00
				112.212,00 €	112.212,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: €. 2.244,24
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: €. 109.967,76

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. 16.495,16
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: €. 93.472,60

data 15/09/2023

il tecnico incaricato
Gianluca De Mare