



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott.ssa NOVELLIS Vittoria

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.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

tecnico incaricato: Mario Mondilla

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
26/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SAN LORENZO DEL VALLO Via Cesare Battisti 10, della superficie commerciale di **136,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO
- foglio 12 particella 255 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.403,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.992,98</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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 01/12/2004 a firma di notaio Sergio Cappelli , iscritta il 06/12/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 6579 R.P. e 34205 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 70.000 €.

Importo capitale: 35.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a gravante su immobile identificato al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 del Comune di San Lorenzo del Vallo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/11/2006 a firma di Pubblico Ufficiale ETR Esazione Tributi s.p.a. ai nn. rep. 16185/34 di repertorio, iscritta il 22/11/2006 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 8949 R.P. e 42065 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.

Importo ipoteca: 43.150,12 €.

Importo capitale: 21.575,06 €.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente e gravante su immobili identificati al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 e al Foglio 12 p.lla 155 sub 3 del Comune di San Lorenzo del Vallo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2009 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. Rep. 38358 raccolta 15734 di repertorio, iscritta il 27/04/2009 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 1826 R.P. e 11689 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento..

Importo ipoteca: 105. 000 €.

Importo capitale: 52.500 €.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a gravante su immobile identificato al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 del Comune di San Lorenzo del Vallo



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

pignoramento, stipulata il 15/01/2011 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 88 Rep. di repertorio di repertorio, trascritta il 17/02/2011 a U ai nn. 3551 R.P. e 4908 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a gravante su immobile identificato al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 del Comune di San Lorenzo del Vallo

pignoramento, stipulata il 17/07/2020 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 964 Rep. di repertorio di repertorio, trascritta il 02/10/2020 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 16591 R.P. e 22617 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a immobile al Foglio 12 p.lla 155 sub 3 del Comune di San Lorenzo del Vallo

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 43 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/02/2025 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 3481 R.P. e 4255 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita a immobili di cui al Foglio 12 p.lla 155 sub 2 e sub 3 del Comune di San Lorenzo del Vallo

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime legale di comunione, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/12/2004 a firma di notaio Sergio Cappelli ai nn. Rep. 31131 raccolta 10277 di repertorio di repertorio, registrato il 03/12/2004 a Agenzia delle Entrate di Aciri ai nn. 7486 serie 1T, trascritto il 06/12/2004 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Cosenza ai nn. 34201 R.G. e 24380 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 04/2005 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di Ristrutturazione di un Fabbricato in muratura per civile abitazione sul fabbricato distinto in NCEU al Foglio 12 p.la 155 sub 2 e sub 3, presentata il 02/02/2005 con il n. 6195 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/03/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta difforme rispetto al Permesso di Costruire rilasciato, in quanto al piano primo vi è una estensione dell'area scoperta. Infatti dal progetto assentito risultano al piano primo due balconi invece nello stato attuale è stato realizzato un unico balcone che unisce i due progettati e di fatto realizza quindi un terrazzo di più ampie dimensioni. Tale terrazzo di fatto diventa un area coperta dello spazio antistante l'ingresso dell'appartamento posto al piano inferiore (normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di San Lorenzo del Vallo - 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: Scia in Sanatoria per opere realizzate in difformità del titolo edilizio: trattasi di aumento di superficie di area scoperta senza aumento di volumetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni da versare per difformità realizzate e diritti di segreteria comunali per Scia in sanatoria: €1.600,00
- Onorario professionale per redazione pratica per ottenimento di Scia in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in base alla difformità evidenziata nel capitolo riguardante la conformità edilizia, risulta necessario una volta regolarizzato con la Scia in Sanatoria, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, anche tramite fusione delle unità immobiliari. Inoltre la planimetria del subalterno 3 non risulta essere presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate per cui necessita una pratica Docfa per lo inserimento della stessa in atti catastali (normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di aggiornamento planimetrico

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



Costi di regolarizzazione:

- Imposte per Variazione catastale e onorario: € 600,00
- Imposte e onorario per inserimento planimetria catastale del sub 3 ad oggi non presente: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore generale vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera, l'immobile ricade in zona di completamento B. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA CESARE BATTISTI 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN LORENZO DEL VALLO Via Cesare Battisti 10, della superficie commerciale di **136,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO
- foglio 12 particella 255 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vano, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battista n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/12/2004 per notaio CAPPELLI SERGIO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area





**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Astrovillari - Spessano - Alba

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE** DESCRIZIONE  
**GIUDIZIARIE** L'immobile  
pieno prim

ad abitazione che si sviluppa

o terra e

arretrato

e di San

ASTE

cucina-  
cala che

no stato

Le pareti s  
colori chia  
Nel bagno  
risultano n

menti piastrelle del tipo c  
egno è dotato di tutti gli e

e pareti  
e pareti  
igienico

mentre il

ASTE

olve alla  
ri) negli

caso di  
n risulta

ivo all'

imo vi è  
balconi  
di fatto

ASTE 

realizza quindi un terrazzo di più ampie dimensioni. Tale terrazzo di fatto diventa un area coperta dello spazio antistante l'ingresso dell'appartamento posto al piano inferiore.

Per tale abuso risulta necessario provvedere alla redazione di una Scia in Sanatoria: tale abuso risulta sanabile e tale non apporta aumenti volumetrici del fabbricato ma solo aumenti di superficie delle aree scoperte.

***Tale fabbricato 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
abitazione al piano terra (sub 3)	46,28	x	100 %	=	46,28
area scoperta al piano terra (sub 2)	13,37	x	25 %	=	3,34
abitazione al piano primo (sub 2)	80,72	x	100 %	=	80,72
terrazzo al piano primo (sub 2)	24,11	x	25 %	=	6,03
<b>Totale:</b>	<b>164,48</b>				<b>136,37</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 17/2023

Descrizione: appartamento in San Lorenzo del Vallo, in catasto al fg. 10, p.lla 757, sub 13, 1

Indirizzo: Frazione ex via dei CADUTI DI GUERRA San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.502,10 pari a 577,22 Euro/mq

Valore Ctu: 78.502,10 pari a: 577,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.118,08 pari a: 243,52 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2020



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 220/2014

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 174,96 mq per la quota di 100/100; identificato catastalmente al foglio 10 particella 691 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Caduti, piano: Secondo Il bene risulta ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, 1

Indirizzo: Via dei caduti , snc San Lorenzo Del Vallo, CS

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.443,00 pari a 585,39 Euro/mq

Valore Ctu: 102.443,00 pari a: 585,39 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.413,60 pari a: 185,22 Euro/mq

Distanza: 89.00 m

Numero Tentativi: 6

#### 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, 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 di riscaldamento, 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.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di buon livello ma anche della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni precedenti al 1967 ; il fabbricato risulta come descritto in un buono stato conservativo e di finitura; eppure con un valore di scarsa contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto poco vivace, e anche con moderate 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 approfondita attraverso poche 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 d'uso residenziale , a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazione dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità, catastali, rispetto alla planimetria presente in atti.

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

400-500 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 simili, hanno prodotto risultati pressoché in linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 425,00 €/mq ed un massimo di 560,00 €/mq , in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 490,00 €/mq di Superficie lorda.

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, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 550,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudentiale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,37 x 550,00 = 75.003,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 75.003,50

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 75.003,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, 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 perché il confronto è 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 è 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 catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di San Lorenzo del Vallo, ufficio del registro di Cosenza e Aciri, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo del Vallo, agenzie delle zone limitrofe di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2024, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio.

## 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:

tecnico incaricato: Mario Mondilla

Pagina 10 di 11



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,37	0,00	75.003,50	75.003,50
				<b>75.003,50 €</b>	<b>75.003,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 5.600,00**

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

**€. 69.403,50**

**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:

**€. 10.410,53**

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:

**€. 58.992,98**

data 27/09/2025

il tecnico incaricato  
Mario Mondilla

