



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TIGRI SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Pasquale Angelo Spina

CUSTODE:

Avv. Emanuela Cofone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

tecnico incaricato: Mario Laurito

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
86/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Salvatore Rago 18, della superficie commerciale di 113,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Cassano all'Ionio (CS), ubicato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, bagno, ripostiglio e corridoio (quest'ultimo diviso in tre porzioni). Sono inoltre presenti due balconi. All'appartamento si accede tramite una scala esterna a singola rampa. L'altezza utile interna dell'appartamento varia da circa 2,84 metri a circa 3,11 metri. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, fatta eccezione per la pavimentazione del bagno che risulta essere in mattonelle di ceramica e per quella della camera da letto matrimoniale che è in laminato effetto legno. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Il portone d'ingresso è a due ante in legno con sopraluce. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti tracce di umidità e muffe con esfoliazione degli intonaci interni.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella 262 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita 19,63 Euro, indirizzo catastale: Via Salvatore Rago, 18 - Cassano all'Ionio, piano: 1, intestato a [REDACTED]
 - foglio [REDACTED] particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Salvatore Rago, 18 - Cassano all'Ionio, piano: 1, intestato a [REDACTED]
 - foglio [REDACTED] particella 269 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Salvatore Rago, 18 - Cassano all'Ionio, piano: 1, intestato a [REDACTED]
- Immobile graffato con l'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con Foglio [REDACTED] - Particella 262 - Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,23 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:	€. 48.949,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.949,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredo.

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**, stipulata il 07/07/2008 a firma di Notaio Gabriele Guidoccio ai nn. Rep. 3892/1865 di repertorio, iscritta il 14/07/2008 ai nn. 3728/23338, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 ai nn. Rep. 167 di repertorio, trascritta il 15/03/2021 ai nn. 5117/6529, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del Tribu

pignoramento, stipulata il 26/06/2025 ai nn. Rep. 1639 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 ai nn. 18625/22921, a favore di TIGRI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), contro [REDACTED] derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Castrovillari

4.2.3. Altre trascrizioni: *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:

Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito, nè è stato nominato un amministratore pro-tempore.

Sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interraste quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2008), con atto stipulato il 07/07/2008 a firma di notaio Gabriele Guidoccio ai nn. Rep. 3891/1864 di repertorio, trascritto il 14/07/2008 a Cosenza ai nn. 16598/23337

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 01/08/1958 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 01/08/1958 ai nn. Rep. 13480 di repertorio, trascritto il 22/09/1958 a Cosenza ai nn. nn. 10851/97655 (la donazione) e nn. 10852/97656 (la divisione).

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione del signor

volume 288/6, trascritto il 04/12/2008 a Cosenza ai nn. 40265/51180.

Il titolo è riferito solamente a Nell'eredità devoluta per legge in favore della figlia e del coniuge cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di CASSANO ALL'IONIO (CS) censiti al NCEU fg. part. 262 sub. 2 nat. A/5 vani 1.0 e NCEU fg. part. 262 sub. 3 nat. A/4 vani 4.0 (nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la graffatura)..

L'accettazione tacita di eredità da parte della stata trascritta a Cosenza il 24 dicembre 2021 ai numeri 29542/36405.

volume 288/6, trascritto il 04/12/2008 a Cosenza ai nn. 40265/51180.

Il titolo è riferito solamente a Nell'eredità devoluta per legge in favore della figlia e del coniuge cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di CASSANO ALL'IONIO (CS) censiti al NCEU fg. part. 262 sub. 2 nat. A/5 vani 1.0 e NCEU fg. part. 262 sub. 3 nat. A/4 vani 4.0 (nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la graffatura)..

L'accettazione tacita di eredità da parte della stata trascritta a Cosenza il 24 dicembre 2021 ai numeri 29542/36405.

la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione della 06 fino al 07/07/2008), registrato il 28/05/2007 a Castrovillari ai nn. 375 - volume 289/7, trascritto il 19/09/2008 a Cosenza ai nn. 26496/34754.

Il titolo è riferito solamente a Nell'eredità devoluta per legge in favore della figlia cadeva la citata quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in comune di CASSANO ALL'IONIO (CS) censiti al NCEU fg. part. 262 sub. 2 nat. A/5 vani 1.0 e NCEU fg. part. 262 sub. 3 nat. A/4 vani 4.0 (nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la graffatura)..

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Cosenza il 24 dicembre 2021 ai numeri 29543/36406.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune Cassano all'Jonio (CS), **NON è stato possibile alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia** (vedi "Allegato B - Comunicazione dell'U.T.C.").

Tuttavia, dall'esame della documentazione catastale reperita attraverso la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia del Territorio è stato possibile appurare che l'accatastamento dell'immobile in oggetto è avvenuto in data 14/03/1940 (vedi "Allegato C - Planimetrie catastali") e, pertanto, **essendo stato realizzato in epoca anteriore all'anno 1942, ossia in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942, l'immobile è da considerarsi legittimo, anche in assenza di licenza/concessione edilizia.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune

Cassano all'Ionio (CS), **NON è stato possibile alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.** Tuttavia, dall'esame della documentazione catastale reperita attraverso la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia del Territorio è stato possibile appurare che l'accatastamento dell'immobile in oggetto è avvenuto in data 14/03/1940 (vedi "Allegato C - Planimetrie catastali") e, pertanto, **essendo stato realizzato in epoca anteriore all'anno 1942, ossia in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942, l'immobile è da considerarsi legittimo, anche in assenza di licenza/concessione edilizia.**

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DOCFA (previa presentazione di C.I.L.A in sanatoria) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A in sanatoria + sanzione; € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA (previa presentazione di C.I.L.A in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA (previa presentazione di C.I.L.A in sanatoria): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA SALVATORE RAGO 18

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO vi [redacted] cie commerciale di **113,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Appartamento per civile abitazione sita nel Co [redacted] icato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, bagno, ripostiglio e corridoio (quest'ultimo diviso in tre porzioni). Sono inoltre presenti due balconi. All'appartamento si accede tramite una scala esterna a singola rampa. L'altezza utile interna dell'appartamento varia da circa 2,84 metri a circa 3,11 metri. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, fatta eccezione per la pavimentazione del bagno che risulta essere in mattonelle di ceramica e per quella della camera da letto matrimoniale che è in laminato effetto legno. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Il portone d'ingresso è a due ante in legno con sopra luce. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale.

Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti tracce di umidità e muffe con esfoliazione degli intonaci interni.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella 262 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, rendita 19,63 Euro, indirizzo catastale: Via Salvatore Rago, 18 - Cassano all'Ionio, piano: 1, intestato a [redacted]
 - foglio [redacted] particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Salvatore Rago, 18 - Cassano all'Ionio, piano: 1, intestato a [redacted]
 - foglio [redacted] particella 269 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Salvatore Rago, 18 - Cassano all'Ionio, piano: 1, intestato a [redacted]
- Immobile graffiato con l'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con Foglio [redacted] - Particella 262 - Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1 - Esterni con indicazione appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2 - Interni (Soggiorno)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - Spezzano Albanese - Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco archeologico di Sibari - Santuario Madonna della Catena - Grotta di Sant'Angelo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione sita nel Comune di Cassano all'Jonio (CS), ubicato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza avente struttura portante in muratura ordinaria. Detto appartamento si articola su un unico livello ed è composto da: soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, bagno, ripostiglio e corridoio (quest'ultimo diviso in tre porzioni). Sono inoltre presenti due balconi. All'appartamento si accede tramite una scala esterna a singola rampa. L'altezza utile interna dell'appartamento varia da circa 2,84 metri a circa 3,11 metri. Le pavimentazioni interne sono in graniglia, fatta eccezione per la pavimentazione del bagno che risulta essere in mattonelle di ceramica e per quella della camera da letto matrimoniale che è in laminato effetto legno. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. Il portone d'ingresso è a due ante in legno con sopraluce. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti tracce di umidità e muffe con esfoliazione degli intonaci interni.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano mediocri.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	112,50	x	100 %	=	112,50
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	2,90	x	25 %	=	0,73
Totale:	115,40				113,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,22 x 450,00 = **50.949,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.949,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.949,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online



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	113,22	0,00	50.949,00	50.949,00
				50.949,00 €	50.949,00 €

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

€. 2.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 48.949,00****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

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:

€. 48.949,00

data 19/11/2025

il tecnico incaricato
Mario Laurito

