



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott.ssa Rosa Sallorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Mecchia

CF: MCCVCN67B24C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Pietro Toselli n.1

telefono: 098127358

email: vincenzomecchia@libero.it

PEC: vincenzo.mecchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
93/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno residenziale sito a TERRANOVA DA SIBARI in Località Cecapesce, della superficie commerciale di **mq 2.831,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è formato da un appezzamento di terreno con destinazione urbanistica edificabile, distinto con due perticelle catastali, dalla superficie totale di mq 3200. La conformazione è irregolare, non pianeggiante, con pendenza da sud verso nord dove confina con la pubblica strada di Cecapesce dalla quale si accede. Sul lato sud verso monte, è attraversato da una viabilità di piano che divide il lotto da un area verde, identificata dal PRG come zona F1A. Sulla pubblica via sono presenti i sottoservizi primari. L'area circostante è caratterizzata da edifici residenziali di vecchia costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 454 (catasto terreni), qualità Seminativo classe 2, superficie mq 715, reddito agrario € 1,29, reddito dominicale € 2,58 intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Foglio 25 p.lla 387-493-455
- foglio 25 particella 455 (catasto terreni), qualità Seminativo classe 2, superficie mq 2485, reddito agrario € 4,49, reddito dominicale € 8,98, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Strada Comunale, foglio 25 p.lle 215-454-279

Il terreno presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Piantagione di melone giallo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.831,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.400,00
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 liquidazioni giudiziali:

Pignoramento stipulato l' 11/07/2025 a firma di UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE ai nn. 1824 di repertorio, trascritta il 28/11/2025 a 01/08/2025 ai nn. Registro generale n. 24292 Registro particolare n. 19725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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 (dal 15/06/2018), con atto stipulato il 15/06/2018 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 48905/24770 di repertorio, trascritto il 09/07/2018 a Cosenza ai nn. RP 13734 E RG 17810. Pervenuto da PARROTTA Ferdinando, nato a Castrovillari (CS) il 04/02/1985 - C.F. PRRFDN85B04C349Q con atto di Donazione Accettata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1 (fino al 29/12/2015), con atto stipulato il 08/10/1975 a firma di Notaio Carlo Carelli ai nn. 28453 di repertorio, trascritto il 13/10/1975 a Cosenza ai nn. RP 100477 e RG 16119.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1 (dal 29/12/2015 fino al 15/06/2018), con atto stipulato il 29/12/2015 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 46506/22861 di repertorio, trascritto il 01/02/2016 a Cosenza ai nn. RP 2161 e RG 2521.

Pervenuti da CASSIAMO Maria Elvira nata a Terranova da Sibari (CS) il 02/07/1944 - C.F.CSSMLV44L42L124Q, con atto di Compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 11770 del 19/11/2001, l'immobile ricade in zona BRU1- Verde- Viabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA BRU1

- 1) If (Fabbriabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq;
- 2) H (Altezza massima) = 10,5 ml;
- 3) N (Numero dei piani) = 3+ mansarda o seminterrato;
- 4) Ds (Distacco dal filo stradale) = allineamento o in assenza 3 ml;
- 5) Df (Distacco tra i fabbricati) = 10,5 ml;
- 6) Dc (Distacco dai confini) = 5,25 ml. Mai < di H/2 (vedi art. precedente) è ammessa l'edificazione sul confine o in aderenza;
- 7) P (Parcheggi privati) = 1 mq./10 mc. di edificato;
- 8) Pp (Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico) = 10 mq/100 mc di edificato (detta quantità concorre alla formazione del premio di cubatura di cui al comma successivo);
- 9) Rc (Rapporto di copertura = 35% del lotto fondiario al netto delle aree eventualmente cedute per viabilità.

Art. 27 - Zone destinate ai servizi sociali pubblici e/o di uso pubblico F.

Sono le zone individuate dal P.R.G.C. per il soddisfacimento del fabbisogno, sia pregresso che emergente relativamente alle sole ZTO del tipo RU e BRU., di servizi sociali così come specificati dall'art. 44 della legge n°865/71 e più precisamente:

- a - asili nido e scuole materne
- b - scuole dell'obbligo e superiori c - mercati di quartiere
- d - delegazioni comunali
- e - chiese ed edifici per il culto f - impianti sportivi di quartiere g - centri sociali
- h - aree verdi di quartiere.

L'utilizzazione di queste zone avverrà in base a progetti esecutivi, di iniziativa sia pubblica che privata, secondo quanto specificato per ogni singola sotto zona e conseguente Concessione Edilizia dovuta solo nel caso di richiesta privata.

Detti progetti esecutivi per le zone del tipo F, con esclusione per quelle del tipo F4, dovranno prevedere la destinazione a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico, di parte dell'area interessata per una percentuale pari al 10% minimo.

Queste ultime aree concorrono alla formazione dello standard generale di Piano relativamente alle ZTO del tipo A e B.

Dette attrezzature potranno essere realizzate anche dai privati nel qual caso gli stessi

dovranno sempre e comunque garantirne l'uso pubblico, anche in regime tariffario, delle opere e/o sistemazioni realizzate. Di detto impegno dovrà farsi menzione scritta, sotto forma di atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nella Concessione, per cui una sua violazione costituirà motivo inappellabile per la decadenza della Concessione Edilizia stessa che verrà notificata all'interessato nelle forme di legge; di conseguenza a ciò le opere e/o le sistemazioni realizzate saranno considerate abusive per ogni conseguente effetto.

In tutte le zone del tipo F è esclusa tassativamente la destinazione d'uso residenziale, a meno per quei complessi edilizi per i quali si rende necessaria la guardiania, che potrà essere allocata in locali la cui dimensione non potrà in alcun caso superare 80 mq di superficie e che dovranno essere ricompresi volumetricamente nell'edificio principale.

Tutte le aree di cui ai punti precedenti potranno essere cedute volontariamente ed a titolo gratuito dai privati proprietari alla Pubblica Amministrazione, in tal caso il valore delle stesse, calcolato in base alle vigenti disposizioni di legge in materia di espropriazione per pubblica utilità, sarà portato a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione che lo stesso privato dovrebbe corrispondere in caso di edificazione su aree di sua proprietà. In alternativa a ciò è ammesso un premio di cubatura, sempre e soltanto in caso di cessione volontaria gratuita di aree destinate a servizi pubblici, pari a 50 mc per ogni 300 mq di superficie ceduta.

Sono state individuate le seguenti sottozone:

Sottozona del tipo F1.

Rientrano in questa sottozona le attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico di cui al punto -h- precedente e più precisamente:

1. palestre coperte
2. piscine anche coperte
3. centri sportivi polifunzionali con spazi coperti
4. attrezzature sportive agonistiche
5. campi sportivi di qualsiasi genere

L'edificazione di dette sottozone avverrà, da parte della Pubblica Amministrazione, in base a progetti esecutivi che saranno approvati dalla Amministrazione Comunale, con indici e parametri che da Essa saranno ritenuti opportuni.

Nel caso in cui detta edificazione avverrà da parte di operatori privati saranno applicati i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura del lotto	= 40%
Altezza massima della struttura	= 7,5 ml*
Distanza dai confini di proprietà	= 5 ml
Distanza dalle strade	= 7 ml
Distanza dai fabbricati	= 10 ml
Parcheggi d'uso pubblico	= 30% del lotto
Spazi a verde naturale	= 30% del lotto

* è ammessa deroga in caso di strutture abilitate allo sport agonistico per le quali sono richieste a norma delle vigenti disposizioni di Legge e/o regolamentari altezze maggiori e nei limiti di dette particolari prescrizioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI LOCALITÀ CECAPESCE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno residenziale sito a TERRANOVA DA SIBARI in Località Cecapesce, della superficie commerciale di **mq 2.831,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è formato da un appezzamento di terreno con destinazione urbanistica edificabile, distinto con due perticelle catastali, dalla superficie totale di mq 3200. La conformazione è irregolare, non pianeggiante, con pendenza da sud verso nord dove confina con la pubblica strada di Cecapesce dalla quale si accede. Sul lato sud verso monte, è attraversato da una viabilità di piano che divide il lotto da un area verde, identificata dal PRG come zona F1A. Sulla pubblica via sono presenti i sottoservizi primari. L'area circostante è caratterizzata da edifici residenziali di vecchia costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 454 (catasto terreni), qualita Seminativo classe 2, superficie mq 715, reddito agrario € 1,29, reddito dominicale € 2,58 intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Foglio 25 p.lla 387-493-455
- foglio 25 particella 455 (catasto terreni), qualita Seminativo classe 2, superficie mq 2485, reddito agrario € 4,49, reddito dominicale € 8,98, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Strada Comunale, foglio 25 p.lle 215-454-279

Il terreno presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Piantagione di melone giallo ,



Vista dal lato sud



Ingresso del lotto da via Cecapesce.



Vista dal lato nord da via Cecapesce

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal certificato di destinazione urbanistica si evincono le seguenti prescrizioni:

Foglio 25 Particelle 454

Mq 130,00 circa ricadono in Vincolo Viabilità.

Mq 330,00 circa ricadono in Zona a Verde.

La restante Superficie ricade in ZONA BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistico edilizia a caratteristica densa.

Foglio 25 Particella 455

Mq 230,00 circa ricadono in Vincolo Viabilità.

Mq 120,00 circa ricadono in Zona a Verde.

La restante Superficie ricade in ZONA BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistico edilizia a caratteristica densa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione edificabile BRU1	2.390,00	x	100 %	=	2.390,00
Zona verde	450,00	x	50 %	=	225,00
Vincolo viabilità	360,00	x	60 %	=	216,00
Totale:	3.200,00				2.831,00



Planimetria Google Earth



Planimetria con indicazione delle zone urbanistiche

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel calcolo del valore sono stati applicati degli adeguamenti, dovuti alla disomogeneità urbanistica del terreno, interessato per circa mq 450 a Zona verde F1A e per mq 360 a viabilità di piano. All'intero lotto è stato attribuito un valore al di €/mq 30,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.831,00 x 30,00 = **84.930,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per la valutazione si è utilizzata la metodologia:

“Stima secondo le indicazioni di mercato” e sul riscontro dei valori indicati dall'ufficio Tecnico Comunale.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di terreni con destinazione residenziale ubicati nella zona.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto eventualmente di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Le fonti di informazione consultate sono stati anche osservatori del mercato immobiliare e valutazioni di terreni simili nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Terranova da Sibari

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	terreno residenziale	2.831,00	0,00	84.900,00	84.900,00
				84.900,00 €	84.900,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.490,00**

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:	€. 10,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
93/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno residenziale sito a TERRANOVA DA SIBARI in Via Prato angolo via Francesco Cilea, della superficie commerciale di **1.041,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è formato da un appezzamento di terreno con destinazione urbanistica edificabile, della superficie catastale di mq 1135. La conformazione è irregolare, pianeggiante con buona esposizione. Confina con due strade pubbliche dalle quali si accede via Prato e Francesco Cilea, la quale superficie di quest'ultima ricade per circa mq 235 sul lotto. L'area circostante è caratterizzata da edifici residenziali di vecchia costruzione. Sulle pubbliche vie sono presenti i sottoservizi primari. All'interno del lotto è stata posizionata una cabina dell'Enel, della quale è previsto lo spostamento nell'area comunale confinante con il lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 764 (catasto terreni), qualità seminativo classe 2, superficie 1135, reddito agrario € 2,05, reddito dominicale € 4,10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Vie Prato e Francesco Cilea, p.lle 865-975963-964

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.041,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sul terreno insiste una cabina Enel, della quale è previsto lo spostamento sulla particella limitrofa di proprietà comunale.

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 liquidazioni giudiziali:

Pignoramento stipulato il 11/07/2025 a firma di UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE ai nn. 1824 di repertorio, trascritta il 28/11/2025 a 01/08/2025 ai nn. Registro generale n. 24292 Registro particolare n. 19725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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 (dal 15/04/2009), con atto stipulato il 15/04/2009 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. 22583/8894 di repertorio, trascritto il 28/04/2009 a COSENZA ai nn. RP n. 8411 e RG n.11842. Pervenuto da RIZZO Francesco Mario, nato a Terranova da Sibari (CS) il 16/08/1951 - C.F. RZZFNC51M16L124X

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 15/04/2018), con atto stipulato il 23/03/1997 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. 5746 di repertorio, trascritto il 11/04/1997 a Cosenza ai nn. RP 8411 e RG 11842.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 11770 del 19/11/2001, l'immobile ricade in zona BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistica. Edilizia a carattere densa. Vincolo di viabilità di piano.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA BRU1

- 1) If (Fabbriabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq;
- 2) H (Altezza massima) = 10,5 ml;
- 3) N (Numero dei piani) = 3+ mansarda o seminterrato;
- 4) Ds (Distacco dal filo stradale) = allineamento o in assenza 3 ml;
- 5) Df (Distacco tra i fabbricati) = 10,5 ml;
- 6) Dc (Distacco dai confini) = 5,25 ml. Mai < di H/2 (vedi art. precedente) è ammessa l'edificazione sul confine o in aderenza;
- 7) P (Parcheggi privati) = 1 mq./10 mc. di edificato;
- 8) Pp (Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico) = 10 mq/100 mc di edificato (detta quantità concorre alla formazione del premio di cubatura di cui al comma successivo);
- 9) Rc (Rapporto di copertura = 35% del lotto fondiario al netto delle aree eventualmente cedute per viabilità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA PRATO ANGOLO VIA FRANCESCO CILEA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno residenziale sito a TERRANOVA DA SIBARI in Via Prato angolo via Francesco Cilea, della superficie commerciale di **1.041,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è formato da un appezzamento di terreno con destinazione urbanistica edificabile, della superficie catastale di mq 1135. La conformazione è irregolare, pianeggiante con buona esposizione. Confina con due strade pubbliche dalle quali si accede via Prato e Francesco Cilea, la quale superficie di quest'ultima ricade per circa mq 235 sul lotto. L'area circostante è caratterizzata da edifici

residenziali di vecchia costruzione. Sulle pubbliche vie sono presenti i sottoservizi primari. All'interno del lotto è stata posizionata una cabina dell'enel, della quale è previsto lo spostamento nell'area comunale confinante con il lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 764 (catasto terreni), qualità seminativo classe 2, superficie 1135, reddito agrario € 2,05, reddito dominicale € 4,10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Vie Prato e Francesco Cilea, p.lle 865-975963-964

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Strada di accesso



cabina Enel

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal certificato di destinazione urbanistica si evincono le seguenti prescrizioni:

Foglio 29 Particelle 764

Mq 235,00 circa ricadono in Vincolo Viabilità..

La restante Superficie ricade in ZONA BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistico edilizia a caratteristica densa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione edificabile BRU1	900,00	x	100 %	=	900,00
Viabilità	235,00	x	60 %	=	141,00

Totale:	1.135,00	1.041,00
---------	----------	----------



Planimetria del lotto su Google Earth

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel calcolo del valore sono stati applicati degli adeguamenti, dovuti alla disomogeneità urbanistica del terreno, interessato per circa mq 235 a viabilità di piano. All'intero lotto è stato attribuito un valore al di €/mq 30,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.041,00 x 30,00 = **31.230,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per la valutazione si è utilizzata la metodologia:

“Stima secondo le indicazioni di mercato” e sul riscontro dei valori indicati dall'ufficio Tecnico Comunale.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di terreni con destinazione residenziale ubicati nella zona.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto eventualmente di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Le fonti di informazione consultate sono stati anche osservatori del mercato immobiliare e valutazioni di terreni simili nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di del Comune di Terranova da Sibari

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	terreno residenziale	1.041,00	0,00	31.200,00	31.200,00
				31.200,00 €	31.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.120,00**

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: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
93/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo sito a TERRANOVA DA SIBARI in C.da Galatrella, della superficie commerciale di mq **4.883,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 173 (catasto terreni), qualita Agrumeto irriguo classe U, superficie mq 2500, reddito agrario € 15,49, reddito dominicale € 40,67, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Foglio 32 P.lle 603-564 strada comunale.
- foglio 32 particella 628 (catasto terreni), qualita Agrumeto classe U, superficie mq 3633, reddito agrario € 22,52, reddito dominicale € 59,10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Foglio 32 p.lle 564-202-201-203

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Agrumeto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.883,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE ai nn. 1824 di repertorio, trascritta il 28/11/2025 a 01/08/2025 ai nn. Registro generale n. 24292 Registro particolare n. 19725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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 (dal 26/04/2018), con atto stipulato il 26/04/2018 a firma di NOTAIO CAPPELLI SERGIO ai nn. 48793/24682 di repertorio, trascritto il 28/05/2018 a COSENZA ai nn. 10611.

Il titolo è riferito solamente a Terreni foglio 32 particelle 173 e 628 .

Pervenuto da CURTI EMANUELE, nato a Terranova Da Sibari (CS) il 08/03/1930 - C.F. CRTMNL30C08L124C Su tali immobili il patto di riservato dominio a favore dell'Opera per la Valorizzazione della Sila, Ente di Diritto Pubblico - Sede Cosenza (CS) C.F. 00121900781, è stato cancellato con annotazione del 31/05/2006 annotata ai nn. Registro Particolare 2592 e Registro Generale 18094.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/04/2018), con atto stipulato il 22/09/1959 a firma di NOTAIO MARTINO GABRIELE ai nn. 2129/1512 di repertorio, trascritto il 19/10/1959 a

COSENZA ai nn. 114938 PR E 14328 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 11770 del 19/11/2001, l'immobile ricade in zona Zona Agricola "E". Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA agricola "E"

- 1) - If. (Indice fondiario) = 0,03 mc/mq;
- 2) - H (Altezza massima) = 7,50 ml;
- 3) - Dc.(Distanza dai confini) = 5 ml;
- 4) - Df. (Distanza tra fabbricati) = 10 ml;
- 5) - Ds (Distanza dal ciglio stradale) = 10 ml;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI C.DA GALATRELLA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo sito a TERRANOVA DA SIBARI in C.da Galatrella, della superficie commerciale di mq **4.883,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 173 (catasto terreni), qualita Agrumeto irriguo classe U, superficie mq 2500, reddito agrario € 15,49, reddito dominicale € 40,67, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Foglio 32 P.lle 603-564 strada comunale.
- foglio 32 particella 628 (catasto terreni), qualita Agrumeto classe U, superficie mq 3633, reddito agrario € 22,52, reddito dominicale € 59,10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Foglio 32 p.lle 564-202-201-203

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Agrumeto.

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, i parcheggi sono inesistenti.



Terreno incolto



Agrumeto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è formato da due appezzamenti di terreno con destinazione agricola, identificati al foglio 32 particelle 173 e 628. I due terreni sono separati tra loro dalla pubblica via rurale, dalla quale si accede. La particella 173 è incolta e viene utilizzata come deposito-parcheggio dell'azienda "Ortofrutta di Parrotta SRLS", mentre sulla particella 628 è piantato un agrumeto con circa 100 piante in produzione. I terreni sono pianeggianti di forma irregolare, precisamente la particella 173 ha una forma triangolare mentre la particella 628 ha una forma trapezoidale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Agrumeto particella 628	3.633,00	x	100 %	=	3.633,00
Terreno incolto particella 173	2.500,00	x	50 %	=	1.250,00
Totale:	6.133,00				4.883,00



Planimetria Google Heart

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto della particella 173 incolta alla quale è stato attribuito un valore di €/mq 2,50 mentre per la particella 628, agrumeto è stato attribuito un valore di €/mq 5,00 corrispondente ad €/ha 50.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.883,00 x 5,00 = 24.415,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti	-15,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per la valutazione si è utilizzata la metodologia:

“Stima secondo le indicazioni di mercato” e sul riscontro indicato dai Valori Agricoli Medi dell'anno 2005 ultimi disponibili.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di terreni con destinazione residenziale ubicati nella zona.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto eventualmente di

fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Le fonti di informazione consultate sono stati anche osservatori del mercato immobiliare e valutazioni di terreni simili nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Valori agricoli medi ed indicazioni di compravendite di terreni con destinazione agricola.

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	terreno agricolo	4.883,00	0,00	24.400,00	24.400,00
				24.400,00 €	24.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.440,00**

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: **€. -40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

data 30/12/2025

il tecnico incaricato

Vincenzo Mecchia