



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 94/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott. Francesco GENTILE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Francesca Palummo**

CF:PLMFNC75A50D969J

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) via Sandro Pertini 65

telefono: 0984653030

email: [ing.francesca75@gmail.com](mailto:ing.francesca75@gmail.com)

PEC: [francesca.palummo.75@ingpec.eu](mailto:francesca.palummo.75@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
94/2025

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a TERRANOVA DA SIBARI via REGINA MARGHERITA snc, frazione Strada Provinciale 252, della superficie commerciale di **209,26** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che potremmo definire "villetta bifamiliare" situato nel comune di Terranova da Sibari (Cs) nella zona periferica precisamente in un'area residenziale situata in una traversa della via Provinciale 252 (al catasto via Regina Margherita snc). L'immobile si sviluppa su 3 piani di cui 2 piani fuori terra, piano terra e piano primo, quest'ultimo con una copertura di tipo mansarda. E' presente anche un seminterrato a cui si può accedere sia attraverso una scala interna che attraverso la serranda tipo garage prospiciente la strada privata, traversa di corso Regina Margherita, attraverso la quale si accede all'immobile. I criteri costruttivi, le scelte dei materiali, degli impianti e degli infissi, nonché la progettazione degli spazi sia interni all'appartamento che esternamente sulle aree all'aperto, delle aree a verde, della piantumazione è senza dubbio di buon livello esecutivo. L'unico inconveniente è la pendenza della strada privata attraverso cui si arriva all'abitazione che potrebbe risultare scomoda per la gestione dei movimenti da e per la villetta stesa.

L'immobile in oggetto è costituito da un unico ambiente posto al piano seminterrato e da 7 vani ai piani superiori (terra e primo ); cucina, pranzo-soggiorno ed un bagno (oltre ad un piccolo ripostiglio, all'ingresso e al vano scala) si trovano al piano terra mentre tre stanze da letto, il corridoio ed un altro bagno si trovano piano primo. L'unità abitativa risulta circondata da una propria corte sui tre lati liberi lungo i quali confina con proprietà ██████, proprietà ██████ e proprietà ██████ mentre è confinante con un'altra abitazione per il quarto lato in direzione sud, sud-est. La superficie totale calpestabile della villetta così descritta è pari a 108,85 m2 distribuiti negli ambienti succitati e come descritto nella seguente tabella riassuntiva:

#### PIANO SEMINTERRATO:

Ambiente	Superficie netta
----------	------------------

box/magazzino	48,80 m2
---------------	----------

Altezza solaio piano seminterrato: h=2,60 m.

#### PIANO TERRA:

Ambiente	Superficie netta
----------	------------------

Pranzo/Soggiorno	30,25 m2
------------------	----------

Cucina:	9,25 m2
---------	---------

Bagno 1:	4,65 m2
----------	---------

Ripostiglio:	1,20 m2
--------------	---------

Disimpegno:	9,90 m2
-------------	---------

Altezza solaio piano terra: h=2,75 m

#### PIANO PRIMO:

**Ambiente Superficie netta**

Bagno 2:	6,50 m2
Corridoio:	5,40 m2
Camera 1:	16,70 m2
Camera 2:	12,90 m2
Camera 3:	12,10 m2

Altezza media solaio piano primo h=3,30 m (altezza massima h=3,70 m, altezza minima h= 2,80 m).

Tutte le dimensioni suriportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell'immobile nel corso del sopralluogo. La superficie lorda risulta essere pari a circa 142,00 m2 (70,00 m2 del piano primo e 72,00 m2 del piano terra) a cui va sommata la superficie lorda del piano seminterrato che è pari a 63,00 m2.

Come elementi accessori sono presenti 5 balconi che hanno le seguenti superfici:

balcone 1:	4,70 m2
balcone 2:	3,60 m2
balcone 3:	4,70 m2
balcone 4:	5,20 m2
balcone 5:	6,95 m2

**per un totale di superficie balconi pari a 25,15 m2.**

**Il giardino a pertinenza ha un'estensione pari a 121,70 m2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 882 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada privata di accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/08/2011 Pratica n. CS0275313 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73074.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2008 Pratica n. CS0413057 in atti dal 26/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47749.1/2008); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/05/2008 Pratica n. CS0220179 in atti dal 16/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24715.1/2008); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/2003 Pratica n. 424457 in atti dal 09/10/2003 COMPRAVENDITA (N. 422195.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2002 Pratica n. 463522 in atti dal 16/12/2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 46833.1/2002); COSTITUZIONE del 10/09/2002 Pratica n. 282673 in atti dal 10/09/2002 COSTITUZIONE (n. 2609.1/2002).

- foglio 29 particella 882 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada privata di accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/08/2011 Pratica n. CS0275312 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73073.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2008 Pratica n. CS0413055 in atti dal 26/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47747.1/2008); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/05/2008 Pratica n. CS0220170 in atti dal 16/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24710.1/2008); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/2003 Pratica n. 424457 in atti dal 09/10/2003

COMPRAVENDITA (N. 422195.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2002 Pratica n. 463521 in atti dal 16/12/2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 46832.1/2002); COSTITUZIONE del 10/09/2002 Pratica n. 282673 in atti dal 10/09/2002 COSTITUZIONE (n. 2609.1/2002).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>209,26 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>€. 96.050,34</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.050,34</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/01/2026</b>

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

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

Il lotto 1 è costituito dall'immobile "abitazione in villini" facente parte di un edificio di maggiore consistenza composto da due distinte unità abitative (villetta bifamiliare) distribuita su tre livelli che denomineremo piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Tale villetta è costituita da 7 vani: al piano terra si trovano la cucina, il pranzo-soggiorno e un bagno (oltre ad un piccolo ripostiglio, all'ingresso e al vano scala); al piano primo si trovano tre stanze da letto ed un bagno. L'unità abitativa risulta confinante circondata una propria corte su 3 lati lungo i quali confina con proprietà ██████, proprietà ██████ e proprietà ██████ mentre è confinante con un'altra abitazione per il quarto lato in direzione sud ,sud-est. La superficie totale calpestabile della villetta così descritta è pari a:108,85 m2 distribuiti negli ambienti succitati. Il piano seminterrato è composto da un unico ambiente destinato a magazzino e/o posto auto.

Tutte le dimensioni sopra riportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell'immobile nel corso del sopralluogo. La superficie lorda della villetta risulta essere pari a circa 142,00 m2 (70,00 m2 del piano primo e 72,00 m2 del piano terra) mentre la superficie lorda del locale seminterrato è pari a circa 63,00 m2.

Come elementi accessori sono presenti 5 balconi per un totale di "superficie balconi" pari a 25,15 m2.

Il giardino a pertinenza del lotto ha un'estensione pari a 121,70 m2.

## 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 07/08/2008 a firma di CAPPELLI SERGIO ai nn. 37408/14909 di repertorio, iscritta il 14/08/2008 a BISIGNANO ai nn. 27755/4299, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220.000,00 Euro.

Importo capitale: 110.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 35 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 17898 di repertorio, trascritta il 14/08/2025 a CASTROVILLARI ai nn. 26023/21199, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	<b>€. 1.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 30/01/2007 a firma di FINO GIOVANNI ai nn. 56262 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 5091/3777.

ATTO DI RETTIFICA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 (dal 05/09/2003), con atto stipulato il 05/09/2003 a firma di FINO GIOVANNI ai nn. 39874/3154 di repertorio, registrato il 09/09/2003 a ROSSANO ai nn. 1703, trascritto il 06/06/2003 a CORIGLIANO CALABRO ai nn. 22312/16633

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 10/09/2002 ai nn. 282673 di repertorio, trascritto il 10/09/2002 ai nn. 2609.1/2002.

COSTITUZIONE

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **61/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di n. 04 unità abitative, presentata il 18/05/1995 con il n. 92 di protocollo, rilasciata il 02/10/1997 con il n. 1853 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza della finestra nel bagno<sup>2</sup>, posizione diversa del balcone della camera<sup>3</sup>, dimensione del balcone sul portone d'ingresso

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA REGINA MARGHERITA SNC, FRAZIONE  
STRADA PROVINCIALE 252

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a TERRANOVA DA SIBARI via REGINA MARGHERITA snc, frazione Strada Provinciale 252, della superficie commerciale di **209,26** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che potremmo definire "villetta bifamiliare" situato nel comune di Terranova da Sibari (Cs) nella zona periferica precisamente in un'area residenziale situata in una traversa della via Provinciale 252 (al catasto via Regina Margherita snc). L'immobile si sviluppa su 3 piani di cui 2 piani fuori terra, piano terra e piano primo, quest'ultimo con una copertura di tipo mansarda. E' presente anche un seminterrato a cui si può accedere sia attraverso una scala interna che attraverso la serranda tipo garage prospiciente la strada privata, traversa di corso Regina Margherita, attraverso la quale si accede all'immobile. I criteri costruttivi, le scelte dei materiali, degli impianti e degli infissi, nonché la progettazione degli spazi sia interni all'appartamento che esternamente sulle aree all'aperto, delle aree a verde, della piantumazione è senza dubbio di buon livello esecutivo. L'unico inconveniente è la pendenza della strada privata attraverso cui si arriva all'abitazione che potrebbe risultare scomoda per la gestione dei movimenti da e per la villetta stesa.

L'immobile in oggetto è costituito da un un unico ambiente posto al piano seminterrato e da 7 vani ai piani superiori (terra e primo ); cucina, pranzo-soggiorno ed un bagno (oltre ad un piccolo ripostiglio, all'ingresso e al vano scala) si trovano al piano terra mentre tre stanze da letto, il corridoio ed un altro bagno si trovano piano primo. L'unità abitativa risulta circondata da una propria corte sui tre lati liberi lungo i quali confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e prorietà [REDACTED] mentre è confinante con un'altra abitazione per il quarto lato in direzione sud, sud-est. La superficie totale calpestabile della villetta così descritta è pari a 108,85 m2 distribuiti negli ambienti succitati e come descritto nella seguente tabella riassuntiva:

### PIANO SEMINTERRATO:

Ambiente	Superficie netta
----------	------------------

box/magazzino	48,80 m2
---------------	----------

Altezza solaio piano seminterrato: h=2,60 m.

### PIANO TERRA:

Ambiente	Superficie netta
----------	------------------

Pranzo/Soggiorno	30,25 m2
------------------	----------

Cucina:	9,25 m2
---------	---------

Bagno 1:	4,65 m2
----------	---------

Ripostiglio:	1,20 m2
--------------	---------

Disimpegno:	9,90 m2
-------------	---------

Altezza solaio piano terra: h=2,75 m

### PIANO PRIMO:

Ambiente	Superficie netta
----------	------------------

Bagno 2:	6,50 m2
----------	---------

Corridoio:	5,40 m2
------------	---------

Camera 1:	16,70 m2
-----------	----------

Camera 2: 12,90 m2

Camera 3: 12,10 m2

Altezza media solaio piano primo h=3,30 m (altezza massima h=3,70 m, altezza minima h= 2,80 m).

Tutte le dimensioni suriportate sono validate dalle planimetrie realizzate direttamente dalla misurazione dell'immobile nel corso del sopralluogo. La superficie lorda risulta essere pari a circa 142,00 m2 (70,00 m2 del piano primo e 72,00 m2 del piano terra) a cui va sommata la superficie lorda del piano seminterrato che è pari a 63,00 m2.

Come elementi accessori sono presenti 5 balconi che hanno le seguenti superfici:

balcone 1: 4,70 m2

balcone 2: 3,60 m2

balcone 3: 4,70 m2

balcone 4: 5,20 m2

balcone 5: 6,95 m2

**per un totale di superficie balconi pari a 25,15 m2.**

**Il giardino a pertinenza ha un'estensione pari a 121,70 m2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 882 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada privata di accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/08/2011 Pratica n. CS0275313 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73074.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2008 Pratica n. CS0413057 in atti dal 26/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47749.1/2008); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/05/2008 Pratica n. CS0220179 in atti dal 16/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24715.1/2008); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/2003 Pratica n. 424457 in atti dal 09/10/2003 COMPRAVENDITA (N. 422195.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2002 Pratica n. 463522 in atti dal 16/12/2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 46833.1/2002); COSTITUZIONE del 10/09/2002 Pratica n. 282673 in atti dal 10/09/2002 COSTITUZIONE (n. 2609.1/2002).

- foglio 29 particella 882 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada privata di accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/08/2011 Pratica n. CS0275312 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73073.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2008 Pratica n. CS0413055 in atti dal 26/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47747.1/2008); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/05/2008 Pratica n. CS0220170 in atti dal 16/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24710.1/2008); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/2003 Pratica n. 424457 in atti dal 09/10/2003 COMPRAVENDITA (N. 422195.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2002 Pratica n. 463521 in atti dal 16/12/2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 46832.1/2002); COSTITUZIONE del 10/09/2002 Pratica n. 282673 in atti dal 10/09/2002 COSTITUZIONE (n. 2609.1/2002).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



*Accesso strada privata del complesso urbano in cui è collocato l'immobile*



*Esterno villetta\_1*



*Esterno villetta\_2*



*Esterno villetta\_3*



*Giardino*



*ingresso box\_seminterrato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

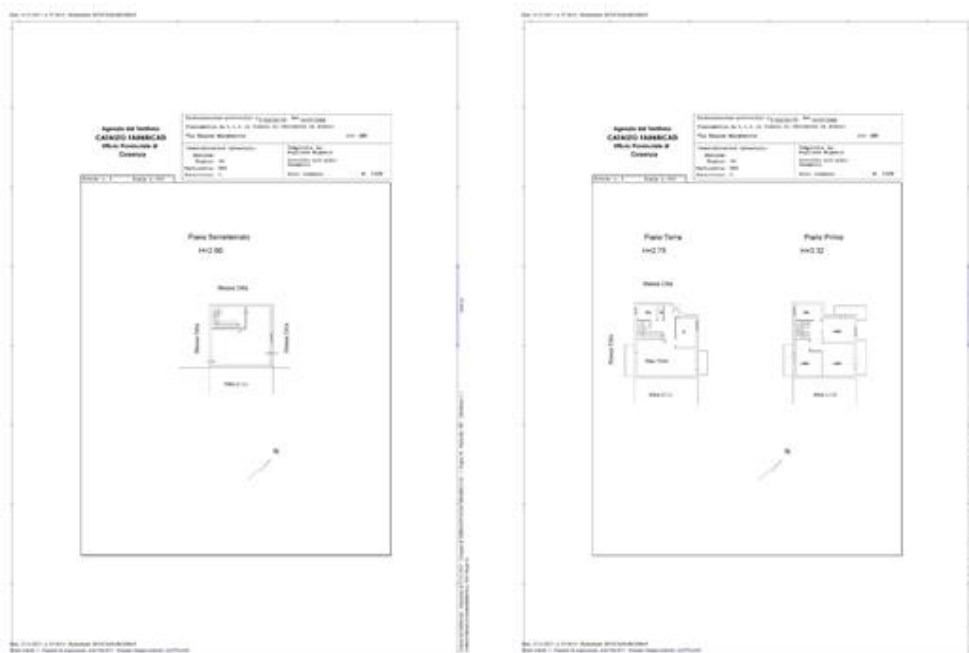
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Terme di Spezzano.



*Planimetria google map*



*Foglio di mappa e particella*



*Planimetria catastale seminterrato*

*Planimetria catastale piano terra e piano primo*

#### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne lo stato dell'immobile si evince che, essendo una struttura di recente costruzione (circa 25 di vita), risulta essere in buone condizioni strutturali. Si presentano in uno stato adeguato sia le porte che degli infissi sia interni che esterni (persiane in alluminio con lamelle orientabili, finestre in alluminio con doppio vetro camera, porte interne in legno). Si presentano in ottime condizioni lo stato sia della pitturazione esterna che interna; in alcuni stanze sono evidenti anche rifiniture di qualità superiore con giochi di colore e stucchi. I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità, sono in ottimo stato; così come è discreta la qualità del rivestimento del bagno e degli accessori. Uno dei bagni, quello al piano primo è ancora allo stato grezzo e la finestra prevista catastalmente non è stata realizzata. Un'altra differenza rispetto alla planimetria catastale riguarda la posizione dell'apertura in una delle stanze da letto che è stata traslata su una parte di balcone che copre il portone d'ingresso (anch'esso non presente nella planimetria catastale). Queste differenze non cambiano la dimensione della volumetria e della superficie dell'immobile pertanto non risultano rilevanti.

Il magazzino internamente si presenta ancora allo stato rustico, non sono terminati i lavori di rifinitura; manca il rivestimento della scala e la parete che separerebbe la scala stessa dall'ambiente del garage; manca il pavimento e la definizione degli impianti. Gli infissi sono di buona qualità; la serranda ha un sistema di apertura elettro/meccanizzato, la finestra ha possibilità di apertura in senso longitudinale; la porta di accesso al giardino ha dimensioni ridotte, ma è comunque fruibile.

A pertinenza dell'immobile è presente un giardino che si estende sui 3 lati liberi dell'edificio. Ha una superficie totale pari 121,70 m<sup>2</sup> ed è collocato su più livelli data la natura scoscesa della zona in cui è posizionato l'immobile oggetto di causa. L'accesso a questa pertinenza avviene attraverso l'ingresso principale che si presenta non definito (mancano inferriate di recinzione e cancelletto con citofono). Inoltre, come citato poc'anzi, si può accedere al giardino passando dall'interno dell'immobile attraverso la porta ricavata nel magazzino. Tale parte di giardino si trova al livello del seminterrato ed

è collegato con il resto della corte da una scaletta (7 gradini) che è ancora allo stato grezzo. Anche sul retro dell'edificio non sono definiti i muretti di cinta ed è presente una recinzione non adeguata.

La parte impiantistica appare di buona qualità per quanto concerne acqua sanitaria ed elettricità ; è presente un sistema di climatizzazione nel salotto-soggiorno con 2 termoconvettori caldo/freddo. Nella cucina è presente un calorifero che funziona grazie alla caldaia a gas che serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.



pranzo-soggiorno e cucina (piano terra)



camera1 e camera2 (piano primo)



ingresso, ripostiglio, bagno1 e disimpegno (piano terra)



camera 3 e bagno 2 (piano primo)



corridoio e balcone piano primo, cancello e porta di ingresso



interno box (seminterrato)

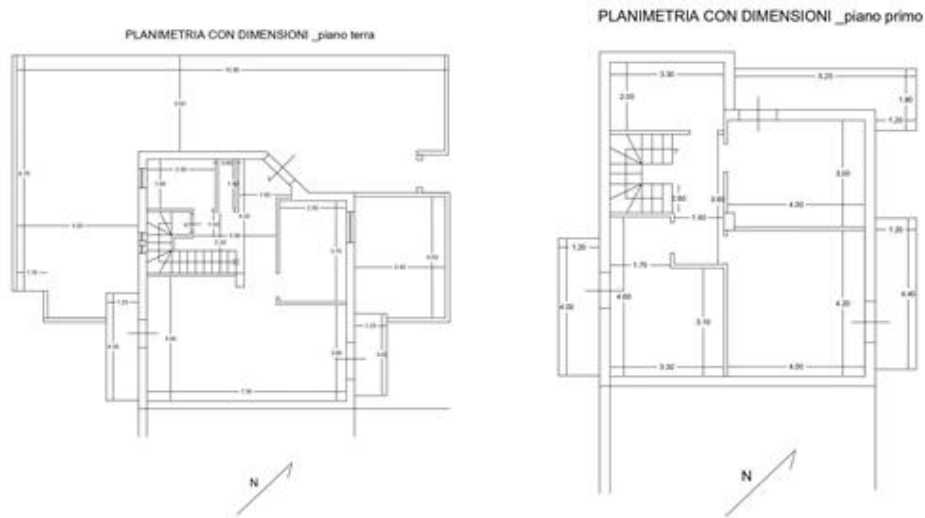
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
villetta al lordo della muratura	142,00	x	100 %	=	142,00





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/01/2026  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: villetta indipendente su tre livelli  
Indirizzo: via Regina Margherita  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 205.000,00 pari a 683,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 38.000,00 pari a 380,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando le indagini effettuate e incrociandole con i dati reperiti dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e l'andamento dei prezzi degli immobili tramite agenzie immobiliari come L'immobiliare.it e L'Idealista (per le quali negli ultimi due anni i prezzi al metro quadrato degli immobili in Terranova da Sibari si è drasticamente abbassato infatti a dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 362 al metro quadro, con una diminuzione del 28,46% rispetto a dicembre 2024 (506 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Terranova da Sibari ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2024, con un valore di € 567 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 322 al metro quadro.), tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile in oggetto ampiamente descritto nella presente perizia di stima, delle qualità della zona in cui il fabbricato è ubicato e anche degli aspetti negativi che possono pregiudicare tale qualità, si conviene che il prezzo di vendita per tale immobile può essere fissato alla cifra di 540,00 €/m<sup>2</sup>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,26 x 540,00 = **113.000,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.000,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.000,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare, è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Tali valori vengono confrontati con quelli presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Nello specifico il parametro unitario può essere il metro quadro di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta più la superficie di eventuali balconi e porticati. Nel determinare tale valore commerciale, seguendo il criterio su descritto, si è eseguita un'indagine di mercato sulle compravendite di immobili simili a quelli da stimare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Terranova da Sibari, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, osservatorio del mercato immobiliare (COMPRAVENDITE RELATIVE AD IMMOBILI NELLA MEDESIMA ZONA)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Terranova da Sibari (Cs), agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare (OMI Agenzia delle entrate), ed inoltre: quotazioni immobiliari nel Comune di Terranova da Sibari fornite dal Immobiliare.it e dall'Idealista

## 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	villetta a schiera laterale	209,26	0,00	113.000,40	113.000,40
				<b>113.000,40 €</b>	<b>113.000,40 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 16.950,06</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.050,34</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.050,34</b>

data 21/01/2026

il tecnico incaricato  
Francesca Palummo