

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 8/2026.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Laureana di Borrello (RC), via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc, garage rustico sito al piano terra di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 29, part. 1623 sub.1, intestato agli esecutati XXXXX XXXXX e XXXXX XXXX XXXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	3
10. Servitù	3
11. Altro	3
12. Valutazione.....	3

Allegati

• n° 12 foto.....	5
• le visure catastali	12
• lo stralcio del progetto approvato con Concessione Edilizia n°40/1999.....	15
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	16

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un ampio garage ancora allo stato rustico, sito al piano terra di un maggior edificio residenziale con struttura in cemento armato in Laureana di Borrello (RC), via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc. Il fabbricato, ricade in un'area periferica, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana, a circa 1,3 km di distanza dal municipio. La via Ragone ha una giacitura sub pianeggiante, così come l'intera area circostante. La zona ha avuto uno sviluppo urbanistico solo in quest'ultimo ventennio, ma vi sono tuttora molti lotti non edificati e diversi edifici nelle vicinanze rimasti ancora allo stato rustico. Il reticolo di strade pubbliche, realizzato anch'esso in tempi non lontani, rimane in cattivo stato di manutenzione con marciapiedi esigui ed in pessime condizioni. Il maggiore edificio in

c.a., si presenta al rustico con facciate intonacate per il solo primo piano (foto n°1 e n°2). Il fronte posteriore dell'edificio (foto n°3) ed il fronte laterale (foto n°4), sono anch'essi privi di intonaco e di finiture. La mancanza di finiture e di impermeabilizzazioni, sta degradando la struttura in calcestruzzo che non risulta protetta dalle intemperie (foto n°5). Sul fronte nord occidentale dell'edificio, vi è un vialetto per l'accesso ai piani superiori (foto n°6). Tale vialetto rimane su una proprietà comune distinta in Catasto alla part.1597, di cui i coniugi esegutati sono comproprietari. Il piano terra che ci occupa, è interamente destinato a garage ed ha due ampie serrande metalliche carrabili sul fronte stradale e una piccola corte esclusiva. Il garage è completamente allo stato rustico ed ha una superficie interna di oltre 91 mq priva di tramezzature (foto n°7 e n°8). Attualmente all'interno vi sono delle autovetture e numerose masserizie. Sul lato sud orientale, non è stata realizzata la parete di tamponamento per cui l'immobile risulta delimitato semplicemente dalla parete del fabbricato confinante (foto n°9 e n°10). Nell'angolo orientale dell'edificio, dietro il vano scala, vi è un'area di circa 12 mq, destinata a pozzo luce. Da notare che tale superficie, pur apparendo integrata nel garage, in realtà rimane al di fuori della part.1623 sub.1 che ci occupa e quindi non è compresa fra i beni staggiati di cui al presente lotto n°1. Il pozzo luce ricade anch'esso su una proprietà comune distinta alla part.1597, di cui i coniugi esegutati sono semplici comproprietari e non pieni proprietari. Al garage si può accedere anche direttamente dal vano scala condominiale (foto n°12). In definitiva il garage rustico occupa complessivamente una superficie lorda di 101,97 mq, per una superficie calpestabile di 91,56 mq ed un'altezza utile interna al rustico di 330 cm.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** il garage è in uso agli esegutati..

04. **Identificazione catastale:** Comune di Laureana di Borrello, Catasto fabbricati **Foglio 29 part.1623 sub.1** unità immobiliare in corso di costruzione, via di nuova apertura snc, piano terra, cat.F/3, senza rendita. L'immobile è stato accatastato in corso di costruzione il 10/12/2001 prat.290595, con successiva verifica e conferma dello stato attuale del 17/01/2011 prat.n.RC0017371. La part.1623 su cui ricade il maggior edificio pignorato, è individuata al Catasto Terreni come ente urbano di 121 mq.

Tale particella è stata costituita con Tipo Mappale del 13/11/2001 prat.n.263833 al momento dell'accatastamento del fabbricato e deriva dal frazionamento del 6/10/2000 prat.178495 dell'originaria part.1596. Da notare che tale frazionamento della part.1596 (oggi soppressa) ha generato la part.1623 su cui sorgono gli immobili pignorati, la part.1598 (suolo edificatorio confinante di proprietà della sorella dell'esecutata) e la part.1597 su cui insistono il vialetto d'ingresso, il vano scala ed il pozzo luce, non pignorati, di proprietà comune fra i coniugi esegutati, la sorella XXXXX XXXXX e il dante causa XXXXX XXXXX.

05. **Confini:** l'immobile confina con via Paolo Ragone, con fabbricato XXXX, con pozzo luce e scala condominiale, con suolo XXXX XXXXX, salvo se altri.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 27/05/2015 al n°8709 Reg. Gen. e al n°747 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 23/02/2026 al n°2970 Reg.Gen. e al n°2546 Reg.Part..
07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. Il garage è realmente in corso di costruzione e quindi privo di planimetria catastale.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggior fabbricato è corredato di Concessione Edilizia n°40 del 3/9/1999. Il garage è conforme alla Concessione. Il progetto approvato, prevedeva la realizzazione di un'ulteriore porzione di edificio sul suolo confinante di XXXX XXXX, perfettamente simmetrica rispetto alla porzione dei coniugi esegutati: la scala ed il pozzo luce dovevano rimanere quindi nella mezzeria del fabbricato e servire entrambi gli immobili. Ad oggi tale ulteriore porzione di fabbricato non è stata ancora edificata.
09. **Impianti:** non vi sono impianti tecnologici ad eccezione di alcune lampadine.
10. **Servitù:** non vi sono servitù.
11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute
12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

Garage rustico sito al piano terra di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(101,97 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = 50.985,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, con sviluppo urbanistico dell'ultimo ventennio, non ancora completato. Buona l'accessibilità in quanto l'immobile prospetta direttamente una strada pubblica. Il garage rimane ancora allo stato rustico, così come prive di finiture sono anche le facciate del maggior edificio in c.a. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. La piccola corte anteriore di pertinenza esclusiva, è considerata non con valutazione propria ma come elemento di maggior pregio che concorre alla determinazione del valore unitario. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 500,00 €/mq per l'immobile ipotizzato in buone condizioni di finitura. Al valore dell'intero si applica, però, una forte riduzione del 50% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,50) per tenere conto dello stato rustico e delle conseguenti spese per le finiture; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,50 \times 101,97 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = 22.943,25 \text{ €}$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **22.950,00 €.**

Il ctu

ing. Palumbo Domenico







FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

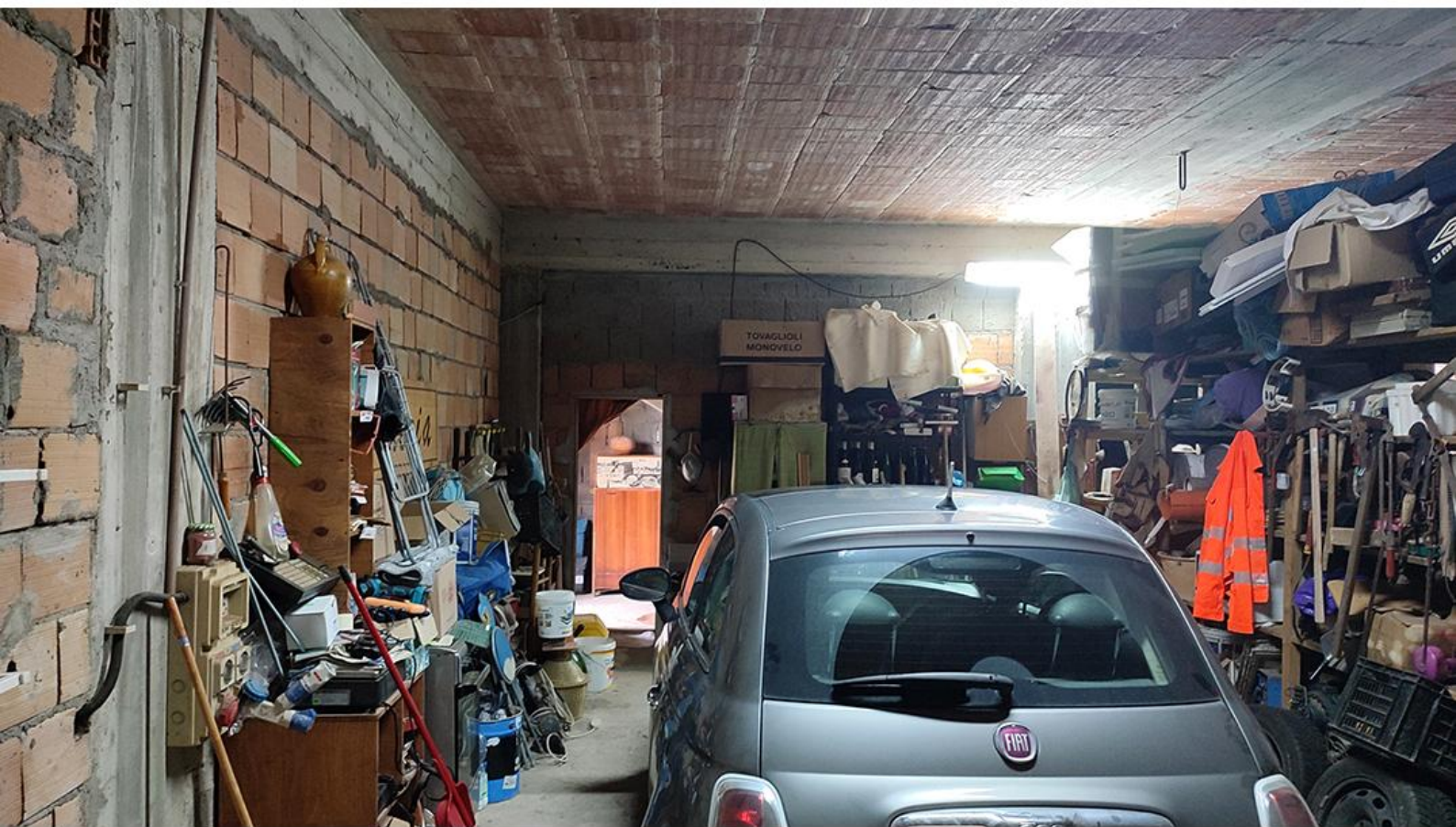


FOTO 12