

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

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

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
09. Impianti	4
10. Servitù	4
11. Altro	4
12. Valutazione.....	4

Allegati

• foto aerea e n° 15 foto	6
• le visure catastali	15
• la planimetria catastale	18
• lo stralcio del progetto approvato con Concessione Edilizia n°40/1999.....	19
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	20

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è un appartamento per civile abitazione, sito al primo piano (secondo fuori 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). La mancanza di finiture e di impermeabilizzazioni, sta degradando la struttura in calcestruzzo che non risulta protetta dalle intemperie. Sul fronte nord occidentale dell'edificio, vi è un vialetto per l'accesso ai piani superiori (foto n°3). Tale vialetto rimane su una proprietà comune distinta in Catasto alla part.1597 (non pignorata), di cui i coniugi esegutati sono comproprietari. Alla fine del vialetto, vi è un portone in legno (foto n°4) che conduce alla scala condominiale, anch'essa completamente al rustico (foto n°5). Al primo piano vi è un appartamento completamente rifinito; vi si accede tramite un portoncino blindato che si apre direttamente su di un ampio living di oltre 43 mq costituito da due diverse zone funzionali: soggiorno (foto n°6) e cucina/pranzo (foto n°7) delimitata da un gradino. In quest'ultima zona, vi è un termo camino rifinito e funzionante che rimane in *corpo avanzato*. L'ambiente è molto arioso e luminoso in quanto illuminato ed areato da una grande finestra e due porte/finestra che si affacciano su due distinti balconi. Dal living si può accedere ad un disimpegno cieco di oltre 6 mq (foto n°8) che consente l'accesso a tutti gli altri ambienti della casa. Percorrendo in senso antiorario, vi è un locale igienico finestrato di oltre 6 mq, con pareti piastrellate, corredato di lavabo, vaso, bidet e box doccia (foto n°9). Vi è poi la stanza da letto matrimoniale di oltre 16 mq, provvista di portafinestra che si affaccia su di un balcone su via Paolo Ragone (foto n°10). Vi è poi un piccolo locale cieco di oltre 2 mq, adibito a ripostiglio/lavanderia (foto n°11) con pareti non completamente rifinite. Vi sono infine due camere da letto di circa 10 mq e di circa 9 mq (foto n°12 e n°13), entrambe provviste di finestre che però non si affacciano direttamente all'esterno ma su di un pozzo luce. Come si può vedere dalla foto n°15, i balconi esterni sono provvisti di ringhiere metalliche ma non sono pavimentati.

L'appartamento è completamente rifinito ed in ottime condizioni di manutenzione: pavimenti in cotto, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne in legno massello bugnato, finestre in alluminio con vetro-camera e persiana esterna, bagno completo, funzionante ed in ottime condizioni. In definitiva l'appartamento pignorato occupa complessivamente una superficie lorda di 108,28 mq, per una superficie netta calpestabile di 92,88 mq ed un'altezza utile interna di 290 cm

oltre 16,56 mq di balconi.

Da notare che il vialetto d'ingresso, il vano scala e il pozzo luce, ricadono su una proprietà comune distinta in Catasto alla part.1597 (non pignorata), di cui i coniugi esegutati sono semplici comproprietari e non pieni proprietari.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** l'appartamento è abitato dagli esegutati.
04. **Identificazione catastale:** Comune di Laureana di Borrello, Catasto fabbricati **Foglio 29 part.1623 sub.2** Cat.A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. totale 114 mq, escluse aree scoperte 109 mq. L'immobile era stato accatastato inizialmente in corso di costruzione il 10/12/2001 prat.290595, con ultimazione di fabbricato urbano del 4/3/2005 prat.n.RC0039539 e successiva variazione del classamento (da classe 2 all'attuale classe 3) del 25/07/2005 prat.n.RC0125196. 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'esegutata) 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 XXXX XXXX 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 XXXXX 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. La planimetria catastale dell'appartamento, corrisponde allo stato dei luoghi.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggior fabbricato è corredato di Concessione Edilizia n°40 del 3/9/1999. L'appartamento è difforme alla Concessione nel solo angolo nord occidentale, nella zona cucina con termo camino : in quell'angolo doveva esserci una veranda, ma in realtà vi è stato un ampliamento della cucina, quantificabile in 14,86 mq. Il progetto approvato, prevedeva la realizzazione di un'ulteriore porzione di edificio sul suolo confinante di XXXX XXXXX, perfettamente simmetrica rispetto alla porzione dei coniugi eseguiti: 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:** il termo camino alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. L'acqua calda sanitaria, è fornita da una caldaia alimentata da bombole di gas. L'impianto idrico-sanitario è perfettamente funzionante. L'impianto elettrico con cavi in canaline sottotraccia e centralina di controllo con sezionatori e salvavita, è conforme alle normative. In alcuni ambienti, vi sono dei climatizzatori del tipo split interno/unità esterna.
10. **Servitù:** per accedere all'appartamento, bisogna passare da un vialetto e dal vano scala che ricadono su una particella non pignorata.
11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute
12. **Valutazione:**

LOTTO 2 - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento rifinito sito al primo piano di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(108,28 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 16,56 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 79.273,60 \text{ €}.$

L'immobile ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, con sviluppo urbanistico dell'ultimo ventennio, non ancora completato. L'immobile prospetta direttamente su una strada pubblica, ma bisogna percorrere un vialetto ed una scala che ricadono su una particella non pignorata. Le facciate e i balconi, sono ancora allo stato rustico. 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. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione, le descritte caratteristiche dell'immobile e il buon livello qualitativo delle finiture dell'appartamento, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 700,00 €/mq. Le superfici dei balconi, verranno rapportate alle corrispondenti superfici tamponate mediante un coefficiente pari a 0,30. Al valore dell'intero si applica, però, una riduzione del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80) per tenere conto dell'ampliamento abusivo e delle conseguenti spese per sanare le difformità; si applica un'ulteriore riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto dello stato rustico dei balconi e dell'accesso su suolo non pignorato; 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: $(0,90 \times 0,90 \times 0,80 \times 108,28 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,30 \times 16,56 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 51.369,29 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **51.400,00 €.**

Il ctu

ing. Palumbo Domenico





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 6



FOTO 5



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

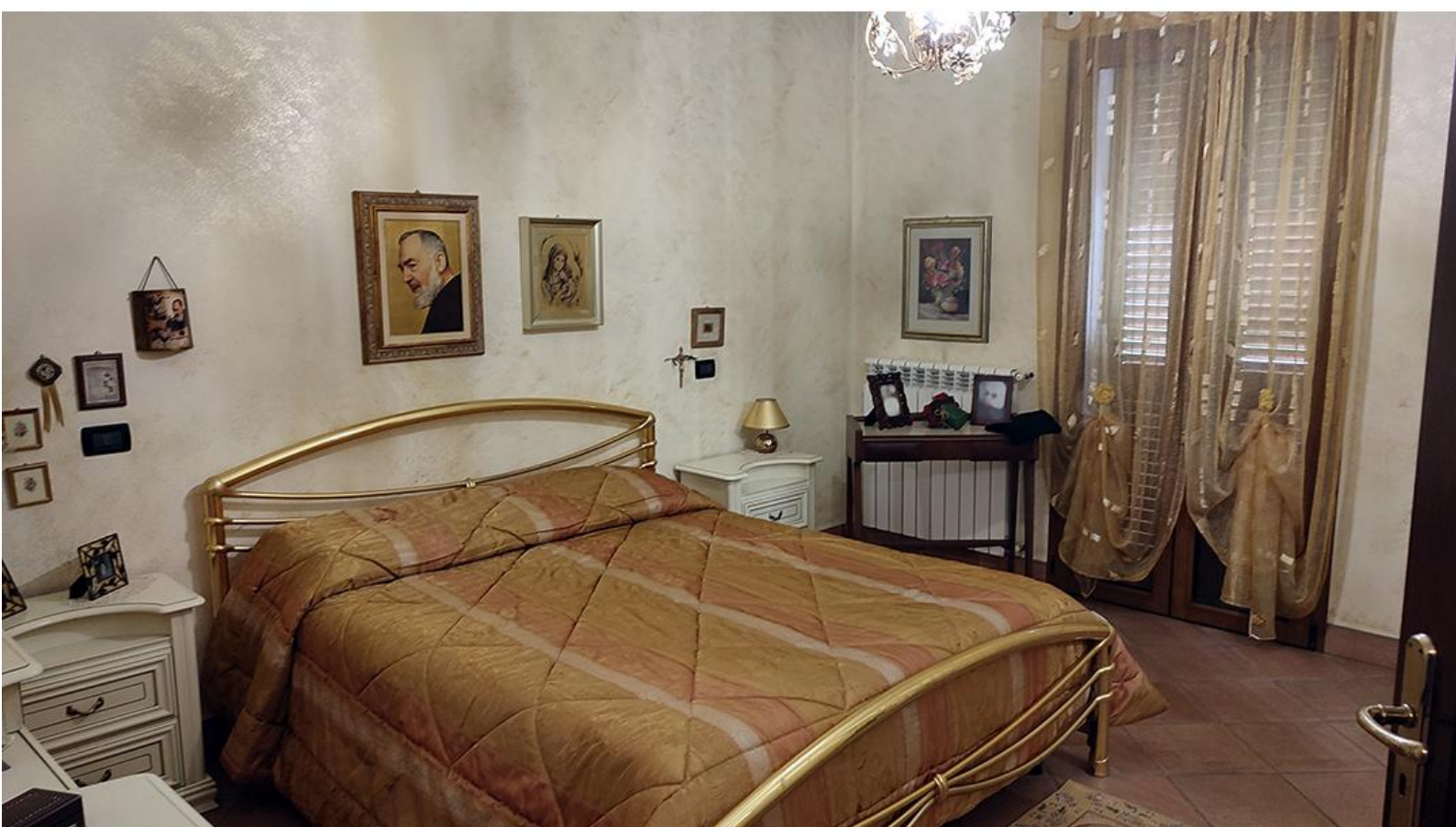


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15