

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 3

Comune di Laureana di Borrello (RC), via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc, appartamento sottotetto rustico sito al secondo piano di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 29, part. 1623 sub.3, intestato agli esecutati XXXX XXXXX e XXXXX XXXXX 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	4
12. Valutazione.....	4

Allegati

• foto aerea e n° 8 foto	6
• le visure catastali	11
• lo stralcio del progetto approvato con Concessione Edilizia n°40/1999.....	14
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	15

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°3 è un appartamento sottotetto ancora allo stato rustico, sito al secondo piano (terzo 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. L'edificio non è dotato di ascensore. L'appartamento si presenta completamente al rustico e privo di tramezzature ed ha una superficie interna di oltre 101 mq. Nel sottotetto si vedono solo cataste di masserizie varie e materiali da costruzione (foto n°5 e n°6). I soffitti sono inclinati secondo le pendenze delle varie falde del tetto (foto n°7 e n°8). Le aperture nelle murature per il futuro alloggiamento dei serramenti, sono sprovviste di tamponamenti per cui l'immobile, rimanendo privo di protezione e in balia degli eventi atmosferici, è destinato ad un futuro degrado. Nell'angolo orientale dell'edificio, dietro il vano scala, vi è un'area di circa 12 mq, destinata a pozzo luce. Da notare che il pozzo luce, la scala ed il vialetto d'ingresso, in realtà rimangono su una particella distinta in Catasto alla part.1597 (non pignorata) quindi al di fuori della part.1623 (pignorata).

In definitiva l'appartamento sottotetto rustico occupa complessivamente una superficie lorda di 108,28 mq, per una superficie attualmente calpestabile al rustico di 101,40 mq ed un'altezza utile interna variabile, oltre 16,56 mq di balconi anch'essi rustici e privi di parapetti.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** l'appartamento sottotetto è in uso agli esegutati.
04. **Identificazione catastale:** Comune di Laureana di Borrello, Catasto fabbricati **Foglio 29 part.1623 sub.3** unità immobiliare in corso di costruzione, via di nuova apertura snc, secondo piano, 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.RC0017376 e del 19/12/2013 prat.n.RC0363491. 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 XXXX XXXX.

05. **Confini:** l'immobile confina con via Paolo Ragone, con fabbricato XXXX, con pozzo luce e scala condominiale, con suolo XXXX XXXX, 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. L'appartamento sottotetto 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. L'appartamento rustico è difforme alla Concessione nel solo angolo nord occidentale : in quell'angolo doveva esserci una veranda, ma in realtà vi è stato un ampliamento delle superfici tamponate, quantificabile in 14,86 mq. Il progetto approvato, prevedeva la realizzazione di un'ulteriore porzione di edificio sul suolo confinante di XXXXX XXXXX, 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:** l'immobile è completamente rustico e non vi sono impianti tecnologici.
10. **Servitù:** per accedere all'appartamento rustico, 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 3 - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento sottotetto rustico sito al secondo 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, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 700,00 €/mq per l'immobile ipotizzato in buone condizioni di finitura. 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 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 poi 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 delle condizioni 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: $(0,90 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,50 \times 108,28 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,50 \times 0,30 \times 16,56 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 25.684,65 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **25.700,00 €.**

Il ctu

ing. Palumbo Domenico





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8