



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 2/2026.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Polistena, contrada Primogenito, viale Paolo Borsellino n°66, locale commerciale al piano terra oltre vano interrato, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 7 part. 265 sub. 204**, cat.

C/3, Classe 2, Consistenza 135 mq, Sup. Catastale 169 mq, Rendita 264,94 €, intestato a XXXXX

XXXXX per la piena proprietà. Il locale ha una corte pertinenziale esclusiva di circa 70 mq adibita a parcheggio.

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	4
10. Servitù	4
11. Altro	4
12. Valutazione.....	4

Allegati

• n° 2 foto aeree e n° 11 foto.....	6
• le visure catastali	14
• l'estratto di mappa.....	22
• l'elaborato planimetrico	23
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	24
• la copia della concessione edilizia in sanatoria	25
• la copia della S.C.I.A.....	29
• la copia della segnalazione certificata di agibilità.....	40

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è il locale al piano terra oltre piccolo vano interrato di un maggior fabbricato in c.a., ubicato nella periferia settentrionale di Polistena, lungo il viale Paolo Borsellino al n°66. L'edificio rimane in una zona pianeggiante ed urbanizzata, denominata contrada Primogenito; prospetta sulla principale strada di collegamento fra Polistena e Melicucco ed è posto nella zona di confine fra i due comuni limitrofi: dista ben 2.600 m dal municipio di Polistena e 1.090 m dal municipio di Melicucco. Sul fronte strada vi è una corte pertinenziale esclusiva di circa 70 mq, adibita a parcheggio, pavimentata con battuto di cemento ma

non recintata. Sul fronte stradale opposto a quello dell'edificio pignorato, vi è una stazione di servizio. Sul fronte principale dell'immobile pignorato, vi è una grande ingresso carrabile (largo ben 353 cm) protetto da una serranda metallica (foto n°1). Altre due grandi serrande metalliche sono posizionate sul fronte laterale che prospetta sulla III traversa della contrada Primogenito (foto n°2). Nella foto n°3 si può vedere la parte posteriore dell'edificio ove vi è un parcheggio recintato che non è una pertinenza del sub.204 pignorato. Oltrepassata la serranda dell'ingresso principale, vi è un ampio locale di quasi 43 mq calpestabili per un'altezza utile interna di ben 387 cm, quasi del tutto privo di arredi; pavimentato con dei marmettoni e rifinito in modo economico (foto n°4 e n°5). La parte posteriore del locale, è interamente occupata da una grande cella frigorifera funzionante (foto n°6) che ha una superficie interna di oltre 35 mq per un'altezza utile di 268 cm; la porzione destra ha il soffitto ribassato in quanto vi è un soppalco al livello superiore (foto n°7). Nel pavimento si può notare una botola metallica, da lungo tempo tombata dalla parete posteriore della cella frigorifera (foto n°8): tale botola, in origine, consentiva l'accesso ad un piccolo vano interrato. Ovviamente non è stato possibile accedere a tale vano interrato in quanto non vi sono altri ingressi oltre la detta botola sigillata. Una scaletta metallica posta in un disimpegno, conduce ad un piccolo locale igienico cieco di appena 1,58 mq, corredato di lavabo e vaso (foto n°9). A confinè con il bagnetto, vi è una nicchia adibita a ripostiglio. Una ulteriore piccola rampa di scala, conduce ad un soppalco di oltre 12 mq, alto appena 186 cm, adibito ad ufficio (foto n°10). L'ufficio è provvisto di numerose finestre (che però si affacciano semplicemente all'interno dello stesso immobile), è pavimentato con del semplice linoleum ed è corredato di un piccolo ammezzato utilizzato come deposito/archivio (foto n°11). Il locale commerciale ha un'altezza utile interna di ben 387 cm ed occupa una superficie lorda di 109,74 mq oltre 12,25 mq di soppalco interno; vi è inoltre un piccolo vano interrato (con botola di accesso attualmente tombata) ed un parcheggio esterno non recintato di circa 70 mq.

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

03. **Stato di possesso:** il locale è in possesso all'esecutato.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Polistena, Catasto fabbricati **Foglio 7 part. 265 sub. 204**, cat.

C/3, Classe 2, Consistenza 135 mq, Sup. Catastale 169 mq, Rendita 264,94 €, intestato a XXXXXXX per la piena proprietà. Il locale ha una corte pertinenziale esclusiva di circa mq. 70 (adibita a piazzale parcheggi). Il subalterno è stato oggetto di una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 19/11/2018 prot. RC0201191. In precedenza vi era stata una variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; una variazione nel classamento del 28/7/2012 prot. RC0185206 n°16870.1/2012; una variazione della destinazione del 28/7/2011 prot. RC0220884 n°19180.1/2011 da attività commerciale a laboratorio artigianale: in occasione di questa variazione della destinazione d'uso, l'immobile che prima era identificato al sub. 203 ora cambia identificativo e diventa sub.204. In precedenza vi era stata una variazione del 6/6/2002 per fusione-laboratorio-magazzino-negozi prot. 117857 n°4765.1/2002 che aveva prodotto l'identificativo sub.203 nato dalla fusione dei precedenti sub.5 e sub.202. Il locale pignorato fa parte di un maggior fabbricato che insiste sulla part.265 che al Catasto Terreni viene classificata come ente urbano di 378 mq complessivi.

05. **Confini:** l'immobile confina con viale Paolo Borsellino, contrada Primogenito III traversa, suolo XXXX-XXXX, scala condominiale ed appartamento XXXX-XXXX (al piano superiore), 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 legale iscritta il 13/04/2018 al n°604 reg.part. e al n°6157 reg.gen.
- Ipoteca in rinnovazione iscritta il 10/03/2023 al n°213 reg.part. e al n°4632 reg.gen.
- Ipoteca legale in rinnovazione iscritta il 10/09/2025 al n°1637 reg. part. e al n°16705 reg. gen.
- Pignoramento trascritto 27/01/2026 al n°1330 Reg.Gen. e al n°1148 Reg.Part.

07. **Conformità catastale:** non vi sono discrepanze tra i dati catastali e lo stato di fatto, salvo il soppalco che nella planimetria catastale risulta destinato a deposito, mentre in realtà è adibito ad ufficio.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggior edificio è corredato di Concessione Edilizia in Sanatoria n°6413 rilasciata, ai sensi della legge n°47/1985, in data 09/06/1999 dal Capo Ripartizione Servizi

Tecnici del Comune di Polistena al sig. XXX XXXX (dante causa dell'esecutato XXX XXX). In seguito, in data 14/11/2018, è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 385766 per lavori di ristrutturazione per adeguamento del locale a deposito carico/scarico merce mediante realizzazione di un vano adibito a disimpegno. Infine, in data 15/11/2018, è stata presentata una Segnalazione Certificata per l'agibilità del locale.

09. **Impianti:** impianto elettrico racchiuso in canaline a vista, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Efficiente l'impianto idrico-sanitario, ma non vi è l'impianto di riscaldamento.

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.

Locale ubicato al piano terra oltre vano interrato, di un maggior fabbricato in c.a. con parcheggio pertinenziale pavimentato non recintato.

Valore dell'intero: $(109,74 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) + (0,50 \times 12,25 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) = 78.788,20 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area pianeggiante molto periferica ma a discreta vocazione commerciale e di buona accessibilità e visibilità in quanto ubicato lungo una strada primaria. Il locale commerciale al piano terra, attualmente in uso al proprietario esecutato per la sua attività di commercio di fiori, è stato realizzato nel 1976 (secondo quanto si rileva nella domanda di condono edilizio) e si presenta in scarse condizioni di finitura e manutenzione. L'edificio è separato dalla sede stradale mediante un parcheggio non recintato di pertinenza esclusiva. 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. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Il parcheggio di pertinenza esclusiva ed il vano interrato, sono

considerati non con valutazione propria ma come elementi di maggior pregio che concorrono alla determinazione del valore unitario. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, nonché l'incremento di valore rappresentato dal parcheggio e dal vano interrato (pur se attualmente tombato), il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 680,00 €/mq, ragguagliato con un coeff. pari a 0,50 per il soppalco. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80) per tenere conto della vetustà, delle scarse finiture e delle condizioni del locale igienico; 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: $(0,80 \times 0,90 \times 109,74 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) + (0,80 \times 0,90 \times 0,50 \times 12,25 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) = 56.727,50 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **56.700,00 €.**

ing. Antonio Brando